



Comune di Montale
Provincia di Pistoia

piano operativo

variante generale

adottato con D.C.C. n. 58 del 30 luglio 2025

Aree di trasformazione

con le modifiche introdotte a seguito delle
controdeduzioni alle osservazioni di cui alla D.C.C.
n. 2 del 7 gennaio 2026 e a seguito della
Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della
Disciplina del PIT-PPR - giugno 2026

SINDACO
Ferdinando Betti

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Simona Fioretti

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
Umberto Bracciali

PIANO OPERATIVO APPROVATO 06/04/2019
progettista incaricato
Riccardo Luca Breschi
con
Andrea Giraldi e Luca Agostini

STUDI GEOLOGICI
Gaddo Mannori

VARIANTE GENERALE AL PIANO OPERATIVO
PROGETTO URBANISTICO
VAS E VINCA
progettista incaricato
Roberto Vezzosi
con
Flavia Giallorenzo
Mariarita Cecchini
Arianna Gagliotta

STUDI GEOLOGICI
Gaddo Mannori

STUDI IDRAULICI
Simone Galardini

DOC.3 Allegato 1

Sommario

Discipline comuni per le trasformazioni del PO.....	5
Parcheggi di progetto specializzati PpS.....	6
PpS.01 Tobbiana. Nuovo parcheggio su Via Raffaello Sanzio (UTOE 1).....	6
PpS.02 Stazione. Parcheggio mezzi pesanti su via Tobagi (UTOE 3).....	8
PpS.03 Stazione. Area sosta camper e parcheggio pubblico su Via Tobagi (UTOE 3).....	10
Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR - Fognano (UTOE 1).....	12
Interventi di completamento dei tessuti urbani CTR - CTP - CTT.....	14
CTR1.1 Montale. Via Cavour - Via G. Bruno (UTOE 2).....	14
CTR.2 - Fognano - Ponte alle Trecche (UTOE 1).....	16
CTP.1 Stazione. Via Croce Rossa (UTOE 3).....	18
CTP.2 - Stazione. Via W. Tobagi (UTOE 3).....	20
CTP.3 a) e b) - Stazione. Via W. Tobagi (UTOE 3).....	22
CTT.1 - Montale, ampliamento area cimiteriale per la realizzazione delle cappelle del commiato (UTOE 2).....	25
Interventi di riqualificazione urbana AR.....	27
AR.3 - Stazione. Via G. Garibaldi (UTOE 3).....	27
Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani ATR - ATP - ATS.....	29
ATR.1 - Stazione. Via A. Fogazzaro - Via G. Deledda (UTOE 3).....	29
ATS.2a) e b) Montale. Via A. Moro e Via Meucci (UTOE 2).....	31
ATS.3 - Stazione. Via A. Pacinotti (UTOE 3).....	35
ATS.5 - Fognano. Via A. Gramsci (UTOE 1).....	37
ATP.1 - Stazione. Via G. Garibaldi (UTOE 3).....	40
Aree di atterraggio AA.....	44
AA.1 - Fognano. Via Don G.Verità (UTOE 1).....	45
AA.2 - Montale. Via E. Nesti (UTOE 2).....	47
AA.4 - Montale. Via M.L.King (UTOE 2).....	49
Progetti di Centralità PC.....	51
PC3 - Montale. Via Martin L. King - Via F.lli Masini (UTOE 2).....	51
Interventi nelle zone OP.....	53
OP.01 - Montale. Via I Maggio - Via Brunelleschi (UTOE 2).....	53
OP.02 - Fognano. Edilizia scolastica (UTOE 1).....	55
OP.03 - Tobbiana. Adeguamento stradale (UTOE 1).....	57
OP.04 - Montale. Edilizia scolastica (UTOE 2).....	58
OP.05 - Stazione. Strada di comunicazione verso Oste (UTOE 3).....	60
OP.06 - Stazione. Strada di bypass di Via Alfieri (UTOE 3).....	61

OP.07 - Montale. Strada di bypass del Ponticino sull'Agna (UTOE 2).....	63
OP.08 - Fognano. Ampliamento sede stradale (UTOE 1).....	64
OP.10 - Tobbiana. Parcheggio e verde pubblico (UTOE 1).....	65
OP.13 - Tobbiana. Parcheggio pubblico (UTOE 1).....	67
OP.18 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Fracchie (Nucleo Rurale) (UTOE 1).....	68
OP.19 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Pracchie (Nucleo Rurale) (UTOE 1).....	69
OP.20 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Pracchie (Nucleo Rurale) (UTOE 1).....	70
OP.21 - Montale. Verde pubblico (UTOE 2).....	72
OP.22 - Montale. Verde pubblico (UTOE 2).....	73
OP.23 - Montale. Verde pubblico (UTOE 2).....	75
OP.24 - Montale. Verde pubblico (UTOE 2).....	77
OP.26 - Stazione. Parcheggio pubblico (UTOE 3).....	79
OP.28 - Stazione. Parcheggio pubblico (UTOE 3).....	81
OP.30 - Montale. Parcheggio pubblico (UTOE 2).....	83
OP.32 - Montale. Parcheggio pubblico (UTOE 2).....	85
OP.33 - Montale. Parcheggio pubblico (UTOE 2).....	86
OP.34 - Tobbiana. Parcheggio pubblico (UTOE 1).....	87
OP.35 - Stazione. Parcheggio pubblico (UTOE 3).....	89
OP36 - Montale, ampliamento area cimiteriale da dedicare alle cappelle di famiglia (UTOE 2)..	90

Discipline comuni per le trasformazioni del PO

Gli Interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e opere pubbliche.

Per ogni intervento di trasformazione, descritto in un'apposita scheda, sono di norma indicati: la superficie territoriale ed i parametri urbanistici ed edilizi cui è assoggettata la trasformazione, le destinazioni d'uso, eventuali vincoli e tutele entro cui l'area ricade, le modalità di attuazione e i capisaldi del convenzionamento.

I dati relativi a superficie territoriale e superficie fondiaria sono indicativi. Il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (SE o volume, altezze, rapporto di copertura, dotazioni minime di parcheggi pubblici, di verde e di altri spazi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico), costituiscono invece elemento vincolante per l'attuazione del comparto, sia nel caso di piano attuativo, che nel caso di intervento diretto convenzionato o progetto unitario convenzionato.

Per i parcheggi pubblici valgono le modalità di calcolo delle superfici minime indicate nell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PO: deve essere in ogni caso garantito il rispetto delle superfici minime indicate per ciascuna destinazione d'uso, fermo restando che ove superiori devono comunque essere realizzate le quantità di parcheggi indicate nella scheda.

Nel caso delle trasformazioni comprendenti la cessione di opere pubbliche previste all'interno del comparto, qualora fosse necessario, per garantire l'interesse pubblico entro tempi stabiliti, l'Amministrazione Comunale potrà comunque procedere con intervento diretto all'attuazione anticipata di tali opere e provvederà a definire opere equivalenti a carico dell'intervento privato. È sempre inteso che nei casi in cui sia prevista la localizzazione e la cessione delle aree a verde pubblico, queste devono essere realizzate contestualmente e non successivamente agli interventi edilizi.

Per interventi ricadenti in ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata, è possibile utilizzare come linea di riferimento per l'altezza del fronte una quota sopraelevata rispetto a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento (calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale ai sensi dell'art. 17 c.4 del DPGR 38/R/2018).

Per tutte le schede del presente Allegato si dovranno anche osservare le disposizioni di cui all'art. 135 e 136 delle NTA. In particolare gli interventi devono essere sempre finalizzati anche al potenziamento delle dotazioni ecosistemiche e all'innalzamento della qualità degli spazi urbani.

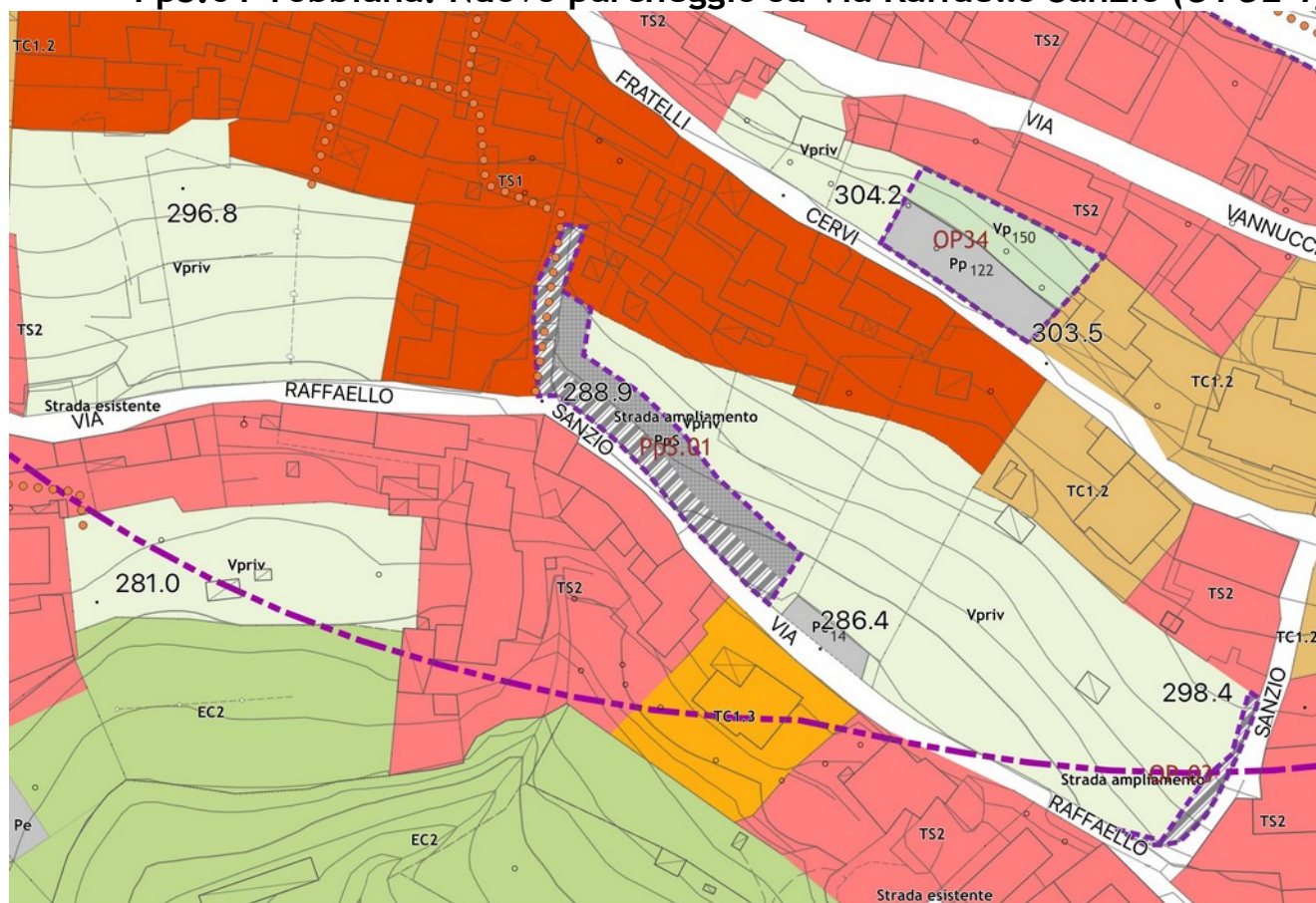
Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso tutelare gli elementi di alta valenza ecologica o caratterizzanti il territorio (filari alberati, olivi e siepi campestri, ecc.), ricercando la loro migliore integrazione con il progetto.

Tutti gli interventi devono considerare la necessità di mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici, con particolare riferimento al fenomeno dell'isola di calore e dei rifugi climatici, tanto che i progetti di trasformazione dovranno adeguatamente descrivere le caratteristiche delle aree verdi previste, indicando le prestazioni che dovranno fornire tali aree ed in particolare le zone arborate, indicando le specie e la grandezza delle alberature impiegate (prima, seconda, ecc.).

In generale, nella scelta e nella messa a dimora degli alberi, si deve far riferimento alle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, di materiale particolato fine e di ozono", del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria Ambiente (D.C.R. 18 luglio 2018, n. 72, approvate con D.G.R. n.1269 del 19.11.2018). Valgono altresì differenti possibilità in considerazione di fattori di ordine paesaggistico e di adeguatezza e di coerenza con il contesto territoriale interessato dall'intervento.

Parcheggi di progetto specializzati PpS

PpS.01 Tobbiana. Nuovo parcheggio su Via Raffaello Sanzio (UTOE 1)



1:1000

LEGENDA

Usi e destinazioni delle aree

- EC2
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Piazza esistente e di Progetto
- Pp
- Strada ampliamento
- Strada
- TC1.2
- TC1.3
- TM1

- TS1
- TS2
- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- Vpriv - Verde privato
- Parcheggi privati di previsione non pertinenziali e di servizio PpS - art.71 c.1 lett.d

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

- Percorsi ciclopeditoni - art.124

Descrizione:

In un'area al di sopra piano stradale caratterizzata da colture di pregio (oliveti), si propone di realizzare un nuovo parcheggio privato per dare risposta alle esigenze abitative della frazione, che ha importanti deficit in tale dotazione e che consenta l'ampliamento di Via Sanzio, garantendo la permanenza dell'oliveta nella parte soprastante il parcheggio, che viene realizzato lungo strada. In sede di progettazione dovrà essere condotta una verifica degli elementi storici o storicizzati da

tutelare. Visto il delicato contesto morfologico e paesaggistico, particolare cura dovrà essere posta per le strutture di contenimento contro terra, facendo ricorso ad opere di ingegneria ambientale, cercando la migliore integrazione - per tecniche e materiali - con il contesto.

Dimensionamento

ST: 600 mq

Parcheggio: 250 mq

Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

Destinazioni d'uso ammesse: parcheggio privato

Vincoli e tutele:

- vincolo cimiteriale

Convenzionamento:

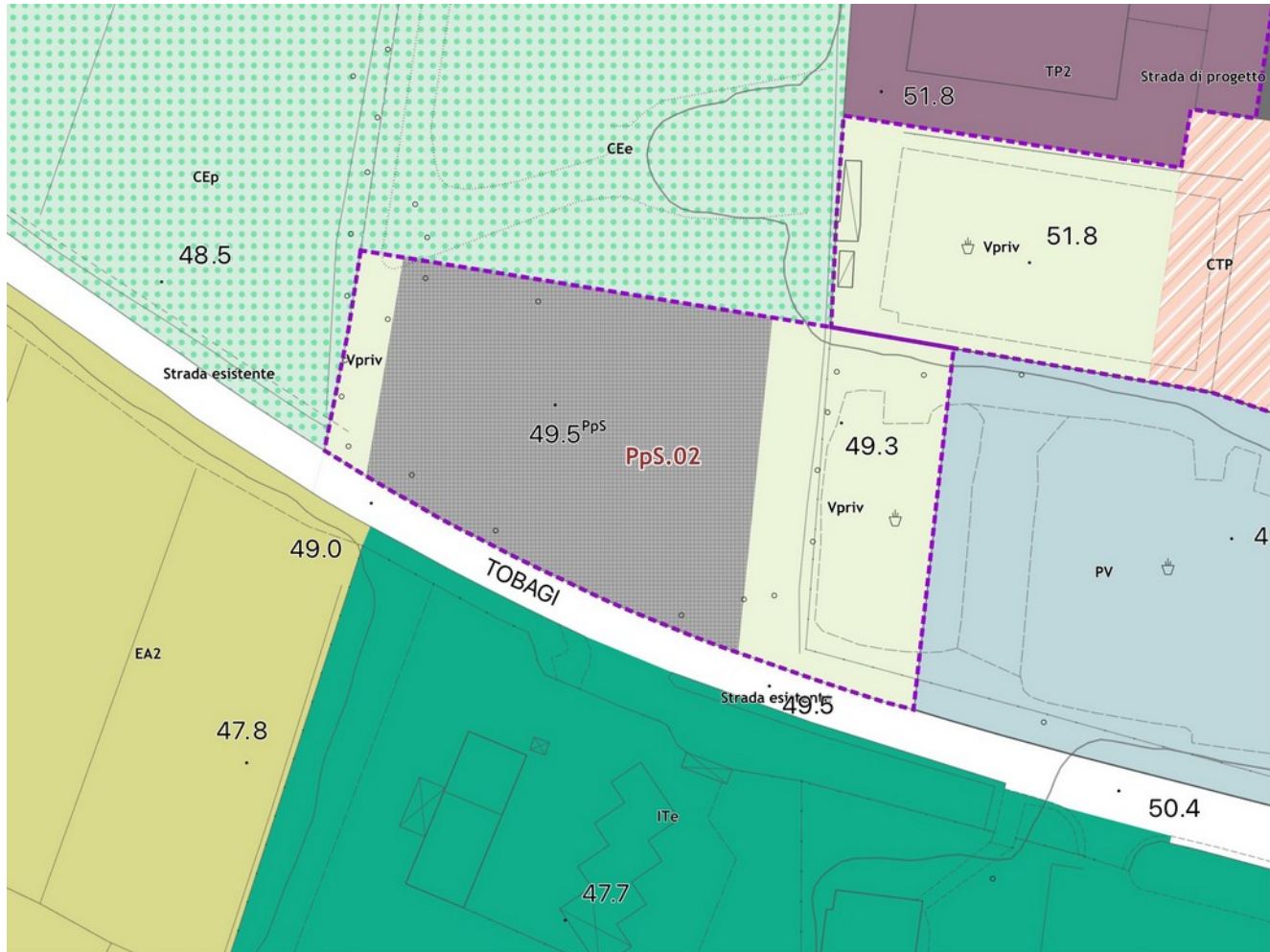
Cessione dell'area da dedicare all'ampliamento di Via Raffaello Sanzio

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

Il parcheggio, attestandosi su un piano superiore rispetto alla strada necessita di movimentazione di terra che tuttavia deve essere limitato a pochi interventi che garantiscano la messa in sicurezza del parcheggio.

Valgono inoltre le disposizioni di cui all'art.19 delle NTA.

PpS.02 Stazione. Parcheggio mezzi pesanti su via Tobagi (UTOE 3)



1:1000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Piani e programmi vigenti

 Piano Vigente PV - art.143

Usi e destinazioni delle aree

 CEe

 EA2

 ITe - Impianti tecnologici

 Strada di progetto

 Strada

 TP2

 Vpriv - Verde privato

 Parcheggi privati di previsione non pertinenti e di servizio PpS - art.71 c.1 lett.d

 CT - Aree di concentrazione volumetrica

Descrizione:

L'area si trova lungo la Via W. Tobagi in un contesto a prevalente carattere industriale e artigianale, coerente con la destinazione prevista dalla trasformazione.

Dimensionamento

Parcheggio: 3.000 mq

Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

Destinazioni d'uso ammesse: parcheggio privato per mezzi pesanti

Convenzionamento:

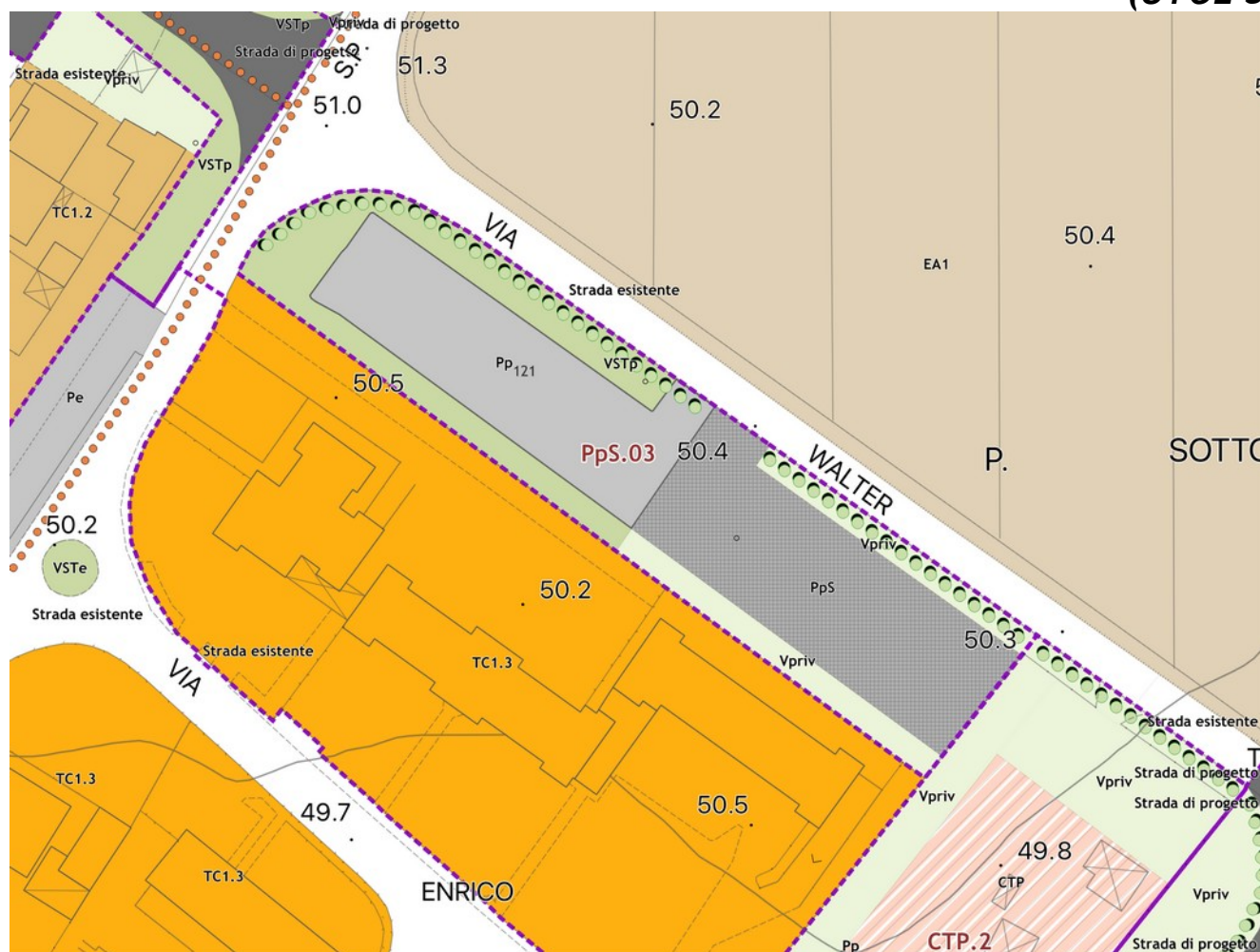
Realizzazione e mantenimento di una fascia verde anche con l'impiego di "rain garden" nell'area non interessata dal parcheggio per mezzi pesanti.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

L'area destinata al parcheggio privato per mezzi pesanti dovrà essere progettata con materiali adeguati all'uso a cui è destinata, ma con quanta più superficie possibile permeabile e drenante anche attraverso l'impiego di *rain garden* (nelle fasce che perimetrano l'area) e l'utilizzo di specie arboree ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti e bassa idro-esigenza appartenenti a specie non alloctone e non invasive, che garantiscano, nel corso del tempo, prestazioni ecologiche pari a quelle degli alberi che saranno eliminati per la realizzazione del parcheggio. Le aree adiacenti al fosso costituente acqua pubblica dovranno essere mantenute verdi e arborate. In considerazione che nel comparto sono presenti specie arboree ad alto fusto e tenuto conto che le prestazioni degli alberi adulti e sani attualmente presenti, dal punto di vista ecologico e paesaggistico, non equivalgono a quelle di alberi di nuova piantumazione, si dovrà comunque prioritariamente valutarne la salvaguardia e l'integrazione e solo in seconda istanza, qualora non fosse possibile la loro conservazione, si consideri di sostituirli con nuove alberature.

Per questo valgono inoltre le disposizioni di cui all'art.19 delle NTA.

PpS.03 Stazione. Area sosta camper e parcheggio pubblico su Via Tobagi (UTOE 3)



1:1000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

EA1

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Pp

Strada di progetto

Strada

TC1.2

TC1.3

VSTe

VSTp

Vpriv - Verde privato

Parcheggi privati di previsione non pertinenziali e di servizio PpS - art.71 c.1 lett.d

CT - Aree di concentrazione volumetrica

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

Percorsi ciclopeditoni - art.124

Descrizione:

Il contesto è paesaggisticamente delicato, vista la vicinanza di Villa Selvavecchia. Attualmente l'area è destinata a verde non di pregio.

Dimensionamento

ST: 2.600 mq, di cui:

Area sosta camper: 1.400 mq

SE per volume accessorio e di servizio al parcheggio camper: 100 mq

Altezza massima del volume accessorio: 3 m

Parcheggio pubblico: 1.200 mq

Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

Destinazioni d'uso ammesse: area sosta camper (d.2) e parcheggio pubblico

Convenzionamento:

Cessione dell'area destinata al parcheggio pubblico e al verde stradale di progetto (VSTp).

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

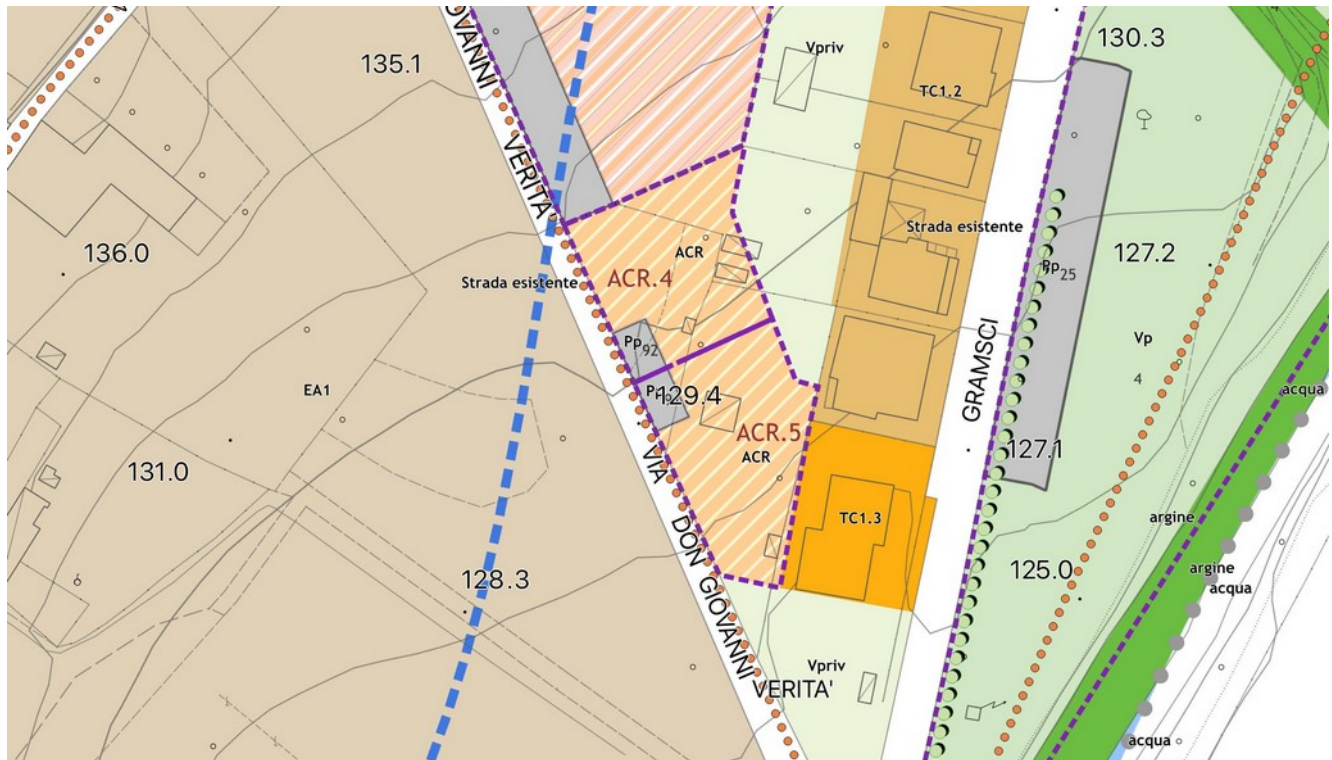
L'area destinata al parcheggio pubblico dovrà essere progettata con materiali quanto più possibile permeabili ed arborata con specie ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti e a bassa idro-esigenza per abbattere l'effetto isola di calore urbano.

L'area destinata alla sosta camper deve essere mantenuta quanto più possibile permeabile; deve inoltre essere schermata su Via Tobagi attraverso una fascia a verde privato con funzioni di mitigazione paesaggistica, piantumata con specie arboree ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici, a bassa idro-esigenza, ma tipici del contesto toscano e in dialogo con le specie che caratterizzano Villa Selvavecchia.

Il volume accessorio è destinato a servizi igienici e docce e ad altre funzioni comunque direttamente connesse all'attività di sosta camper, e deve essere schermato da alberature che abbiano le stesse caratteristiche della fascia verde di cui al punto precedente.

Valgono inoltre le disposizioni di cui all'art.19 delle NTA.

Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR - Fognano (UTOE 1)



1:1000

LEGENDA

Usi e destinazioni delle aree

- AA - Aree di Atterraggio
- ACR - Aree di completamento residenziale
- AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti
- Argine
- Corso d'acqua
- EA1
- Pp
- Strada ampliamento
- Strada di progetto
- Strada
- TC1.2

TC1.3

Vp - Verde pubblico di progetto

Vpriv - Verde privato

ACR - Aree di completamento residenziale

AT - Aree di concentrazione volumetrica

AA - Aree di atterraggio

Vincoli e tutele

Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art.131

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

Percorsi ciclopeditoni - art.124

Descrizione ACR.4 e ACR.5:

Nuova edificazione residenziale con parcheggio pubblico sul margine meridionale della località di Fognano. Il contesto è di margine tra un tessuto urbano di media densità e residenze a due piani isolate su lotto. L'adiacente territorio rurale è caratterizzato da colture di pregio in ambito pedecollinare.

Dimensionamento ACR 4 - Via Don G. Verità (UTOE 1)

ST: 700 mq

Sf: 630 mq

SE: 250 mq

Altezza massima: 7,5 m

Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Parcheggio pubblico: 70 mq

Dimensionamento ACR 5 - Via Don G. Verità (UTOE 1)

ST: 760 mq

SF: 690 mq

SE: 250 mq

Altezza massima: 7,5 m

Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Parcheggio pubblico: 70 mq

Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Convenzionamento:

Realizzazione e cessione delle aree destinate a parcheggio pubblico come da schema grafico. Il parcheggio dovrà essere progettato con stalli lungo strada separati dalla carreggiata da un franco di almeno 2,5 metri per agevolare le manovre di ingresso e uscita delle auto.

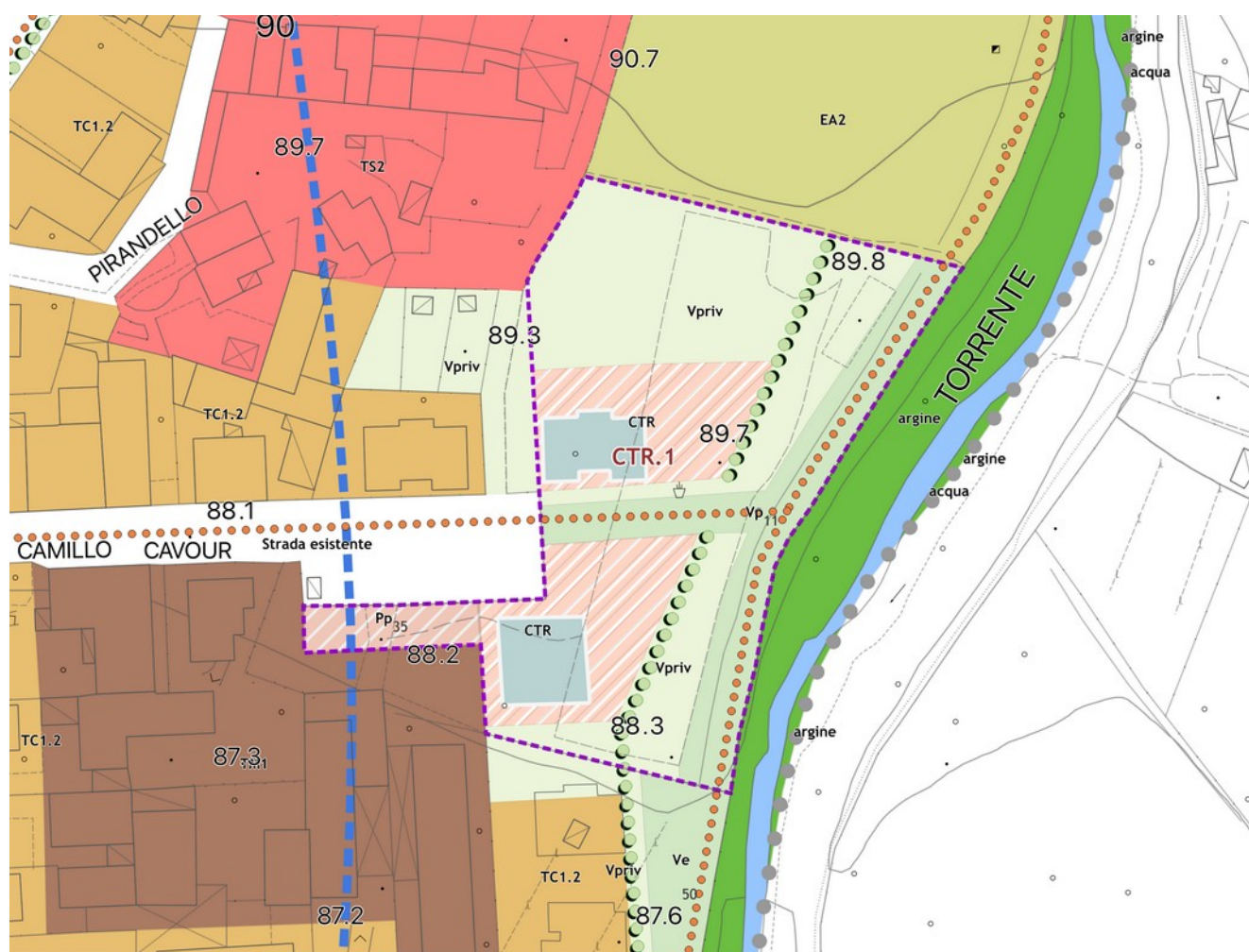
Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

Gli edifici residenziali dovranno porsi, rispetto al fronte stradale, in coerenza con gli edifici esistenti. Si deve ricercare la massima qualità estetica e architettonica, con accurata ricerca sui materiali che non devono richiamare caratteri vernacolari, ma ricercare soluzioni contemporanee e volumetrie quanto più possibile compatte. Laddove possibile si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita; colori e finiture dovranno favorire l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano.

Il piccolo parcheggio dovrà essere opportunamente alberato e pavimentato con soluzioni quanto più possibile permeabili. I progetti dovranno altresì salvaguardare ed integrare quanto più possibile la vegetazione di valore esistente negli assetti proposti ed in particolare, come indicato nelle disposizioni comuni per le trasformazioni del PO, di cui al presente Allegato 1, gli interventi devono essere sempre finalizzati anche al potenziamento delle dotazioni ecosistemiche e all'innalzamento della qualità degli spazi urbani, anche prevedendo opportune misure di compensazione.

Interventi di completamento dei tessuti urbani CTR - CTP - CTT

CTR1.1 Montale. Via Cavour - Via G. Bruno (UTOE 2)



1:1000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

Argine

Corso d'acqua

EA2

Pp
Strada

TC1.2

TM1

TS2

Ve - Verde pubblico esistente

Vp - Verde pubblico di progetto

Vpriv - Verde privato

Sedimi edifici: configurazione ottimale

CT - Aree di concentrazione volumetrica

Vincoli e tutele

 Progetti di recupero e valorizzazione
dei contesti fluviali - art.131

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopeditoni - art.124

Descrizione:

L'intervento a destinazione residenziale si attesta sul tratto finale del tessuto urbano attraversato da Via Cavour e caratterizzato da edifici residenziali, da piccoli fabbricati artigianali e dalla

commistione delle due funzioni in alcuni edifici con una tipologia presente diffusamente nell'area del "distretto tessile pratese". Il comparto è delimitato ad est dall'argine del Torrente Agna. L'area oggetto di intervento presenta superfici a verde ed alcuni orti.

Dimensionamento

ST: 5.000 mq

Sf: 1.500 mq

SE: 400 mq

Altezza massima: 7,5 m

Rapporto di copertura: 40% (della Sf)

Verde pubblico: 900 mq

Parcheggio pubblico: 200 mq

Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (PUC)

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Vincoli e tutele:

- Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art. 131

Convenzionamento:

Realizzazione e cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico come indicato dallo schema grafico.

Cessione delle aree destinate a verde pubblico.

Cessione e realizzazione della pista ciclabile lungo il fosso e garanzia dell'accesso alla stessa.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

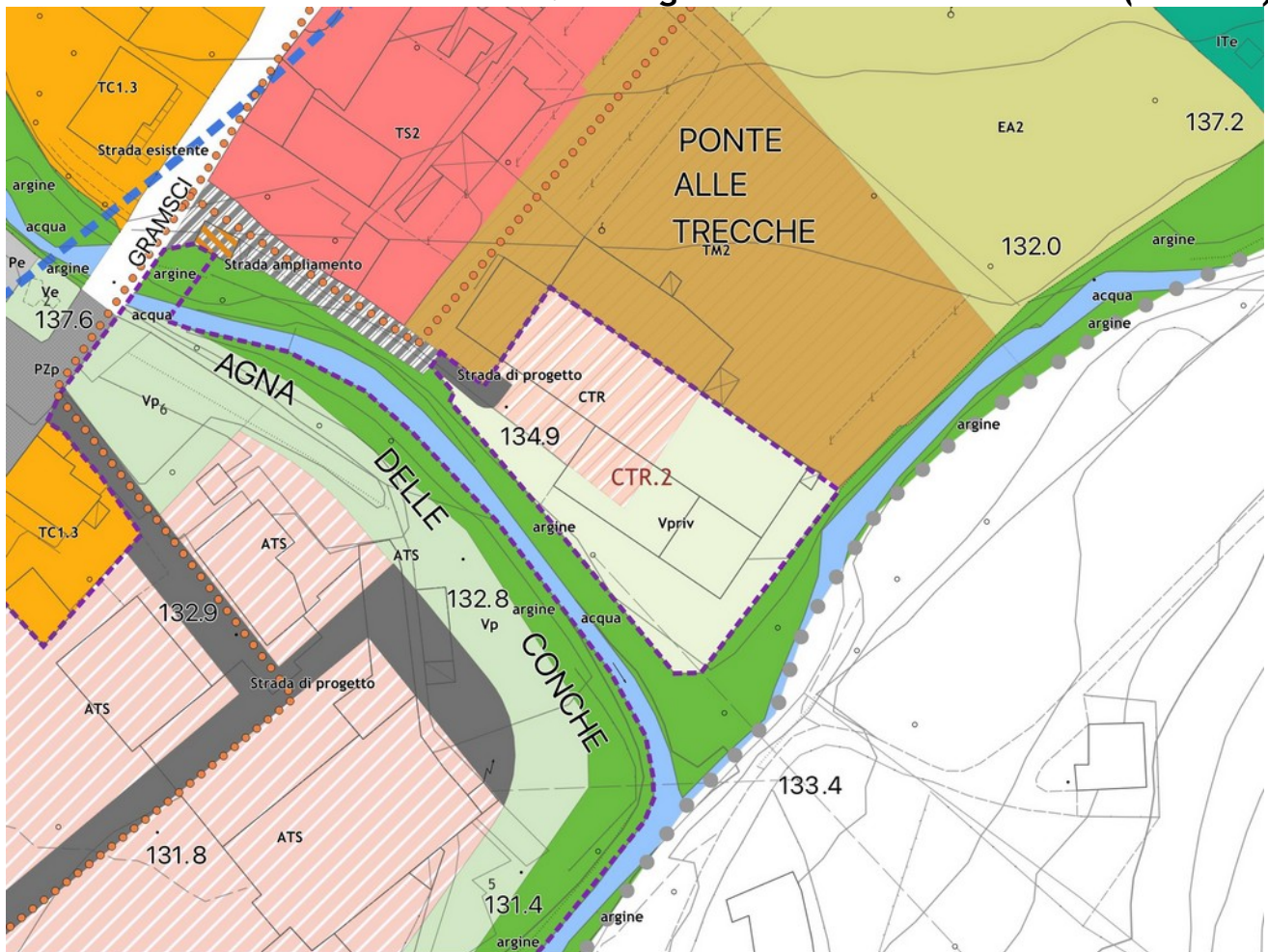
La realizzazione degli edifici dovrà porsi in continuità con il tessuto urbanizzato esistente ed in coerenza con i fronti e le tipologie edilizie già presenti. In particolare, si ritiene necessario tenere quanto più possibile libera l'area a nord del passaggio verde verso il Torrente Agna. La collocazione del nuovo edificio deve mantenere quanto più possibile un varco inedificato verso il torrente disponendosi vicina all'edificazione esistente.

L'area dell'intervento è compresa nell'ambito di applicazione dei progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali, per i quali si devono perseguire gli obiettivi di cui all'art. 131, comma 2, delle NTA del PO. La previsione è infatti strategica per l'acquisizione delle aree utili a favorire la fruibilità degli argini e dello stesso corso d'acqua. Dovranno essere garantiti per questo gli accessi all'argine dal parcheggio esistente di via Cavour e un adeguato equipaggiamento vegetazionale delle aree adiacenti da cedere. Sono comunque da salvaguardare gli alberi ad alto fusto ben sviluppati e le piante di olivo esistenti, mentre dovranno essere comunque potenziati tutti gli elementi che compongono il mosaico ecologico dell'area. Le pertinenze dei nuovi edifici devono essere mantenute quanto più possibili permeabili e arborate a loro volta, mentre a confine con le aree da cedere dovrà essere realizzato un filare di alberi e arbusti ad impianto irregolare.

Laddove possibile si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita; colori e finiture dovranno favorire l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano.

Lo schema grafico propone una soluzione ottimale, indicativa e non vincolante di distribuzione degli edifici.

CTR.2 - Fognano - Ponte alle Trecche (UTOE 1)



1:1000

LEGENDA

Usi e destinazioni delle aree

- AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti
- Argine
- Corso d'acqua
- EA2

- TS2
- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- Vpriv - Verde privato
- AT - Aree di concentrazione volumetrica

Descrizione ed obiettivi complessi:

L'intervento consiste nella costruzione di un nuovo volume residenziale dove insiste un piazzale un tempo relazionato ad un edificio produttivo non più esistente, che si prevede di smantellare per riconquistare suolo permeabile.

L'area d'intervento è posta alla confluenza con i torrenti Agna e Conche, che ne costituiscono il confine ad est e a sud.

Dimensionamento

ST: 1.450 mq

SF: 700 mq

SE: 600 mq

Altezza massima: 7,5 m

Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Modalità di attuazione: Intervento diretto convenzionato

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Vincoli e tutele:

- Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art. 131

Convenzionamento:

L'intervento è subordinato allo smantellamento del piazzale e alla ricostituzione di suolo fertile, anche per l'utilizzo pertinenziale.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

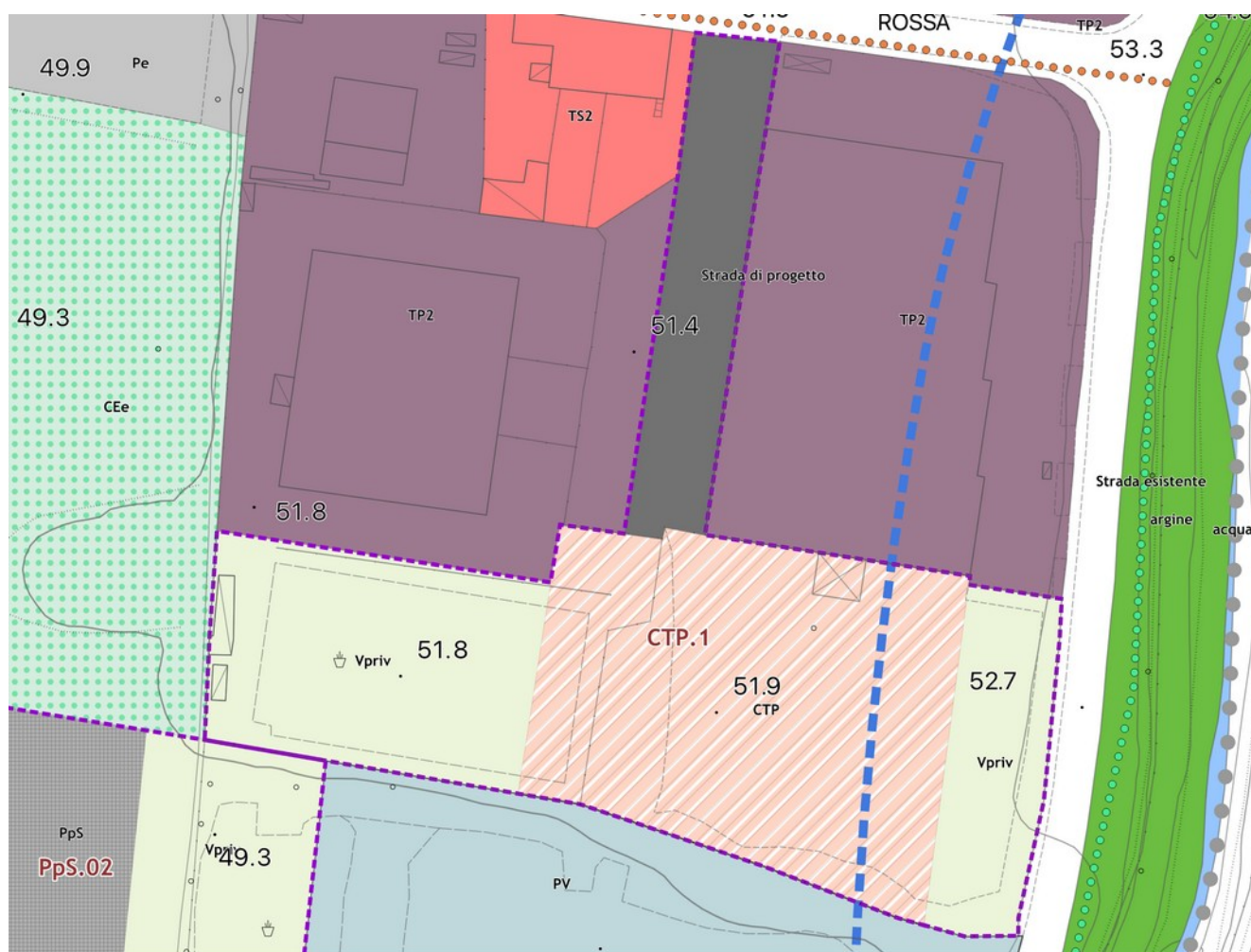
Il nuovo fabbricato deve disporsi quanto più possibile prossimo all'edificio esistente, liberando dalla pavimentazione quanta più area possibile, attraverso interventi per la desigillazione del suolo e la riqualificazione ambientale del sito liberato dalla pavimentazione, anche con riporto di terreno fertile, ai fini della sua reintegrazione nel contesto naturalistico ai margini dei corsi d'acqua.

La sua progettazione deve ricercare la massima qualità estetica e architettonica, con accurata ricerca sui materiali anche attraverso la scelta di soluzioni contemporanee e volumetrie compatte. Si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita.

Le aree di pertinenza mantenute quanto più possibile permeabili, ed essere adeguatamente arborate con specie in dialogo con la vegetazione ripariale dei due torrenti.

Si devono adottare adeguate soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche

CTP.1 Stazione. Via Croce Rossa (UTOE 3)



1:1000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Piani e programmi vigenti

 Piano Vigente PV - art.143

Usi e destinazioni delle aree

 Argine

 CEE

 Corso d'acqua

 Pe - Parcheggi pubblici esistenti

 Strada di progetto

 Strada

 TP2

 TS2

 Vpriv - Verde privato

 Parcheggi privati di previsione non pertinenziali e di servizio PpS - art.71 c.1 lett.d

 CT - Aree di concentrazione volumetrica

Vincoli e tutele

 Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art.131

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

 Percorsi ciclopeditoni - art.124

 Percorsi naturalistici - art.124

Descrizione:

L'intervento va a completare un tessuto industriale e artigianale al centro della grande e consolidata area industriale di Stazione delimitata a est dal Torrente Agna, risultando quindi coerente con la destinazione del tessuto in cui si inserisce a nord e sud. L'area è trovata accesso da Via Croce Rossa. Ad ovest confina con una cassa di espansione, mentre ad est con via Guido Rossa.

Dimensionamento

ST: 7.700 mq

SF: 4.800 mq

SE: 3.600 mq

Altezza massima: 9 m

Rapporto di copertura: 40% (della Sf)

Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (PUC)

Destinazioni d'uso ammesse: industriale e artigianale, commercio all'ingrosso e depositi (ai sensi dell'appendice 1 alle NTA del PS)

Vincoli e tutele:

- Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art. 131

Convenzionamento:

Realizzazione di una nuova strada pubblica/di uso pubblico che permetta di razionalizzare l'accesso viario al lotto da via Croce Rossa

Realizzazione di una fascia a verde piantumata sul fronte di via Guido Rossa e sul confine con la cassa di espansione.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

Il nuovo fabbricato deve disporsi quanto più possibile nell'ambito delle aree già sigillate, escludendo dalla pavimentazione quanta più area possibile. Le aree di pertinenza dovranno per questo essere mantenute quanto più possibile permeabili ed essere adeguatamente arborate ai margini con il territorio rurale.

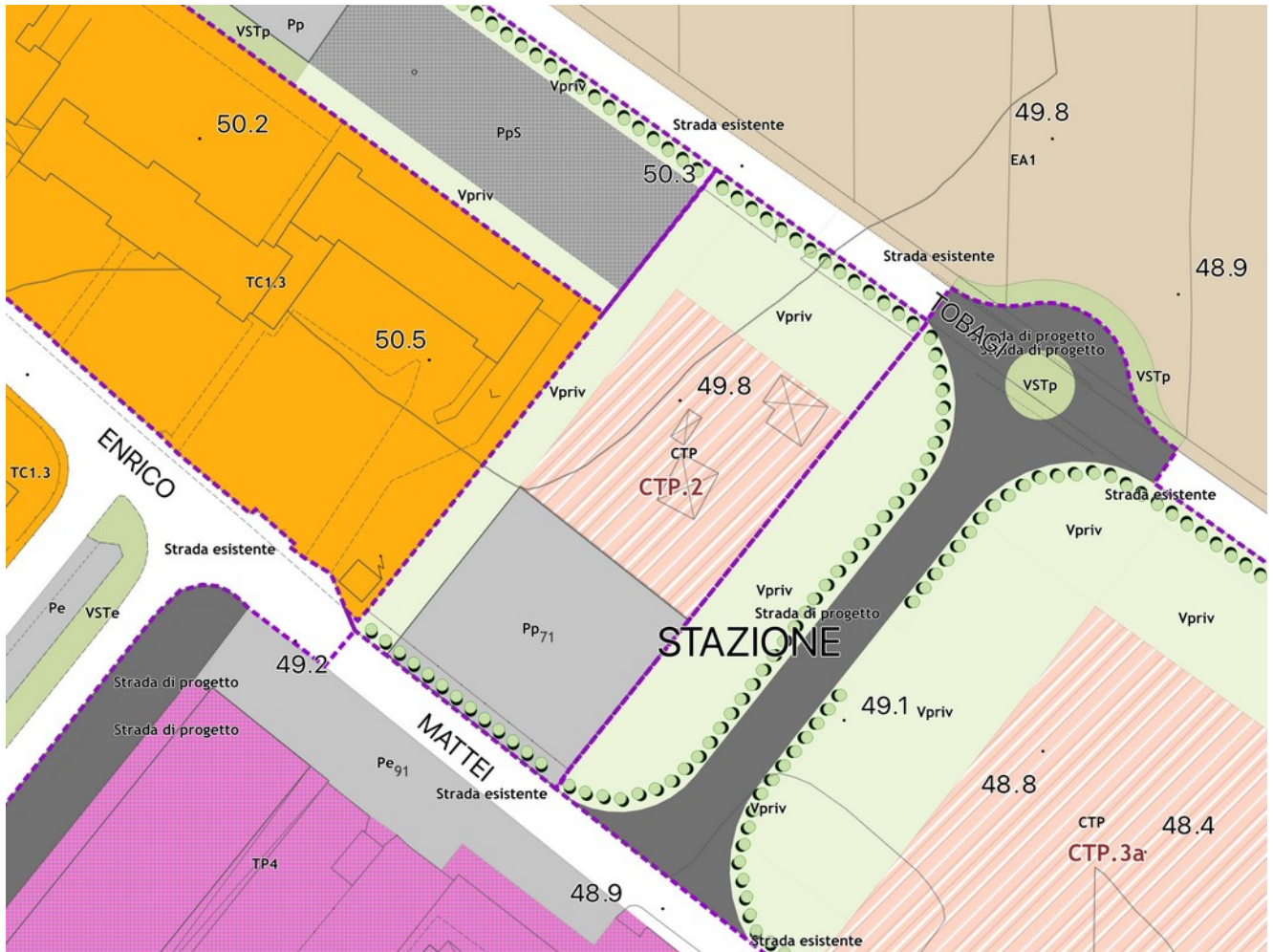
La progettazione architettonica dell'edificio deve ricercare la massima qualità estetica e funzionale, con accurata ricerca sui materiali anche attraverso la scelta di soluzioni contemporanee e volumetrie compatte. Si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita. Deve essere ricercata la coerenza con il progetto in corso di attuazione a sud del lotto e con i tessuti industriali esistenti a nord.

Le fasce verdi di mitigazione paesaggistica del nuovo edificio dovranno essere arborate con specie non idro-esigenti.

Le aree di pertinenza dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, compatibilmente con l'attività che vi verrà insediata.

Si devono adottare adeguate soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

CTP.2 - Stazione. Via W. Tobagi (UTOE 3)



1:1000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

EA1

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Pp

Strada di progetto

Strada

TC1.3

TP4

VSTe

VSTp

Vpriv - Verde privato

Parcheggi privati di previsione non pertinenziali e di servizio PpS - art.71 c.1 lett.d

CT - Aree di concentrazione volumetrica

Descrizione:

L'intervento si pone in un'area già sottratta all'uso agricolo dell'abitato di Stazione, confinante con un lotto residenziale ma comunque da tempo riservata dai piani alle attività produttive.

Dimensionamento

ST: 4.200 mq

SF: 1.500 mq
SE: 800 mq
Altezza massima: 8,5 m
Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Parcheggio pubblico: 1.200 mq

Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

Destinazioni d'uso ammesse: industriale e artigianale

Convenzionamento:

Realizzazione e cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico.

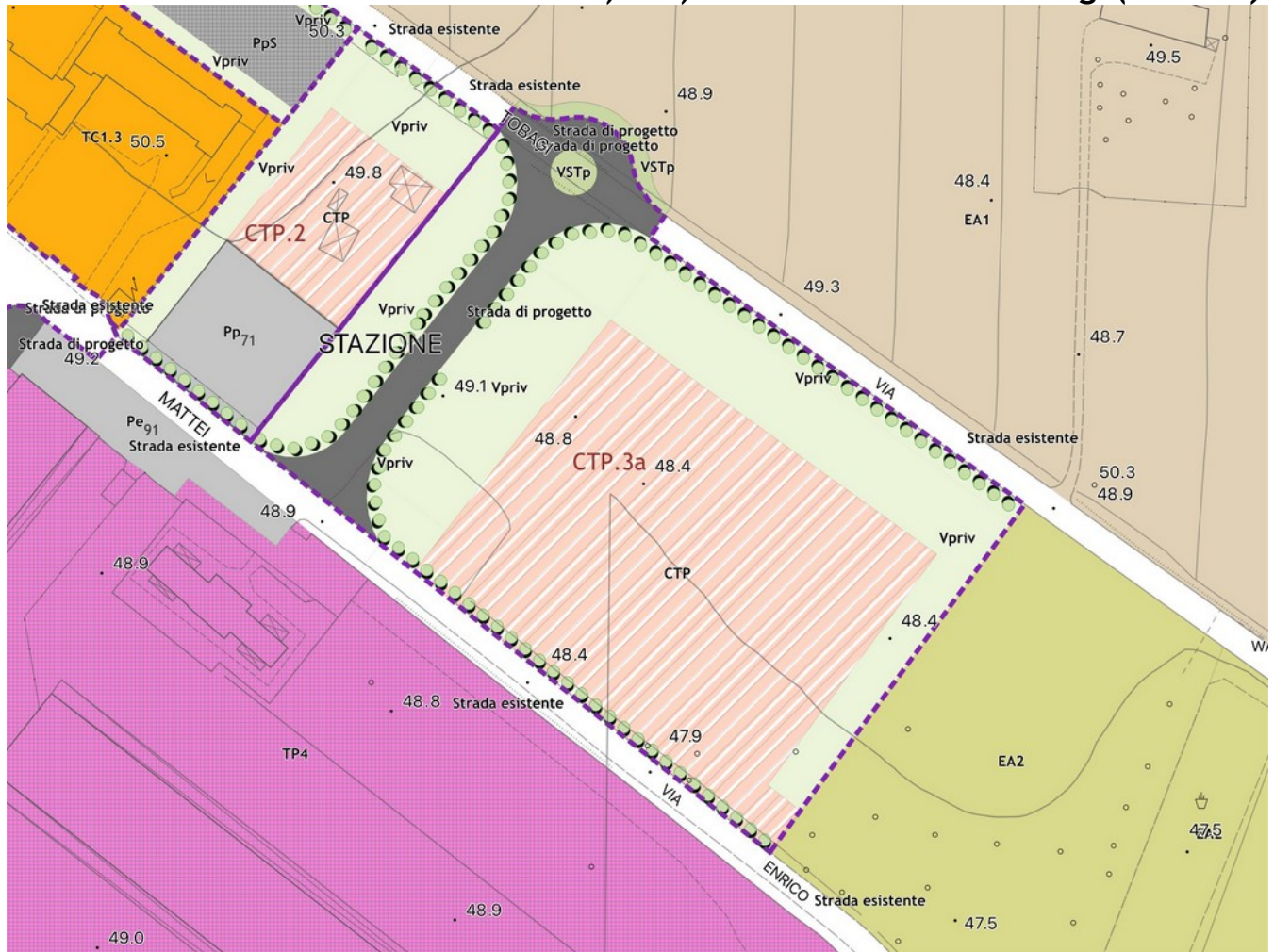
Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

La progettazione architettonica deve ricercare la massima qualità estetica e funzionale, con accurata ricerca sui materiali anche attraverso la scelta di soluzioni contemporanee e compatte, sicuramente non prefabbricate. Si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita.

Le fasce verdi private dovranno avere funzione di mitigazione paesaggistica del nuovo edificio lungo via Tobagi e dovranno essere piantumate con specie arboree tipiche o tradizionali ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti e a bassa idro-esigenza, in dialogo con le specie che circondano la Villa Selvavecchia.

Le aree di pertinenza dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili e si devono adottare adeguate soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

CTP.3 a) e b) - Stazione. Via W. Tobagi (UTOE 3)

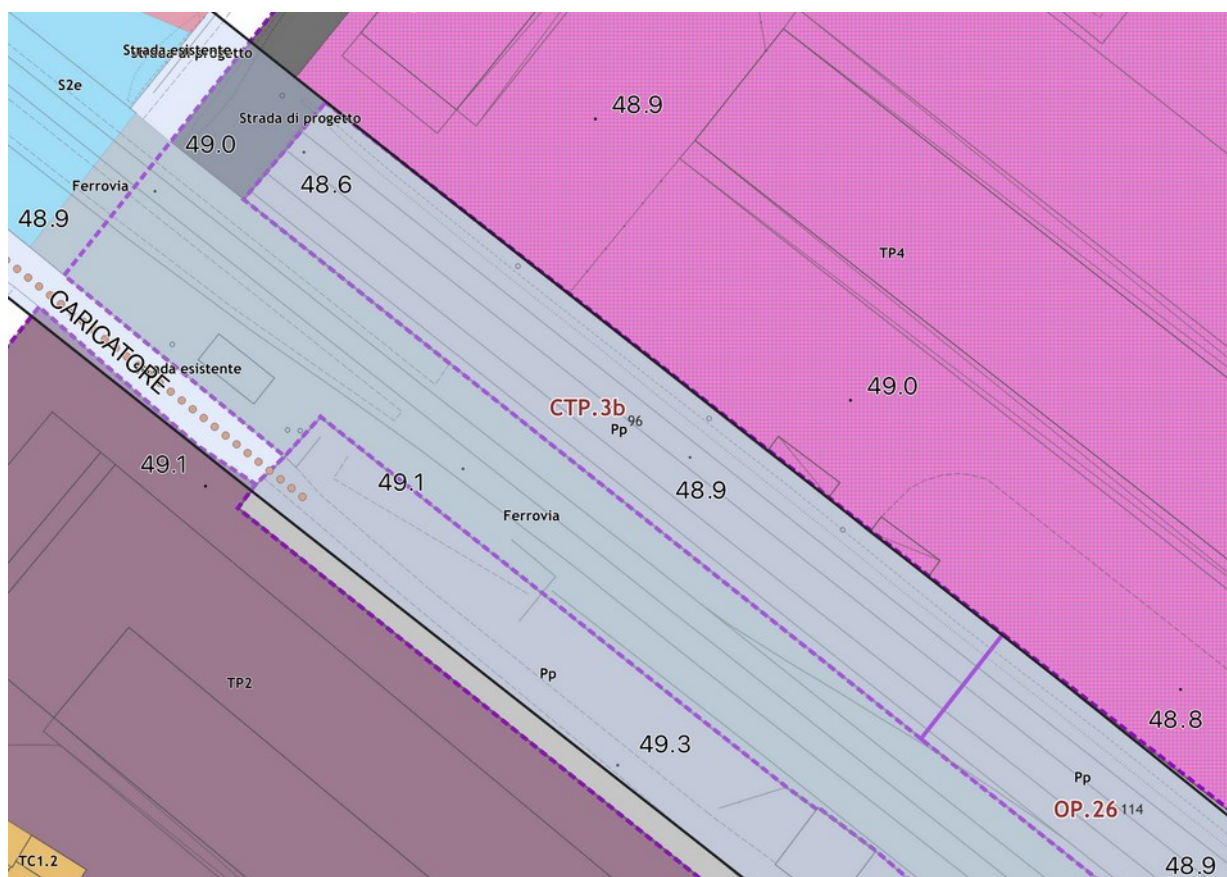


1:1500

LEGENDA

Usi e destinazioni delle aree

EA1	TC1.3
EA2	TP4
Pe - Parcheggi pubblici esistenti	VSTp
Pp	Vpriv - Verde privato
Strada di progetto	Parcheggi privati di previsione non pertinenziali e di servizio
Strada	PpS - art.71 c.1 lett.d
	CT - Aree di concentrazione volumetrica



1:1000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

 S2e - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti

 ferrovia

 Pp

 Strada di progetto

 Strada

 TC1.2

 TP2

 TP4

 TS2

Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopedonali - art.124

Descrizione:

L'intervento si pone in un'area libera dell'abitato di Stazione, tra un tessuto produttivo e l'area rurale che circonda la pertinenza della Villa di Selvavecchia, posta questa comunque dall'altro lato rispetto a Via Tobagi, strada che delimita nettamente il margine urbano. Tale intervento coinvolge anche un'area a fianco della ferrovia, sviluppandosi in un comparto discontinuo, con l'area libera che si attesta tra via Tobagi e via Mattei in cui si concentra la capacità edificatoria e l'altra da destinare a parcheggio, appunto quella vicino alla ferrovia (Pp96).

Dimensionamento

ST: 17.000 mq

SF: 8.000 mq

SE: 4.000 mq

Altezza massima: 7,5 m

Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Parcheggio pubblico: 1.400 mq

Destinazioni d'uso ammesse: industriale e artigianale

Vincoli e tutele:

- SISBON
- fascia di rispetto ferroviaria

Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (PUC)

Convenzionamento:

Realizzazione e cessione del parcheggio pubblico Pp96.

Realizzazione e cessione del collegamento viario fra via Tobagi e via Mattei.

Realizzazione di una fascia a verde piantumata sul fronte di via Tobagi.

Il comune si fa carico della progettazione e realizzazione del collegamento viario fra via Mattei e il Pp96.

I costi di acquisizione/esproprio del terreno necessario per la realizzazione della rotatoria su Via Tobagi sono a carico del soggetto proponente.

Gli interventi edificatori (rilascio dei PdC) sono subordinati alla preventiva realizzazione e cessione del parcheggio Pp96. La realizzazione del parcheggio è inoltre subordinata ad autorizzazione di RFI.

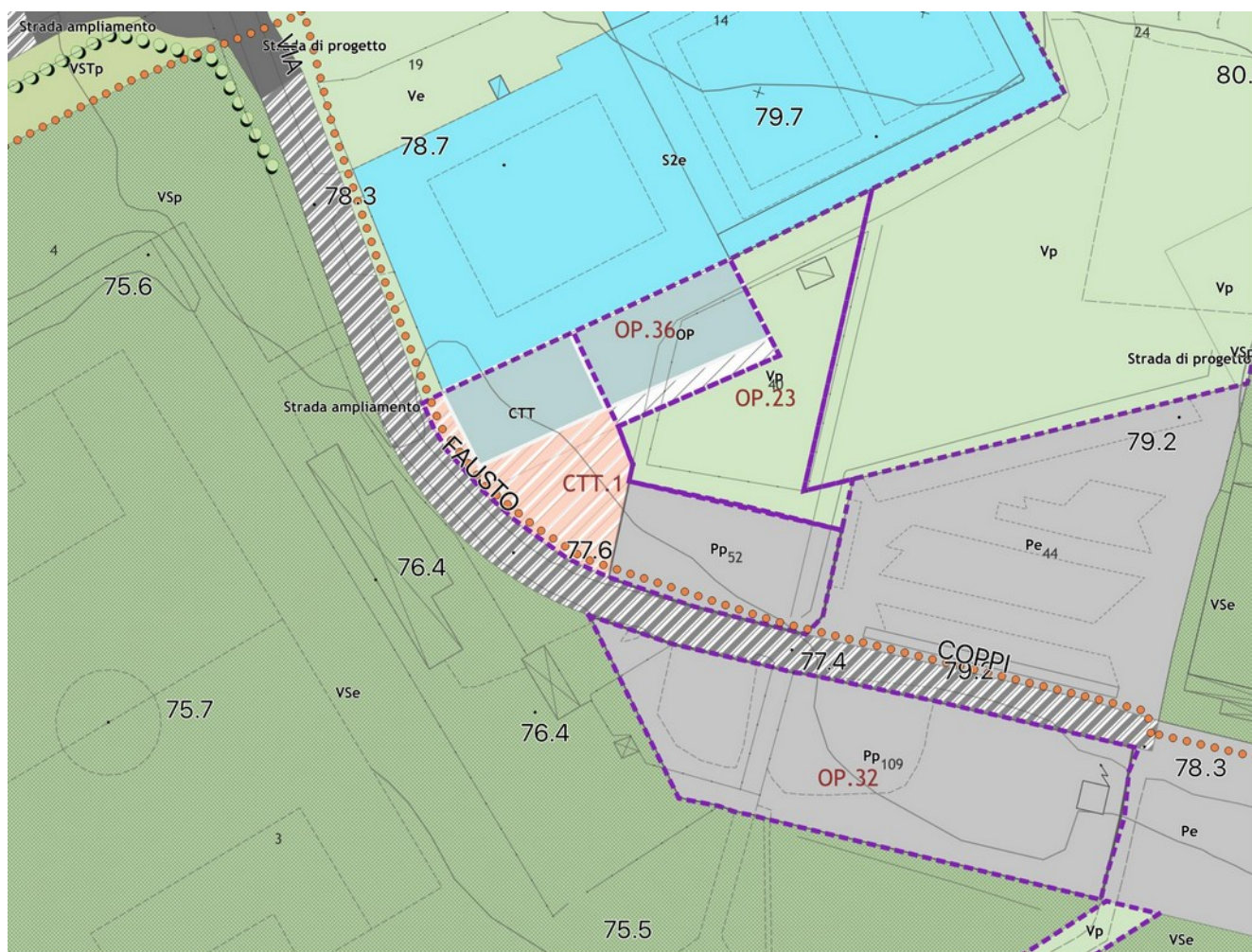
Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

Il nuovo edificio dovrà ricercare un'elevata qualità architettonica con esclusione di soluzioni costruttive prefabbricate per i tamponamenti e le opere di rifinitura esterna.

La pavimentazione del parcheggio dovrà essere drenante e opportunamente dotata di elementi arborei a bassa idro-esigenza, ma tipici del contesto toscano.

La fascia a verde privato sul fronte di Via Tobagi e della nuova viabilità tra Via Mattei e Via Tobagi ha funzioni di mitigazione paesaggistica e dovrà essere piantumata con specie arboree ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti in dialogo con quelle che caratterizzano Villa Selvavecchia.

CTT.1 - Montale, ampliamento area cimiteriale per la realizzazione delle cappelle del commiato (UTOE 2)



1:1000

LEGENDA

Usi e destinazioni delle aree

- S2e - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp
- Strada ampliamento
- Strada di progetto
- VSTp
- VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto

- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- Sedimi edifici: configurazione ottimale
- CT - Aree di concentrazione volumetrica

Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici

- Percorsi ciclopedonali - art.124

Descrizione:

L'intervento prevede la costruzione di nuove Cappelle del commiato. Saranno posizionate a fianco del cimitero esistente, ma con ingresso indipendente.

L'area si attesta in parte su una proprietà comunale e in parte su una proprietà privata.

Particelle interessate dall'opera: Foglio 29, parte delle p.lle 946, 1210, 1222

Di cui da sottoporre a cessione: Foglio 29, parte della particella 1210

Dimensionamento

ST: 1.400 mq

Sf: 800 mq

SE: 400 mq

Altezza massima: 7 m

Parcheggio pubblico: 640 mq

Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

Destinazioni d'uso ammesse: attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con la destinazione cimiteriale

Vincoli e tutele:

- vincolo cimiteriale

Convenzionamento:

Realizzazione del parcheggio pubblico (Pp52).

Cessione da parte del Comune dell'area a margine del cimitero in cambio dell'area di proprietà privata in OP.36

Si prevede la possibilità di scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria in sede di redazione della convenzione. Si verificherà nella stessa sede la possibilità di realizzare opere di compensazione idraulica nell'area indicata come superficie fondiaria nella cartografia e nello schema di progetto e non interessata dall'edificio.

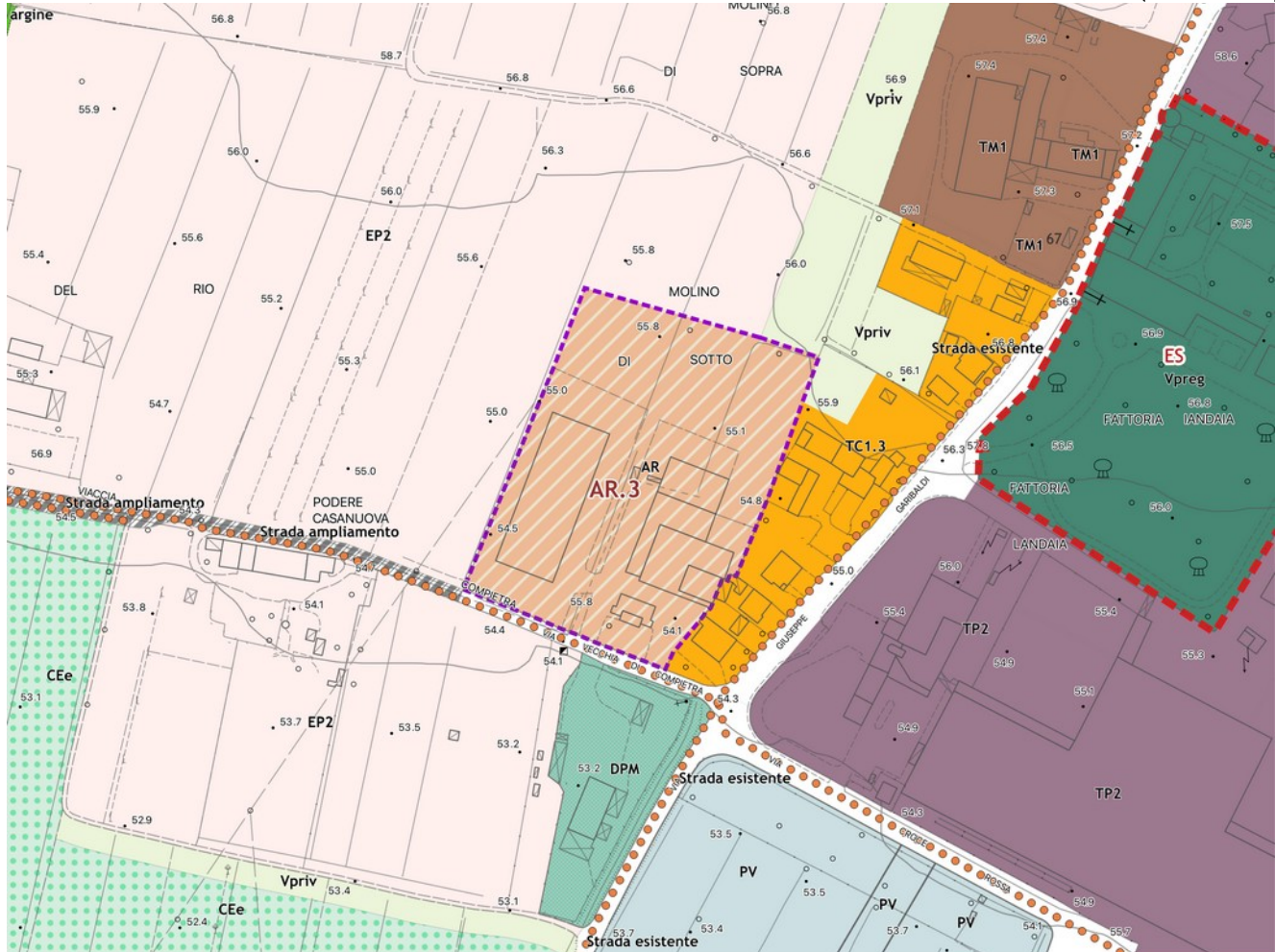
Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

La progettazione del nuovo edificio deve ricercare la massima qualità estetica e architettonica, con accurata ricerca sui materiali anche attraverso la scelta di soluzioni contemporanee e volumetrie compatte, sicuramente non prefabbricate e in coerenza con la struttura cimiteriale esistente.

Le aree di pertinenza dovranno essere quanto più possibile permeabili, improntate al decoro e alla sobrietà, in linea con la destinazione dell'edificio e il necessario raccoglimento dei fruitori.

Interventi di riqualificazione urbana AR

AR.3 - Stazione. Via G. Garibaldi (UTOE 3)



1:2500

LEGENDA

Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

AR - Aree di riqualificazione urbana

Argine

CEE

EP2

Strada ampliamento
Strada

TP2

DPM

Vpreg - Verde di pregio

Vpriv - Verde privato

AR - Aree di riqualificazione urbana

Vincoli e tutele

ES- Emergenze storico architettoniche - art.52

Percorsi ciclopiedonali e percorsi

Descrizione:

Intervento per nuova edificazione industriale e artigianale a completamento di un compendio già destinato alla stessa attività. Il lotto è a margine del territorio rurale, sul retro della fascia

residenziale che affaccia su Via Garibaldi, all'altezza di Villa Iandaia.

Dimensionamento

SF: 13.700 mq

SE: 2.100 mq

Altezza massima: 7,5 m

Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Modalità di attuazione: Intervento diretto

Destinazioni d'uso ammesse: industriale e artigianale

Vincoli e tutele:

-fascia di rispetto del metanodotto (SNAM)

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

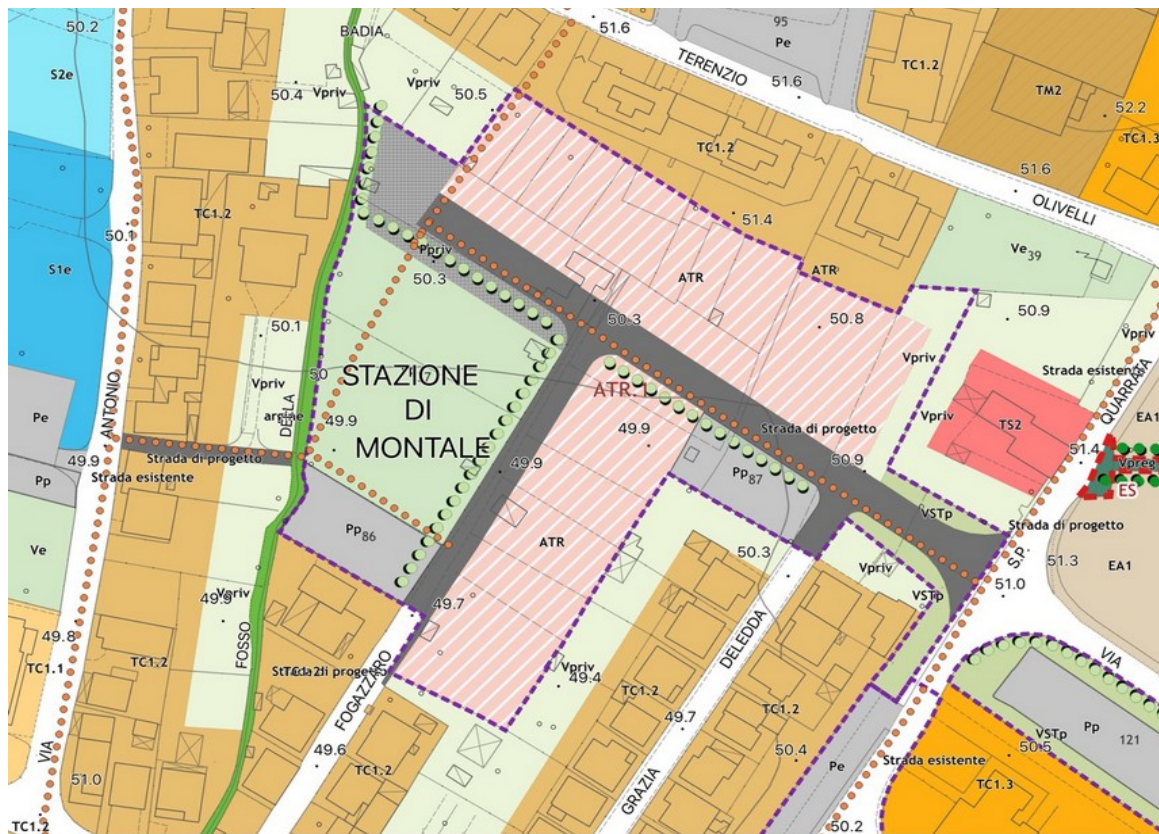
Si deve ricercare la massima qualità estetica e architettonica, con accurata ricerca sui materiali anche attraverso la scelta di soluzioni contemporanee e compatte. Si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita.

Le aree di pertinenza dovranno essere quanto più possibile permeabili, compatibilmente con l'attività prevista. Si devono altresì adottare adeguate soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

Si dovrà mitigare paesaggisticamente l'intervento, attraverso la schermatura arborea degli edifici, in considerazione dell'ambito delicato di soglia tra territorio urbano e rurale

Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani ATR - ATP - ATS

ATR.1 - Stazione. Via A. Fogazzaro - Via G. Deledda (UTOE 3)



1:1500

LEGENDA

Usi e destinazioni delle aree

- AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti
- Argine
- EA1
- S1e - aree per attrezzature scolastiche esistenti
- S2e - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp
- Ppriv - Parcheggio privato di interesse pubblico
- Strada di progetto
- Strada
- TC1.1
- TC1.2

- TC1.3
- TM2
- TS2
- VSTp
- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- Vpreg - Verde di pregio
- Vpriv - Verde privato
- AT - Aree di concentrazione volumetrica

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

- Percorsi ciclopeditoni - art.124

Descrizione ed obiettivi complessi:

L'intervento si innesta su un ampio spazio vuoto, con grandi superfici inerbite e orticole, nella zona ovest dell'abitato di Stazione, nell'isolato creato da via Pacinotti e via Garibaldi. I tessuti residenziali attuali hanno una media densità ed altezze variabili, ma sono per lo più costituiti da

villette isolate su lotto.

Obiettivo dell'intervento, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali interclusi, è il completamento di un tessuto urbano, attraverso la ricucitura della viabilità interna, la connessione viaria e ciclopeditone con le aree contermini, la creazione di una area a verde pubblico attrezzato lungo il Fosso della Badia utile anche a recuperare la visibilità e la fruizione.

Dimensionamento

ST: 19.000 mq

SF: 8.800 mq

SE: 5.500 mq

Altezza massima: 7,5 e 9,5 m

Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Parcheggio pubblico: 1.600 mq

Verde pubblico: 3.900 mq

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Convenzionamento:

Realizzazione dei parcheggi: la distribuzione dei parcheggi pubblici deve osservare le indicazioni dello schema di progetto, così da consentire una più agevole accessibilità alla compagine urbana nel suo complesso e non solo alle nuove residenze, che sono servite anche da un parcheggio privato a chiusura del margine nord-ovest del comparto e la cui presenza deve essere mitigata da una fascia verde per proteggere l'ambito paesaggistico del Fosso della Badia.

Realizzazione del nucleo principale di verde pubblico: si deve mantenere un'estesa area di verde attrezzato fra il prolungamento di via Fogazzaro ed il Fosso della Badia.

Realizzazione di un sistema di percorsi pedo-ciclabili all'interno dell'area: per la distribuzione interna e per una efficace connessione con le aree limitrofe.

Destinazione ad edilizia sociale di una quota pari al 10% della SE complessiva, da soddisfare mediante cessione al Comune di una corrispondente quota di superficie fondiaria urbanizzata o mediante destinazione alle finalità di cui all'art.143 di una equivalente quota di SE realizzata. Sono ammesse le soluzioni alternative indicate al comma 4 dello stesso art.143.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

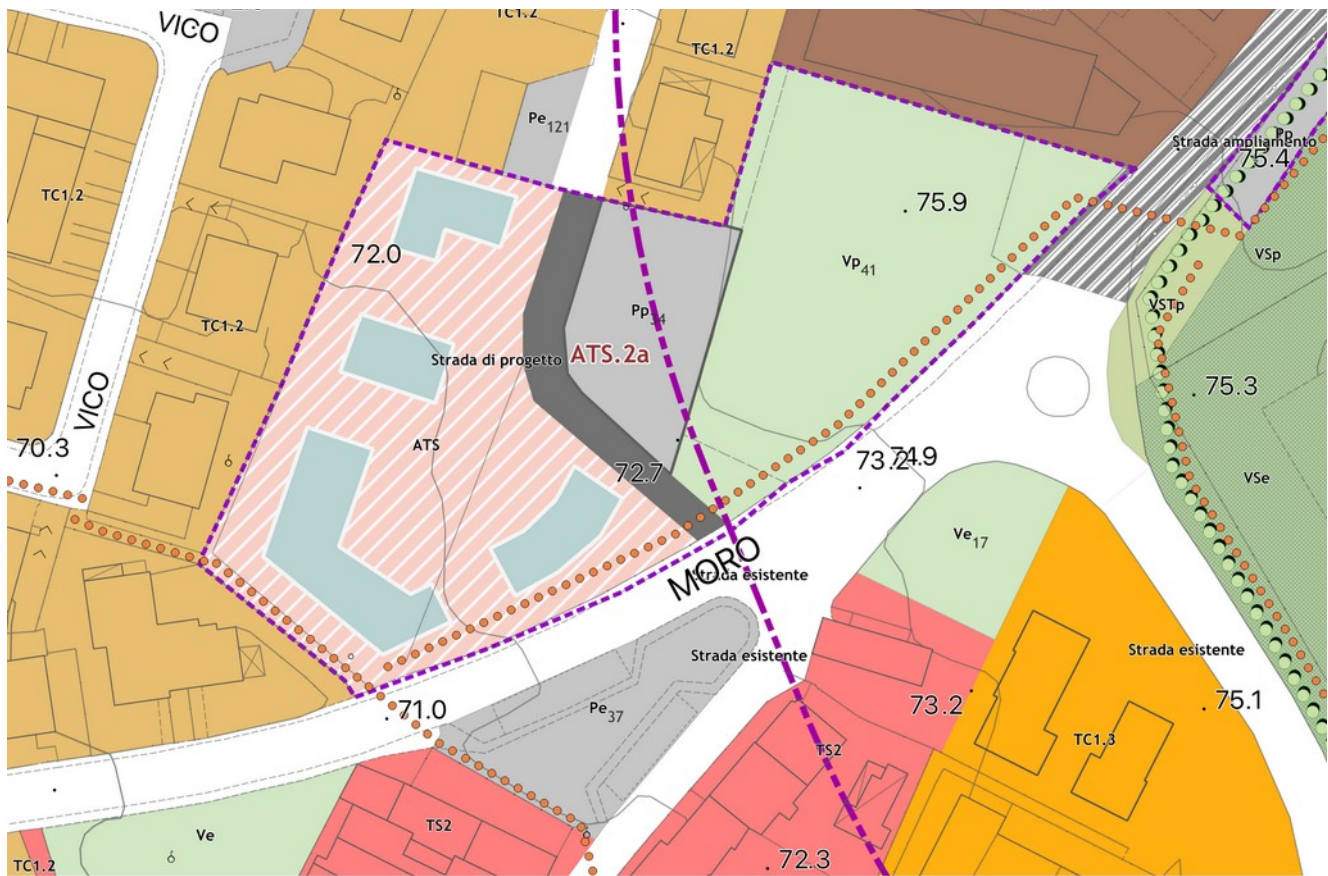
La progettazione dei nuovi edifici deve ricercare la massima qualità estetica e architettonica, con accurata ricerca sui materiali anche attraverso la scelta di soluzioni contemporanee e volumetrie compatte. L'altezza massima di 9,50 mt è ammessa solo nella parte più settentrionale del comparto, nei lotti edificati prospicienti la strada di progetto che attraversa il comparto in senso nord-ovest, sud-est, perpendicolare a Via Deledda.

Si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita. Si devono inoltre adottare adeguate soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche. Le aree di pertinenza dovranno essere quanto possibile mantenute permeabili e drenanti. Inoltre, le aree verdi sia pubbliche che private dovranno essere in parte arborate con specie ad elevata capacità di assorbimento di inquinanti e a bassa idro-esigenza e, laddove, opportuno procedere alla rinaturalizzazione delle aree verdi.

Le aree a parcheggio, sia pubbliche che private, dovranno essere progettate con materiali semipermeabili ed adeguatamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore.

Valgono per questo le disposizioni di cui all'art. 19 delle NTA.

ATS.2a) e b) Montale. Via A. Moro e Via Meucci (UTOE 2)



1:1000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

 AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti

 Pe - Parcheggi pubblici esistenti

 Pp

 Strada ampliamento

 Strada di progetto

Strada

 TC1.2

 TC1.3

 TM1

 TS2

 VSTp

 VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto

 Ve - Verde pubblico esistente

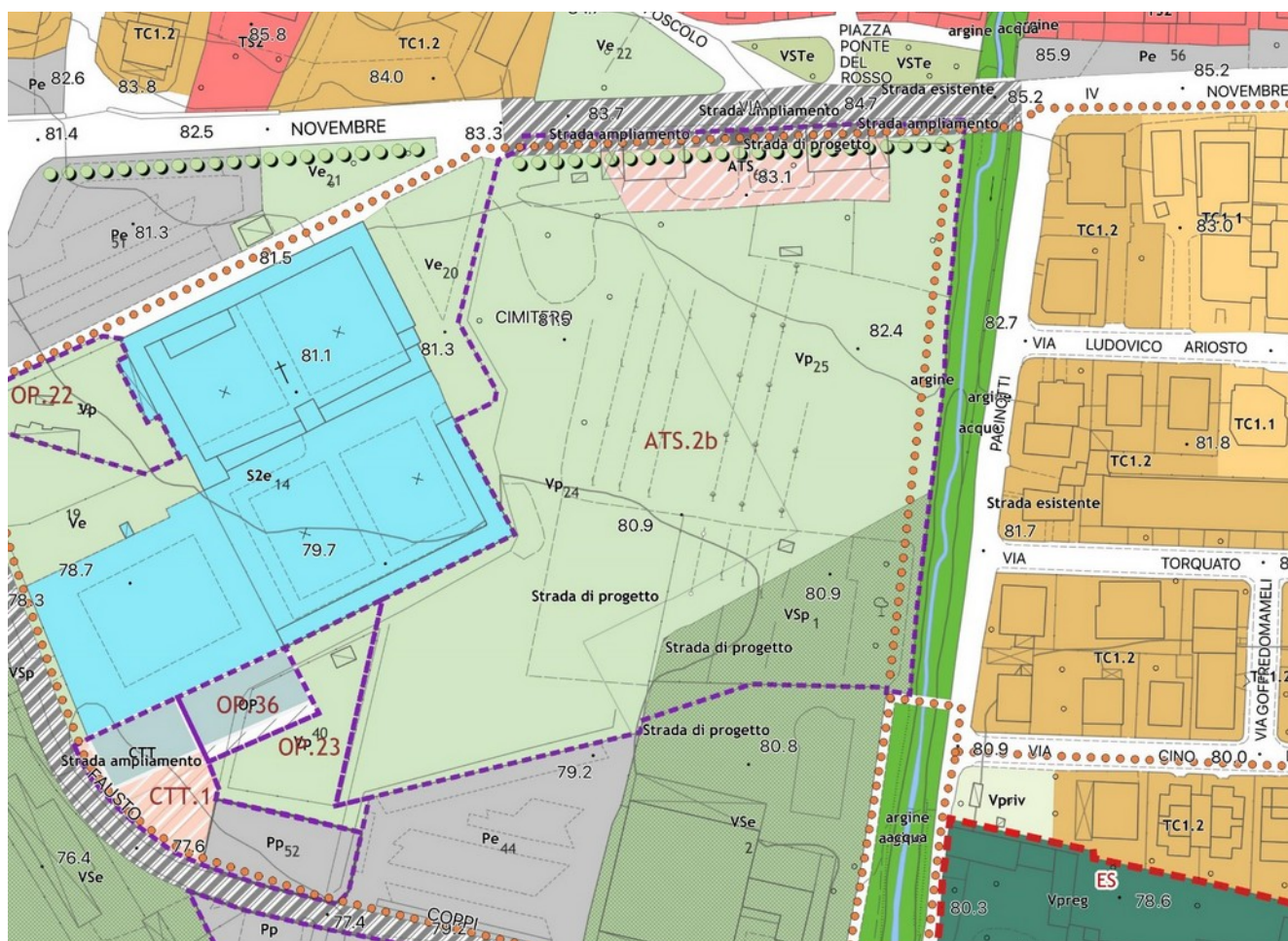
 Vp - Verde pubblico di progetto

 Sedimi edifici: configurazione ottimale

 AT - Aree di concentrazione volumetrica

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopeditoni - art.124



1:1500

LEGENDA

Usi e destinazioni delle aree

- AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti
- Argine
- Corso d'acqua
- S2e - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp
- Strada ampliamento
- Strada di progetto
- Strada
- TC1.1
- TC1.2
- TC1.3
- TM1

- TS2
- VSTe
- VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto
- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- Vpreg - Verde di pregio
- Vpriv - Verde privato
- Sedimi edifici: configurazione ottimale
- AT - Aree di concentrazione volumetrica
- CT - Aree di concentrazione volumetrica

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

- Percorsi ciclopeditoni - art.124

Descrizione ed obiettivi complessivi:

L'intervento è suddiviso in due sub-comparti. Il primo (a) è posto lungo via Moro, e si estende in profondità nell'isolato sotteso da via Settembrini e raggiunto da via Meucci, una strada senza sfondo a carattere residenziale. L'area del sub-comparto a) è costituita da un spazio ineditato

intercluso che segue l'andamento di Via Moro a sud e che raggiunge il perimetro dei lotti costruiti esistenti. Il secondo sub-comparto (b) si sviluppa a est del cimitero ed è costituito dall'ampia area verde che lo circonda dove sono presenti, lungo la via IV Novembre, due edifici in stato di abbandono.

Obiettivo principale dell'intervento è l'acquisizione alla proprietà pubblica dell'area libera che va dal cimitero al Torrente Settola, nonché il recupero dei due edifici sulla via IV Novembre. A tale acquisizione è associato un intervento di natura compensativa, che interessa l'area compresa fra via A. Moro e via Meucci, ove si prevede il completamento del tessuto urbano con una limitata edificazione dotata di aree a verde e di parcheggio pubblici.

Dimensionamento ATS.2a

ST: 7.500 mq

SF: 3.600 mq

SE: 2.500 mq

Altezza massima: 8 m

Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Parcheggio pubblico: 600 mq

Verde pubblico: 1.800 mq

Dimensionamento ATS.2b

ST: 14.700 mq

SF: 1.000 mq

SE: esistente

Verde pubblico: 13.500 mq

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Vincoli e tutele:

-il sub-comparto a) è parzialmente ricadente in vincolo cimiteriale

- il sub-comparto b) è in vincolo cimiteriale

Convenzionamento:

Cessione al Comune delle aree all'interno del comparto b) comprendente anche gli edifici abbandonati lungo via IV Novembre.

Realizzazione e cessione del collegamento viario fra via Meucci e via Nesti nel comparto a).

Realizzazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico del comparto a): sono ammesse modifiche della localizzazione del parcheggio e della perimetrazione del verde a condizione di non ridurre la loro superficie complessiva.

Destinazione ad edilizia sociale di una quota pari al 10% della SE del comparto ATS2a complessiva mediante cessione al Comune di una corrispondente quota di superficie fondiaria urbanizzata o mediante destinazione alle finalità di cui all'art.143 di una equivalente quota di SE realizzata. Sono ammesse le soluzioni alternative indicate al comma 4 dello stesso art.143.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

La progettazione dei nuovi edifici deve ricercare la massima qualità estetica e architettonica, con accurata ricerca sui materiali anche attraverso la scelta di soluzioni contemporanee e volumetrie compatte.

Si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita.

Le aree di pertinenza dovranno essere quanto più caratterizzate da superfici permeabili.

Le aree verdi, sia pubbliche che private, dovranno essere in parte arborate con specie non idro-esigenti.

Si devono adottare adeguate soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore.

Lo schema grafico propone una soluzione ottimale, indicativa e non vincolante per il progetto dell'assetto dell'area.

ATS.3 - Stazione. Via A. Pacinotti (UTOE 3)



1:1000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

 AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti

 Argine

 CEe

 EP2

 Pp

 Strada ampliamento

Strada

 TC1.3

 Vpriv - Verde privato

 AT - Aree di concentrazione volumetrica

Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopedonali - art.124

Descrizione:

L'area di intervento, a destinazione residenziale, si trova al margine estremo del territorio urbano dell'abitato di Stazione, a chiusura del tessuto residenziale di Via Pacinotti.

Il principale obiettivo dell'intervento è stato favorire la realizzazione della cassa di espansione del Fosso della Badia, a nord dell'abitato di Stazione, nell'area compresa fra via Pacinotti e via

Garibaldi. Alla già avvenuta cessione gratuita di una vasta porzione dell'area della cassa è associato un intervento, di natura compensativa, di limitata edificazione del fronte su via Pacinotti in continuità con gli insediamenti esistenti. Tale intervento prevede oltre alla realizzazione di un parcheggio pubblico, l'ampliamento della via Pacinotti fino a via Viaccia di Compietra.

Dimensionamento

ST: 9.600 mq

SF: 4.400 mq

SE: 1.350 mq

Altezza massima: 7,5 - 9,5 m

Rapporto di copertura: 40% (della Sf)

Parcheggio pubblico: 320 mq

Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (PUC)

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Vincoli e tutele:

- Fascia di rispetto del metanodotto (SNAM)

Convenzionamento:

Ampliamento di via Pacinotti fino a via Viaccia di Compietra.

Realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno mq 320 nell'ambito dell'area edificabile con accesso da via Pacinotti.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

L'intervento deve rapportarsi dimensionalmente all'edificato esistente, proponendosi come chiusura compiuta del margine urbano. I nuovi volumi devono disporsi perpendicolari alla strada mantenendo un varco verde in corrispondenza dei sottoservizi della rete Snam. Al margine nord del comparto si deve prevedere una fascia verde, con specie arboree di prima grandezza coerenti con il contesto.

La progettazione dei nuovi edifici deve ricercare la massima qualità estetica e architettonica, con accurata ricerca sui materiali anche attraverso la scelta di soluzioni contemporanee e volumetrie compatte. Gli edifici dovranno porsi in un rapporto coerente rispetto agli edifici esistenti con la strada, per far sì che il margine urbano risulti omogeneo e in linea con il tessuto attuale. Si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita.

Le aree di pertinenza dovranno essere mantenute quanto più possibile permeabili e drenanti, progettate in maniera adeguata al contesto con fasce di alberi ed arbusti al margine tra il territorio urbano e rurale, anche al fine di garantire adeguate prestazioni ecologiche.

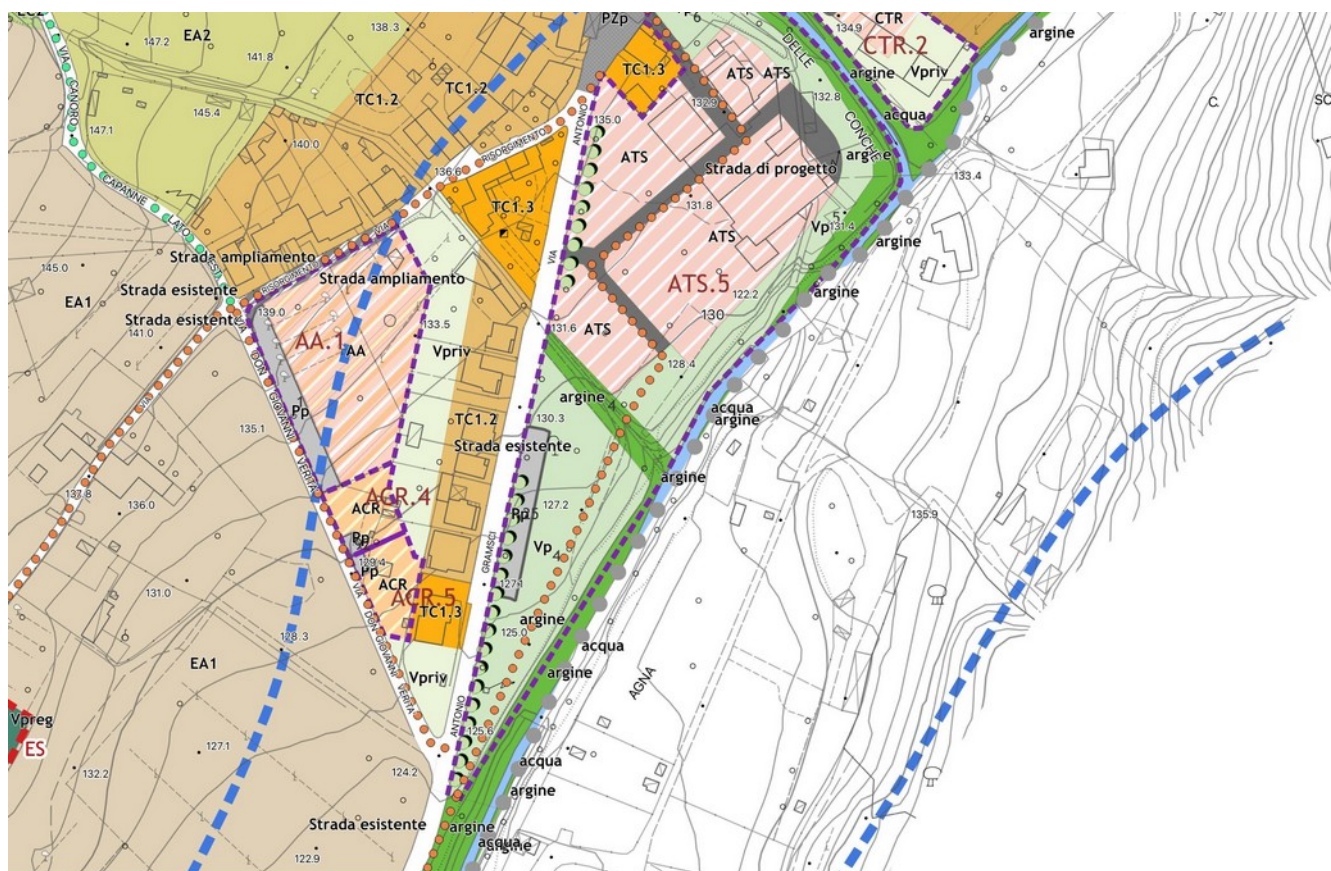
Le aree verdi, sia pubbliche che private, dovranno essere in parte arborate con specie non idro-esigenti.

Si devono adottare adeguate soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore.

L'ampliamento della strada dovrà garantire il rispetto del disegno della stessa, in quanto testimonianza della maglia di collegamento interpodereale della piana, mantenendo anche la relazione tra strada e fossetti laterali, tipici dei territori rurali della piana.

ATS.5 - Fognano. Via A. Gramsci (UTOE 1)



1:2500

LEGENDA

Usi e destinazioni delle aree

- AA - Aree di Atterraggio
- ACR - Aree di completamento residenziale
- AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti
- Argine
- Corso d'acqua
- EA1
- EA2
- EC2
- ITe - Impianti tecnologici
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Piazza esistente e di Progetto
- Pp
- Strada ampliamento
- Strada di progetto
- Strada
- TC1.2
- TC1.3

- TM2
- TS2
- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- Vpreg - Verde di pregio
- Vpriv - Verde privato
- ACR - Aree di completamento residenziale
- AT - Aree di concentrazione volumetrica
- AA - Aree di atterraggio
- CT - Aree di concentrazione volumetrica
- edifici da demolire o delocalizzare - art.47

Vincoli e tutele

- Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art.131

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

- Percorsi ciclopeditoni - art.124
- Percorsi naturalistici - art.124

Descrizione:

L'intervento è ubicato all'interno di un'area parzialmente edificata di circa 21.100 mq collocata a Fognano, posta tra via A. Gramsci, il Torrente Agna ed il Torrente Agna delle Conche. Sull'area sono presenti edifici di originaria destinazione produttiva (ex Carbonizzo Tempesti) oggi dismessi e parzialmente diruti. Obiettivo dell'intervento è sanare le condizioni di salubrità ambientale e di sicurezza attraverso la bonifica delle aree pertinenziali e la realizzazione di importanti opere di mitigazione del rischio idraulico alla confluenza dei torrenti Agna ed Agna delle Conche, mantenere le testimonianze storiche di rilievo e ricomporre un tessuto urbano con elevati livelli qualitativi delle dotazioni pubbliche ed elevata capacità di integrazione nel contesto urbano e ambientale, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti urbani a tipologie miste. La strada di progetto riportata nello schema non è pubblica, ma privata di uso pubblico.

Dimensionamento

ST: 21.100 mq

SF: 10.289 mq

SE: 4.500 mq, di cui:

2.000,00 mq per nuova costruzione;

1.750 mq per sostituzione edilizia nel comparto;

750 mq per ristrutturazione edilizia con cambio d'uso;

Le suddette quantità non sono comprensive della SE dell'immobile residenziale esistente (Villa), che sarà oggetto di Ristrutturazione Edilizia senza cambio d'uso.

- Volume Virtuale trasferibile massimo: 3.526,18 mc

- Altezza massima: 10,00 m

- Parcheggio pubblico: 1.041,00 mq

- Verde pubblico: 7.687,00 mq

Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Vincoli e tutele

- Area parzialmente ricadente in Aree tutelate per legge Dlgs. 42/2004 art.146 c.1 Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e Aree tutelate per legge Dlgs. 42/2004 art.146 c.1 Lett. g) - I territori coperti da foreste e boschi

- SISBON

Convenzionamento:

Realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde pubblico lungo via Gramsci; adeguata sistemazione delle aree a verde pubblico, realizzazione di un sistema di percorsi ciclopeditoni, tutela e se necessaria ricostituzione della vegetazione ripariale dei due torrenti.

Bonifica degli immobili e delle aree di pertinenza dell'insediamento produttivo e realizzazione delle opere di regimazione e messa in sicurezza idraulica sull'Agna e sull'Agna delle Conche e restituzione al corso d'acqua, come area pubblica golenale, delle aree di proprietà individuate.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

La progettazione architettonica deve ricercare la massima qualità estetica e funzionale, con accurata ricerca sui materiali anche attraverso la scelta di soluzioni contemporanee e volumetrie compatte, sicuramente non prefabbricate. Si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile ma compatibili con il delicato contesto storico architettonico che caratterizza l'area. L'ultimo piano degli edifici dovrà avere una massa volumetrica alleggerita rispetto a quella dei piani sottostanti, anche al fine di garantire le visuali da e verso il torrente Agna.

Accurata e coordinata sistemazione delle aree pertinenziali e degli spazi e percorsi pubblici o

condominiali interposti fra gli edifici. Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore. Si devono adottare adeguate soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

ATP.1 - Stazione. Via G. Garibaldi (UTOE 3)



1:3000

LEGENDA

Usi e destinazioni delle aree

- AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti
- Argine
- Corso d'acqua
- EP1
- EP2
- ISR1 - Area sportiva Via Garibaldi
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp
- Strada di progetto
- Strada
- TC1.2
- TM1
- TP1
- TP2

- VSTe
- VSTp
- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- Vpreg - Verde di pregio
- Vpriv - Verde privato
- AT - Aree di concentrazione volumetrica

Vincoli e tutele

- Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art.131

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

- Percorsi ciclopeditoni - art.124
- Percorsi naturalistici - art.124

Descrizione:

L'intervento si suddivide in quattro sub-comparti, interessando un'ampia area a nord della piastra

produttiva a nord di Stazione, tra Via Garibaldi e l'argine del Torrente Agna. Attualmente l'area ha caratteri rurali.

L'intervento, in coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale, ha la finalità di assicurare al Comune di Montale, realtà di forti tradizioni manifatturiere, un'area di adeguate dimensioni per il trasferimento o l'insediamento di nuove attività produttive e per favorire la realizzazione dell'asse viario di collegamento fra via Garibaldi e via Rossa, destinato a diventare l'infrastruttura portante della zona industriale montalese a seguito della connessione, in corso di realizzazione, con la seconda tangenziale di Prato. La previsione, già contenuta nei previgenti strumenti urbanistici, ha incontrato difficoltà di realizzazione per le problematiche idrauliche, oggi risolte, e per la difficoltà di coordinare le diverse proprietà in cui è suddivisa l'area. A tal fine il PO, pur auspicando una gestione unitaria dell'intervento, ammette la sua attuazione per stralci funzionali, corrispondenti ai quattro comparti indicati di seguito, per i quali vengono dettati i relativi parametri.

Il particolare, nei sub comparti a), b), c), visto l'andamento altimetrico del suolo, ferma restando l'altezza massima indicata per i fronti che prospettano sulla viabilità di progetto, è possibile raggiungere un'altezza massima di ml. 14,70 in ragione della morfologia dell'area che presenta una depressione nella porzione sud-est, senza modificare l'altezza massima in gronda rispetto alle restanti porzioni del fabbricato o dei fabbricati.

Dimensionamento ATP.1a

ST: 18.000 mq

SF: 10.200 mq

SE: 9.000 mq

Altezza massima: 13,5 m

Rapporto di copertura: 50% (della SF)

Parcheggio pubblico: 700 mq

Verde pubblico: 1.900 mq

Vincoli e tutele

Fascia di tutela del metanodotto

Dimensionamento ATP.1b

ST: 15.000 mq

SF: 13.000 mq

SE: 8.000 mq

Altezza massima: 13,5 m

Rapporto di copertura: 50% (della SF)

Parcheggio pubblico: 700 mq

Vincoli e tutele

Fascia di tutela del metanodotto

Dimensionamento ATP.1c

ST: 20.000 mq

SF: 11.300 mq

SE: 11.000 mq

Altezza massima: 13,5 m

Rapporto di copertura: 50% (della SF)

Parcheggio pubblico: 300 mq

Verde pubblico: 3.300 mq

Dimensionamento ATP.1d

ST : 4.400 mq

SF : 3.100 mq

SE : 2.500 mq

Altezza massima: 11 m

Rapporto di copertura: 50% (della SF)

Parcheggio pubblico: 400 mq

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso, depositi e logistica

Vincoli e tutele:

- Area parzialmente ricadente in sito SISBON
- Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art. 131
- Fascia di rispetto del metanodotto (SNAM)

Convenzionamento:

Realizzazione del collegamento viario fra via G. Rossa e via Garibaldi.

Realizzazione di una quota di parcheggi pubblici, oltre quelle indicata sulle tavole del PO, fino a soddisfare il parametro fissato per le attività produttive, all'art.19.

Realizzazione di una fascia a verde piantumata lungo l'asse via G. Rossa - Via Garibaldi e su via Garibaldi ed arretramento di almeno 10 metri delle recinzioni da quest'ultima via.

Realizzazione di una fascia a verde piantumata sul confine con la zona TC1.2 di via Garibaldi e sul perimetro esterno del comparto d).

Realizzazione del verde pubblico a nord dell'asse viario di progetto: se necessario è ammessa l'utilizzazione della stessa area per interventi di compensazione idraulica.

Sistemazione a verde pubblico della fascia adiacente all'ambito di pertinenza fluviale del Torrente Agna.

D'intesa con gli enti erogatori dei servizi (metanodotto ed elettrodotto), messa a disposizione delle aree per mezzo di istituzione di idonea servitù a favore di SNAM, anche al di fuori del perimetro dell'ambito ATP.1.

È consentita la realizzazione del piano attuativo per stralci corrispondenti ai quattro comparti indicati nella tabella e perimetrati sulle tavole del PO alle seguenti condizioni:

- che sia preliminarmente redatto ed approvato il progetto definitivo del collegamento viario fra via G. Rossa e via Garibaldi,
- che sia realizzato il tratto di viabilità funzionale al comparto.
- che sia realizzato il nuovo metanodotto, elettrodotto e sottoservizi correlati.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

La progettazione dei nuovi edifici deve ricercare la massima qualità estetica e architettonica, con accurata ricerca sui materiali anche attraverso la scelta di soluzioni contemporanee e compatte.

Si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita.

Le aree di pertinenza dovranno essere quanto più caratterizzate da superfici permeabili, compatibilmente con le esigenze delle attività previste, e progettate in maniera adeguata al contesto di margine tra il territorio urbano e rurale.

Le aree verdi, sia pubbliche che private, dovranno essere in parte arborate con specie non idro-

esigenti.

Al fine di conseguire gli obiettivi del progetto di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali, di cui all'art. 131 delle NTA del PO e la funzionalità delle prestazioni ecologiche delle aree interessate, dovrà essere garantito un adeguato equipaggiamento vegetazionale delle aree da cedere adiacenti al corso d'acqua. Dovranno essere comunque potenziati tutti gli elementi che compongono il mosaico ecologico dell'ambito, anche con la qualificazione delle pertinenze dei nuovi edifici, che devono essere mantenute quanto più possibile permeabili e arborate a loro volta.

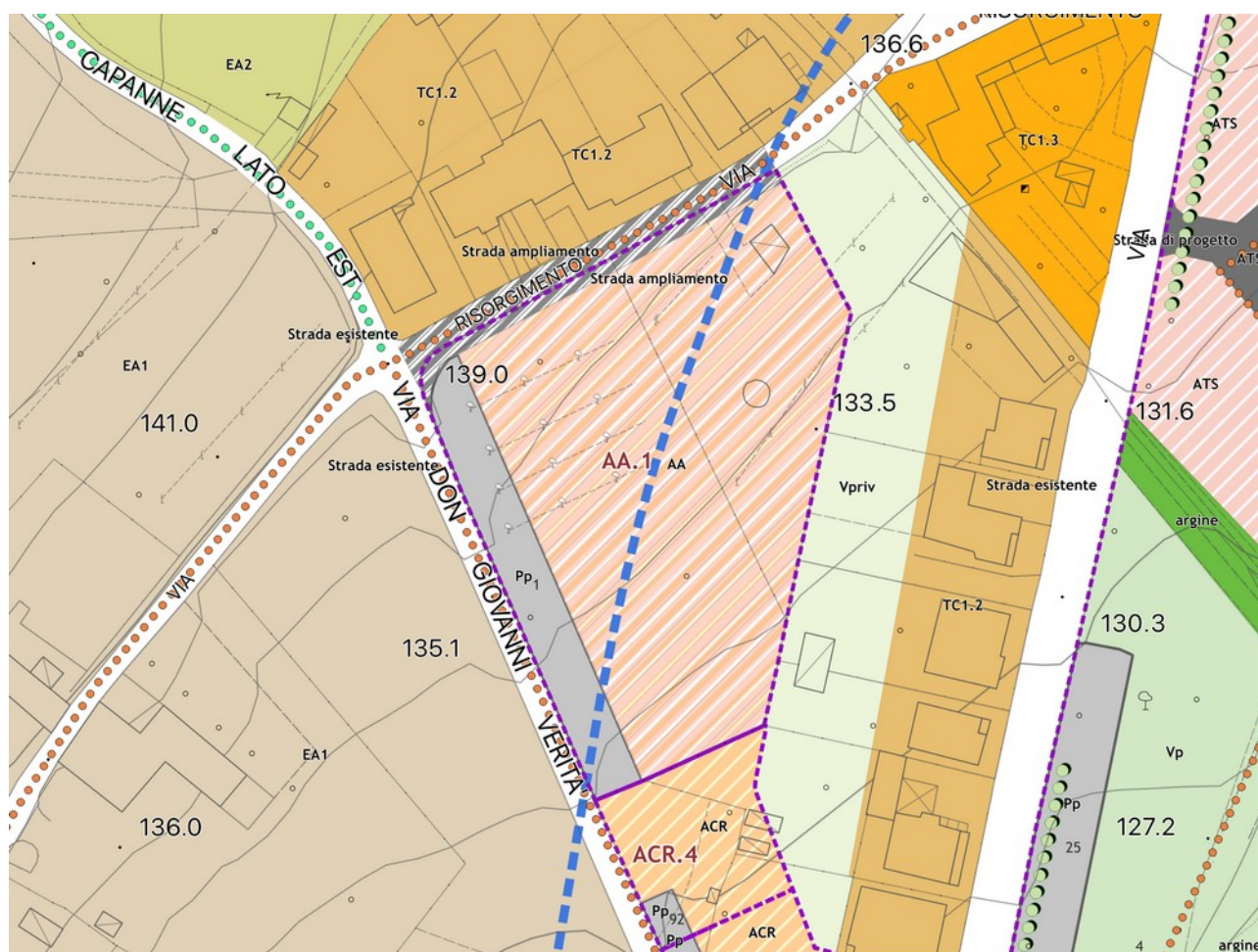
I nuovi edifici dovranno adottare adeguate tecniche per il risparmio energetico, utilizzando le FER e si devono adottare soluzioni tecniche per il maggiore assorbimento delle acque (*rain garden*, ecc.). Si devono di conseguenza adottare adeguate soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche. Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborati per abbattere l'effetto isola di calore.

La collocazione delle aree verdi pubbliche nello schema di progetto è da considerarsi vincolante, mentre il disegno e l'ubicazione dei parcheggi è indicativa e potrà essere soggetta a modifiche in fase di progettazione.

Aree di atterraggio AA

Il principale obiettivo delle previsioni AA è favorire i processi di riqualificazione e rigenerazione urbana indicati dal Piano Operativo, attraverso l'individuazione di aree capaci di accogliere i volumi da trasferire da altre zone.

AA.1 - Fognano. Via Don G.Verità (UTOE 1)



1:1000

LEGENDA

Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

AA - Aree di Atterraggio

ACR - Aree di completamento residenziale

AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti

Argine

EA1

EA2

Pp

Strada ampliamento

Strada di progetto

Strada

TC1.2

TC1.3

Vp - Verde pubblico di progetto

Vpriv - Verde privato

ACR - Aree di completamento residenziale

AT - Aree di concentrazione volumetrica

AA - Aree di atterraggio

Vincoli e tutele

Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art.131

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

Percorsi ciclopeditoni - art.124

Percorsi naturalistici - art.124

Descrizione:

L'area di Fognano, in via Don G.Verità, si configura come il completamento di un tessuto residenziale a media densità e come l'occasione per ridefinire il margine sud dell'insediamento, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti sfrangiati di margine.

Dimensionamento

ST: 4.500 mq

SF: 3.800 mq

SE: 1.600 mq

Altezza massima: 7,5 m

Rapporto di copertura: 35% (della ST)

Parcheggio pubblico: 650 mq

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Vincoli e tutele

- Parzialmente ricadente in Aree tutelate per legge Dlgs. 42/2004 art.146 c.1 Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
- Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art. 131

Convenzionamento:

Realizzazione del parcheggio pubblico su via Don G. Verità: sono ammesse localizzazioni parzialmente diverse purché facilmente accessibili dalla viabilità pubblica. Ai fini della realizzazione del parcheggio il Comune metterà a disposizione l'area di proprietà, senza per questo acquisire diritti edificatori.

Realizzazione di una superficie a verde pubblico.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

La nuova edificazione residenziale dovrà disporsi cercando di minimizzare la presenza dei nuovi edifici dal bene vincolato della villa e fattoria di Colle Alberto. Il progetto dovrà approfondire il tema paesaggistico legato a questa trasformazione, disponendo i nuovi volumi senza che si creino cesure improprie e non configurando un isolato urbano non consono al contesto, che deve rimanere con assetti più propri del territorio rurale. Lo schema illustrato dalla presente scheda ha un mero valore indicativo che estende la possibilità di collocare i nuovi volumi all'intera area interessata dall'intervento. Al suo interno dovranno essere reperiti adeguati spazi pertinenziali e mantenuta quanto più possibile la superficie permeabile e spazi verdi anche se privati. In ogni caso si dovranno preservare gli olivi e si dovrà mantenere l'edificato aperto in modo da non costituire una cortina lungo strada. Si deve ricercare la massima qualità estetica e architettonica dei nuovi edifici, con accurata ricerca sui materiali che non devono richiamare caratteri vernacolari, ma ricercare soluzioni contemporanee e volumetrie compatte. Laddove possibile si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita; colori e finiture dovranno favorire l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano.

Le aree di pertinenza dovranno essere quanto più caratterizzate da superfici permeabili e progettate in maniera adeguata al contesto di margine tra il territorio urbano e rurale.

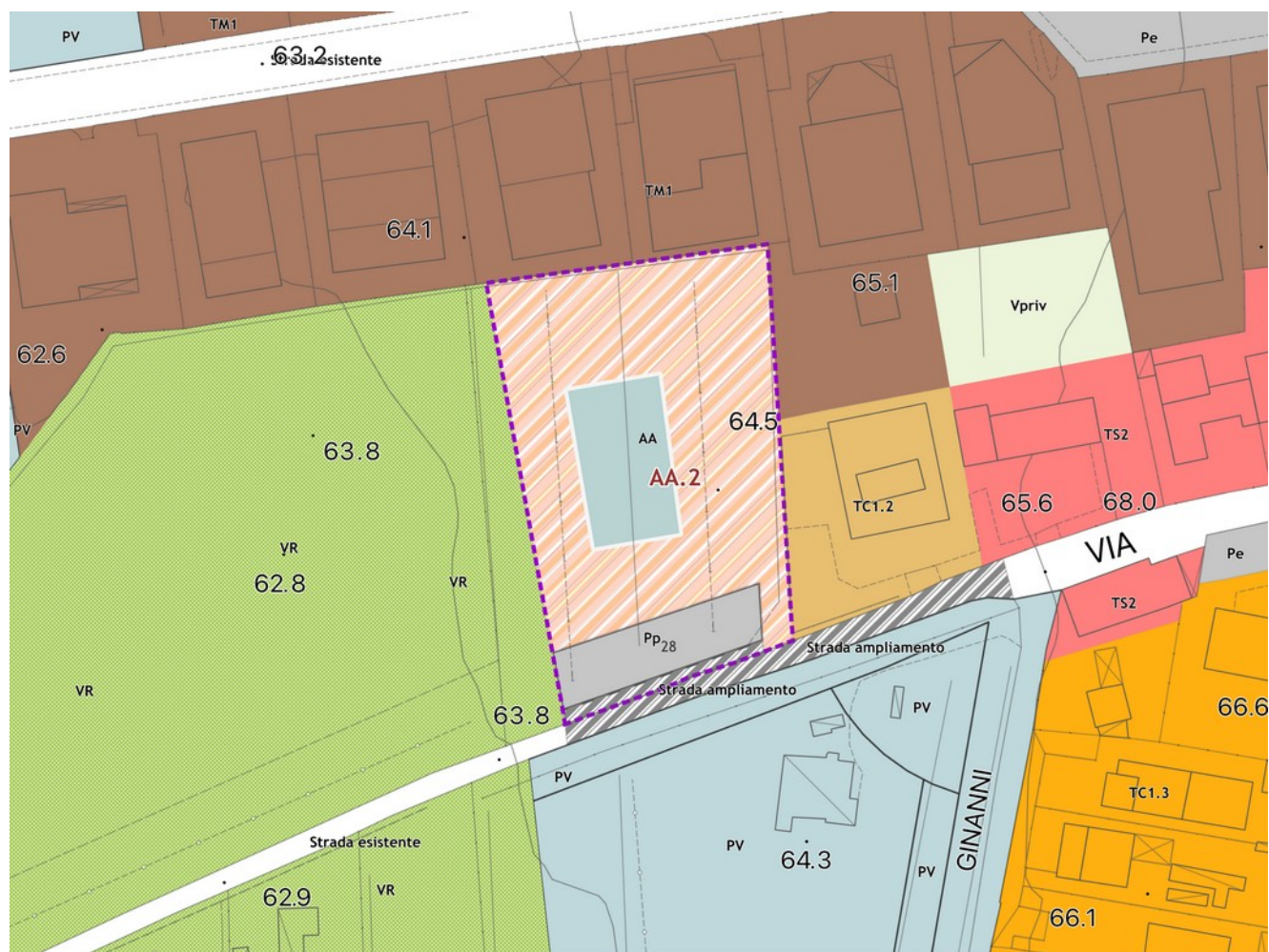
Le aree verdi, sia pubbliche che private, dovranno essere in parte arborate con specie non idro-esigenti.

Si devono adottare adeguate soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore

L'approvazione del piano attuativo è subordinata alla preventiva o contestuale individuazione di una diversa localizzazione della previsione del Piano comunale di protezione civile che attualmente interessa l'area, come indicato all'art. 145.

AA.2 - Montale. Via E. Nesti (UTOE 2)



1:1000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Piani e programmi vigenti

 Piano Vigente PV - art.143

Usi e destinazioni delle aree

 AA - Aree di Atterraggio

 Pe - Parcheggi pubblici esistenti

 Pp

 Strada ampliamento

 Strada

 TC1.2

 TC1.3

 TM1

 TS2

 VR

 Vpriv - Verde privato

 Sedimi edifici: configurazione ottimale

 AA - Aree di atterraggio

Descrizione:

L'intervento, posto in località Ginanni, a Montale, può contribuire a dare un più ordinato assetto ai tessuti sfrangiati di questa parte del capoluogo e alla ridefinizione del margine urbano ovest dell'insediamento.

Dimensionamento:

ST: 3.600 mq

SF: 2.900

SE: 1.300 mq

Altezza massima: 7,5 m

Rapporto di copertura: 35% (della ST)

Parcheggio pubblico: 750 mq

Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (PUC)

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

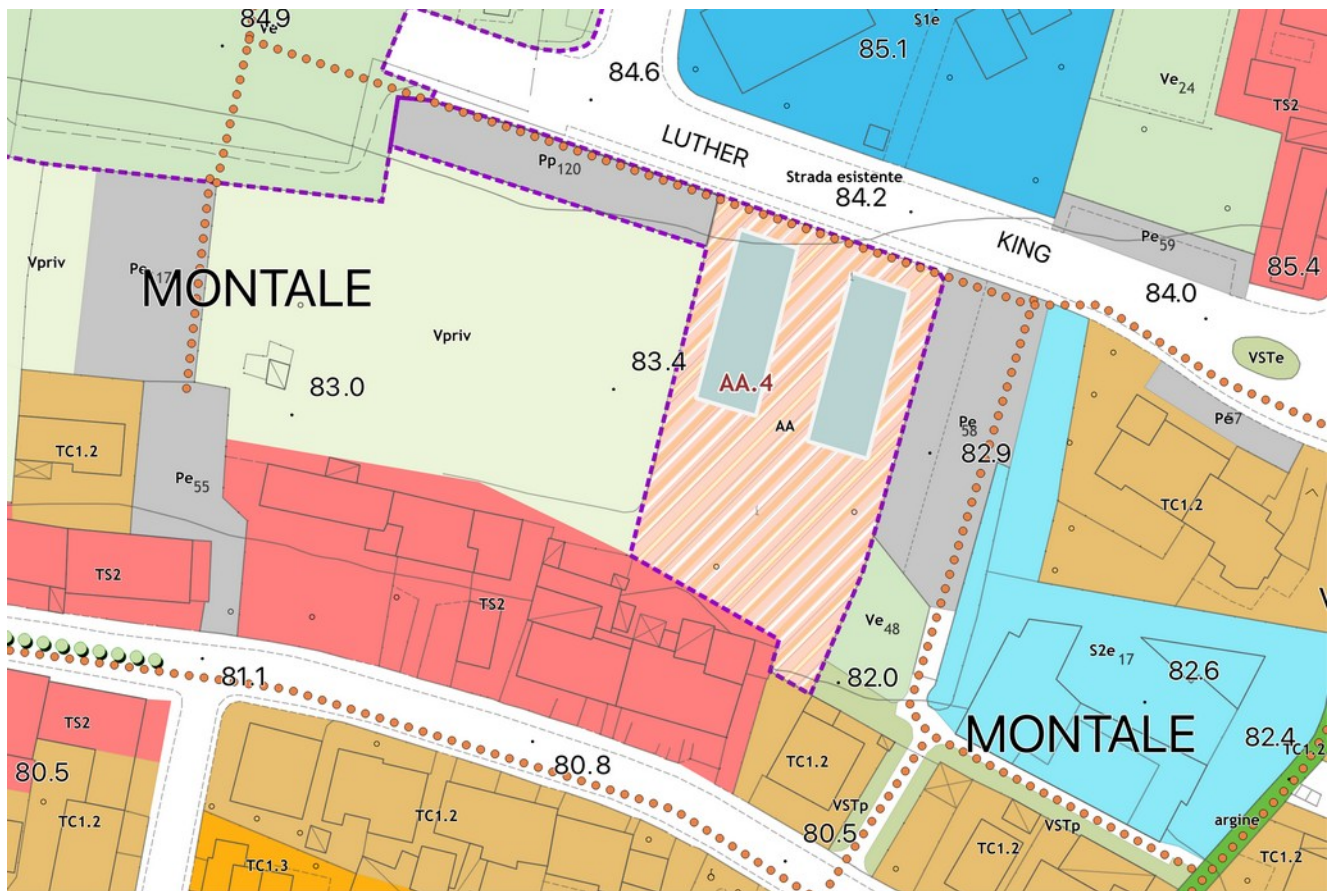
Convenzionamento:

Realizzazione e cessione area a parcheggio pubblico.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

Il nuovo edificio residenziale dovrà attestarsi lungo Via E. Nesti, disposto longitudinalmente al lotto. Si deve ricercare la massima qualità estetica e architettonica, con accurata ricerca sui materiali che non devono richiamare caratteri vernacolari, ma ricercare soluzioni contemporanee e volumetrie compatte. Laddove possibile si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita; colori e finiture dovranno favorire l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano.

AA.4 - Montale. Via M.L.King (UTOE 2)



1:1000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

 AA - Aree di Atterraggio

 Argine

 S1e - aree per attrezzature scolastiche esistenti

 S2e - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti

 Pe - Parcheggi pubblici esistenti

 Pp

Strada

 TC1.2

 TC1.3

 TS2

 VSTe

 VSTp

 Ve - Verde pubblico esistente

 Vp - Verde pubblico di progetto

 Vpriv - Verde privato

 Sedimi edifici: configurazione ottimale

 AA - Aree di atterraggio

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopeditoni - art.124

Descrizione:

L'intervento completa l'assetto della grande area del futuro Parco Centrale a Montale (PC3), ponendosi a cerniera tra i tessuti esistenti a sud dello stesso parco e quelli di previsione a nord. I nuovi edifici con tipologia a schiera dovranno avere una disposizione trasversale alla strada, con l'affaccio del loro lato corto su Via M.L. King.

Dimensionamento

ST: 2.800 mq

SF: 2.300

SE: 1.200 mq

Altezza massima: 7,5 m

Rapporto di copertura: 35% (della ST)

Parcheggio pubblico: 500 mq

Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (PUC)

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Convenzionamento:

Realizzazione e cessione area a parcheggio pubblico

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

Il nuovo edificio residenziale a schiera dovrà avere una disposizione trasversale alla strada, con l'affaccio del loro lato corto su Via M.L. King.

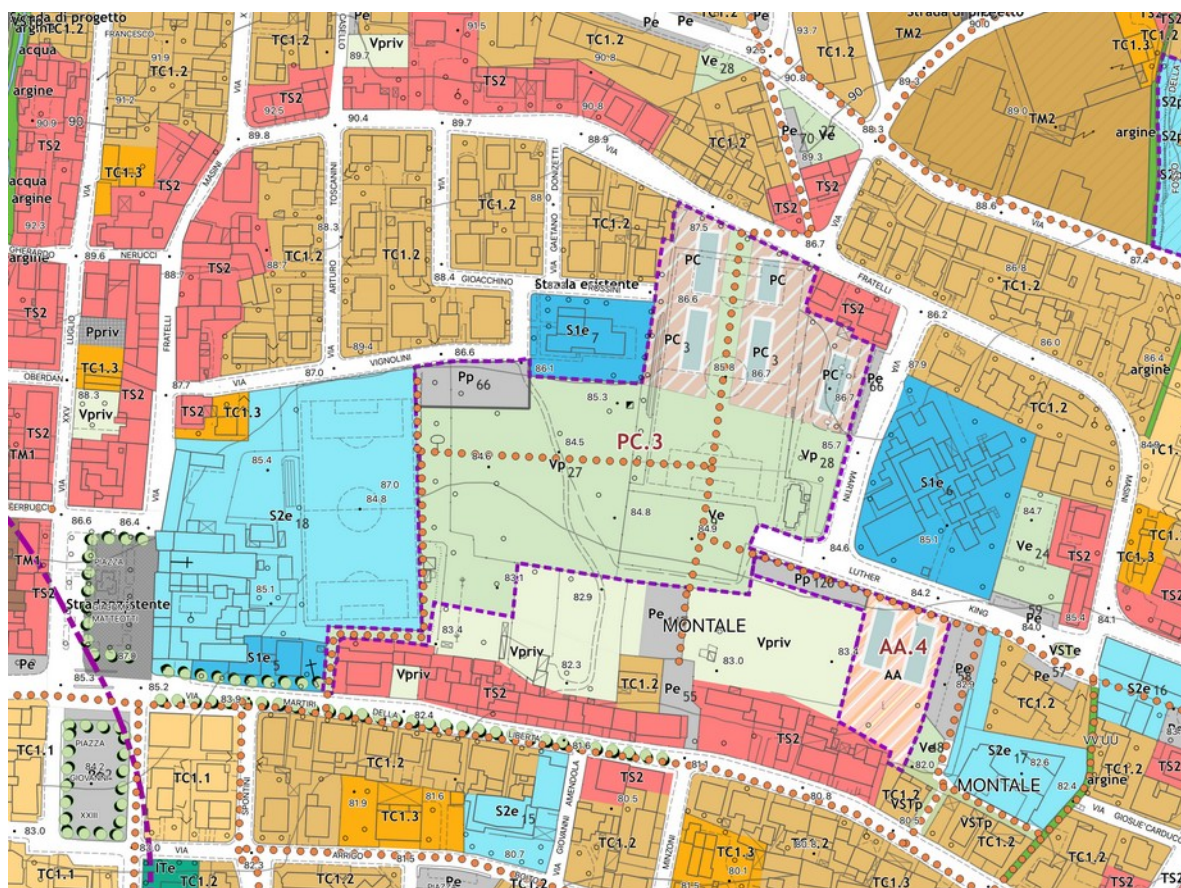
Le aree di pertinenza dovranno essere quanto più caratterizzate da superfici permeabili, arborate con specie non idro-esigenti e progettate in maniera coerente al contesto.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore

Si devono adottare adeguate soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

Progetti di Centralità PC

PC3 - Montale. Via Martin L. King - Via F.lli Masini (*UTOE 2*)



1:2500

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

 AA - Aree di Atterraggio

 Argine

 Corso d'acqua

 S1e - aree per attrezzature scolastiche esistenti

 S2e - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti

 ITe - Impianti tecnologici

 Pe - Parcheggi pubblici esistenti

 Piazza esistente e di Progetto

 Pp

 Ppriv - Parcheggio privato di interesse pubblico

 PC - Progetti di centralità

 Strada di progetto

 Strada

 TC1.1

 TC1.2

 TC1.3

 TM1

 TM2

 TS2

 VSTe

 VSTp

 Ve - Verde pubblico esistente

 Vp - Verde pubblico di progetto

 Vpriv - Verde privato

 S1p - aree per attrezzature scolastiche di progetto

 Sedimi edifici: configurazione ottimale

 PC - Aree di concentrazione volumetrica

 AA - Aree di atterraggio

 edifici da demolire o delocalizzare - art.47

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopeditoni - art.124

Descrizione e obiettivi specifici:

Principale obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un polo centrale di attrezzature e di spazi di

interesse pubblico, capace di organizzare e connettere efficacemente i numerosi servizi esistenti nell'area compresa fra via F.lli Masini e via Martiri della Libertà e fra P.za Matteotti e via Martin L. King, nel capoluogo. Elemento centrale della previsione è la creazione di una vasta area a verde pubblico attrezzato, innervata di percorsi pedonali e ciclabili che la collegano al contesto insediativo e ne favoriscono la fruizione. L'intervento prevede un contenuto intervento di nuova edificazione che compensa la cessione gratuita dell'area e la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione.

Dimensionamento

ST: 22.900 mq

SF: 5.600 mq

SE: 2.610 mq

di cui 500 mq di edilizia sociale

Altezza massima: 9,5 m

Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Parcheggio pubblico: 1.000 mq

Verde pubblico: 12.000 mq, oltre 3.900 mq di verde pubblico esistente

Modalità di attuazione: Piano attuativo

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Vincoli e tutele

- Parzialmente ricadente in area di tutela di Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 dell Dlgs. 42/2004

Convenzionamento:

Realizzazione del parcheggio pubblico e delle aree a verde pubblico: sono ammesse limitate variazioni del perimetro delle aree se finalizzate alla migliore accessibilità e distribuzione dei parcheggi ed alla fruizione delle aree a verde.

Realizzazione di nuova edilizia sociale nell'area lungo Via M.L. King.

Cessione al Comune delle aree di proprietà comprese nel perimetro del PC3 destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici, percorsi ciclopeditoni

È facoltà della Amministrazione Comunale:

- procedere, direttamente alla redazione del progetto di sistemazione delle attrezzature e degli spazi pubblici compresi nel PC3
- in caso di inadempienza dei privati procedere alla redazione del piano attuativo ed alla sua approvazione.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

Vista la rilevanza della trasformazione, si deve ricercare una elevata qualità architettonica degli edifici che devono caratterizzarsi per un coerente rapporto con il contesto ambientale ed insediativo. Progettati con una forma a 'treno' tipica della piana pratese dovranno avere una disposizione trasversale alla strada, con l'affaccio del loro lato corto su Via F.lli Masini.

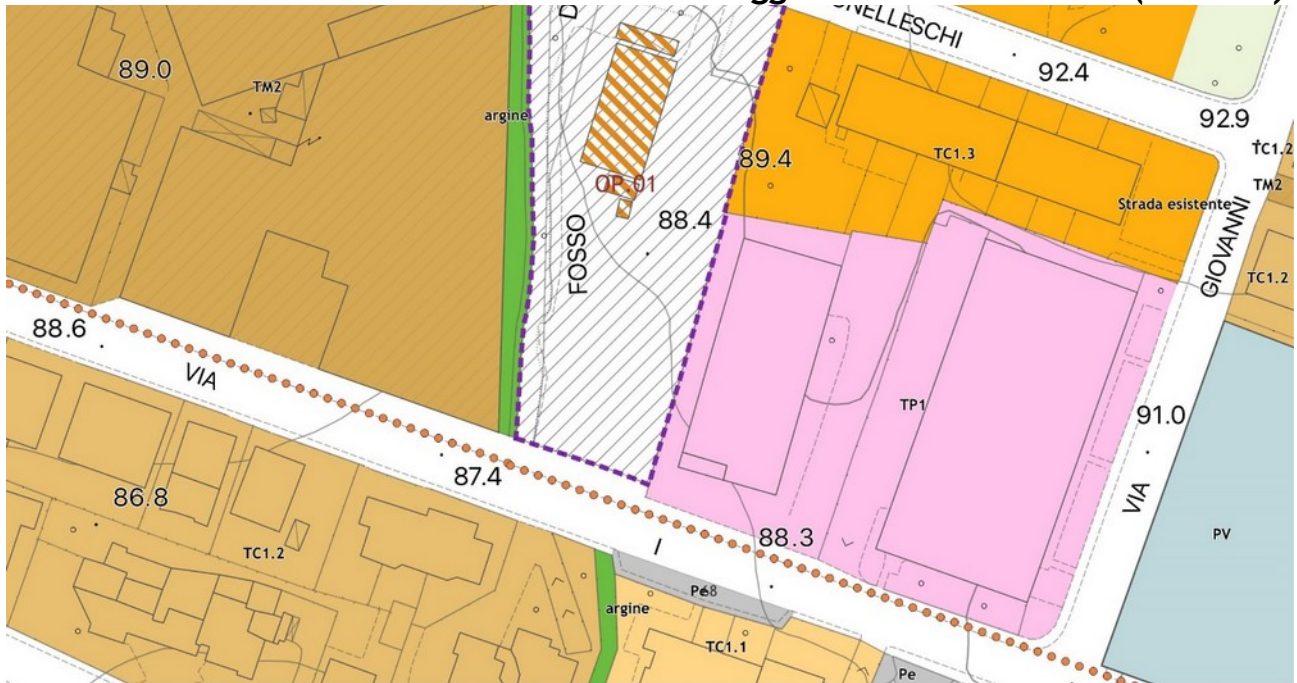
Si dovrà prevedere una accurata e coordinata sistemazione delle aree pertinenziali e degli spazi e dei percorsi pubblici o condominiali che circondano gli edifici. Particolare rilevanza, dovrà avere il disegno del collegamento pedonale tra via Nesti e il Parco attraverso il varco tra le due schiere residenziali.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborati per abbattere l'effetto isola di calore

Lo schema grafico propone una soluzione ottimale, indicativa e non vincolante per il progetto dell'assetto dell'area.

Interventi nelle zone OP

OP.01 - Montale. Via I Maggio - Via Brunelleschi (UTOE 2)



1:1000

LEGENDA

Piani e programmi vigenti

Piano Vigente PV - art.143

Usi e destinazioni delle aree

Argine

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Strada di progetto

Strada

TC1.1

TC1.2

TC1.3

TM2

TP1

TS2

Vpriv - Verde privato

PV - Piano Vigente

edifici da demolire o delocalizzare - art.47

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

Percorsi ciclopeditoni - art.124

Nell'area sarà realizzato il nuovo magazzino comunale e la sede della protezione civile

ST= 2.600 mq

SE = 800 mq

Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Altezza massima: 10 m

Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 28, p.lle 1453, 437, 1060, 1177

di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 28, p.lle 473

Criteri di qualità progettuale

Elevata qualità architettonica degli interventi di nuova costruzione che devono caratterizzarsi per un coerente rapporto con il contesto urbano. In particolare, i nuovi edifici dovranno esser progettati evitando soluzioni prefabbricate e prediligendo forme compatte e contemporanee.

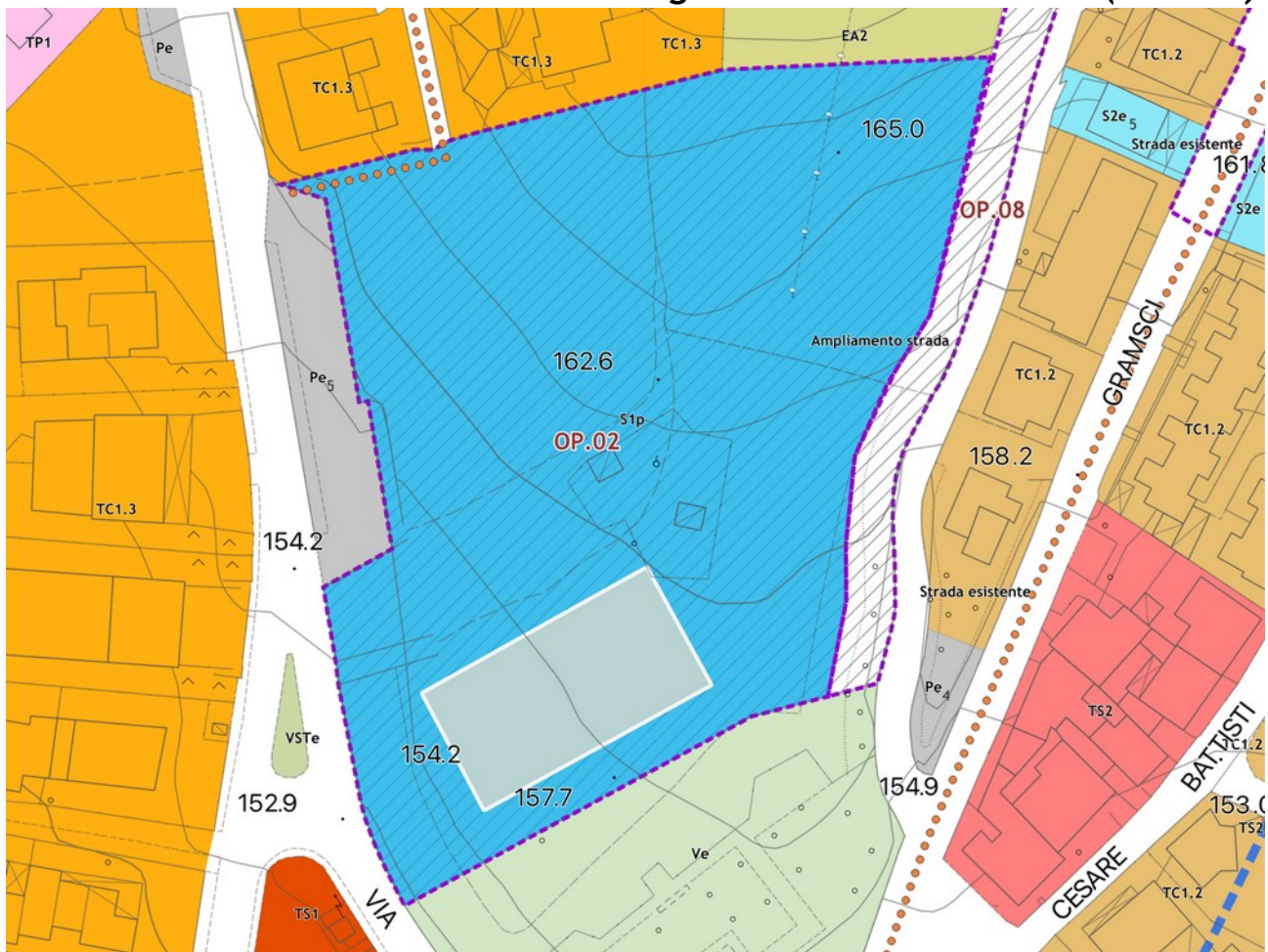
Accurata e coordinata sistemazione delle aree pertinenziali in coerenza ed a servizio delle attività svolte, ma con eleganza formale e qualificazione del contesto.

Mantenimento delle aree permeabili per quanto possibile, in coerenza con le attività insediate.

Laddove possibile si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita; colori e finiture dovranno favorire l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano.

Si devono adottare adeguate soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

OP.02 - Fognano. Edilizia scolastica (UTOE 1)



1:1000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

- EA2
- S2e - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Strada
- TC1.2
- TC1.3
- TP1
- TS1
- TS2

VSTe

Ve - Verde pubblico esistente

S1p - aree per attrezzature scolastiche di progetto

Sedimi edifici: configurazione ottimale

Vincoli e tutele

Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art.131

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

Percorsi ciclopeditoni - art.124

Nell'area sarà realizzato un nuovo edificio scolastico

ST= 10.500 mq

SE = 1.000 mq

Rapporto di copertura: 40% (ST)

Prescrizioni specifiche:

Parte dell'area sarà utilizzata per l'ampliamento della carreggiata stradale al fine di migliorare la viabilità su Via Marini.

I nuovi edifici dovranno essere posizionati nelle vicinanze del parcheggio, in modo da assicurare la minima movimentazione e rimodellamento del suolo e garantire l'accesso da Via Marx.

Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 26, p.lle 585, 666, parte della 833, 111 di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 26, p.lle 666, parte della 833, 111.

Criteri di qualità progettuale

Elevata qualità architettonica degli interventi di nuova costruzione che devono caratterizzarsi per le attività da insediare, prediligendo forme compatte e contemporanee, in stretta relazione con le pertinenze, da mantenere verdi. L'intervento deve mantenere quanto più possibile la struttura agraria che caratterizza l'ambito di trasformazione, tutelando in particolare gli alberi presenti (olivi), ricercando la loro migliore integrazione con il progetto. Come indicato nelle disposizioni comuni per le trasformazioni del PO, di cui al presente Allegato 1, gli interventi devono essere sempre finalizzati anche al potenziamento delle dotazioni ecosistemiche e all'innalzamento della qualità degli spazi urbani.

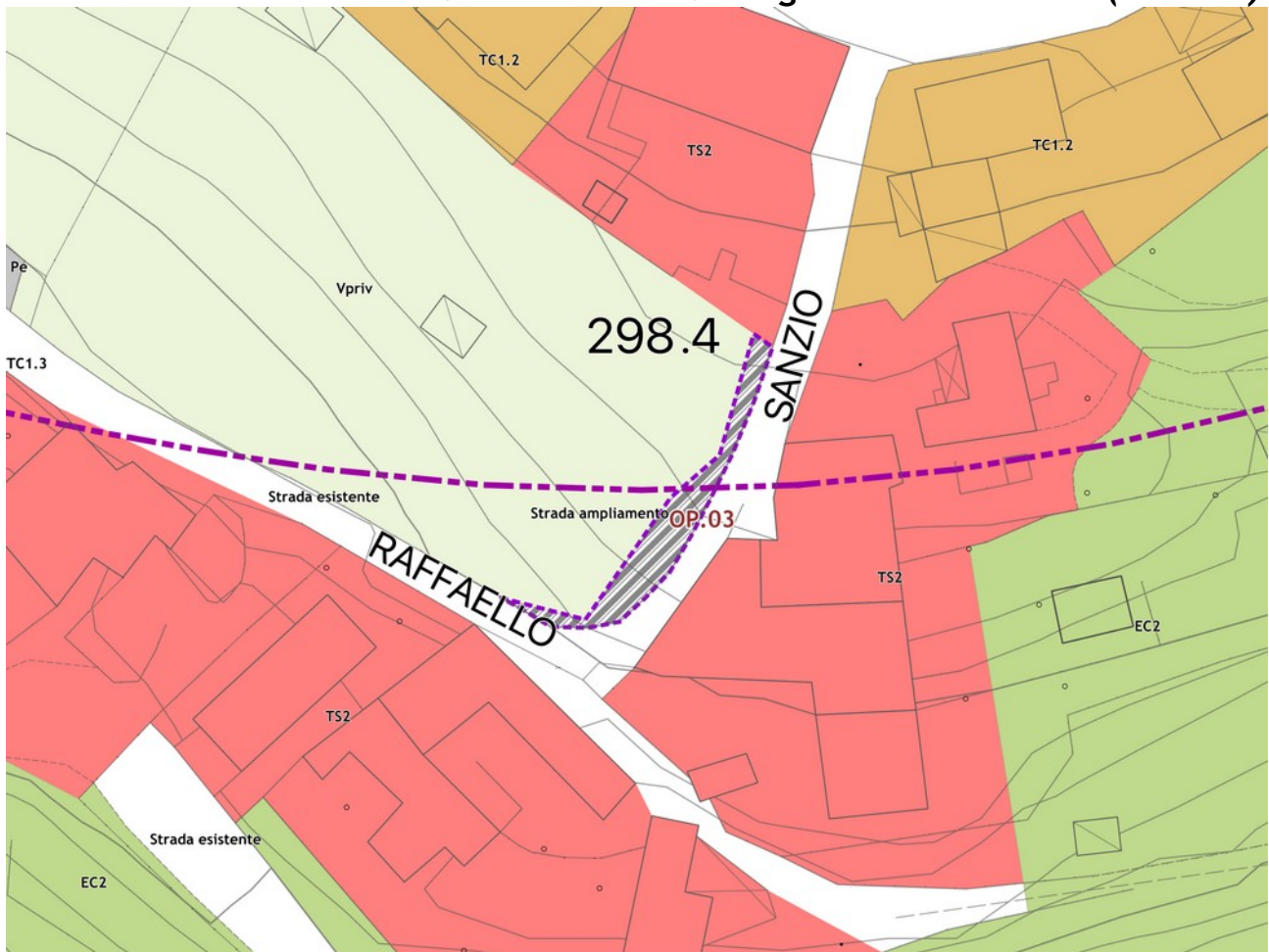
Accurata e coordinata sistemazione delle aree pertinenziali in coerenza ed a servizio delle attività svolte, valorizzando quanto già presente.

Mantenimento delle aree permeabili per quanto possibile, in coerenza con le attività insediate.

Laddove possibile si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita; colori e finiture dovranno favorire l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano.

Si devono adottare adeguate soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

OP.03 - Tobbiana. Adeguamento stradale (UTOE 1)



1:500

LEGENDA

	Perimetro intervento di trasformazione		Strada
	Usi e destinazioni delle aree EC2		TC1.2
	Pe - Parcheggi pubblici esistenti		TC1.3
	Strada ampliamento		TS2
			Vpriv - Verde privato

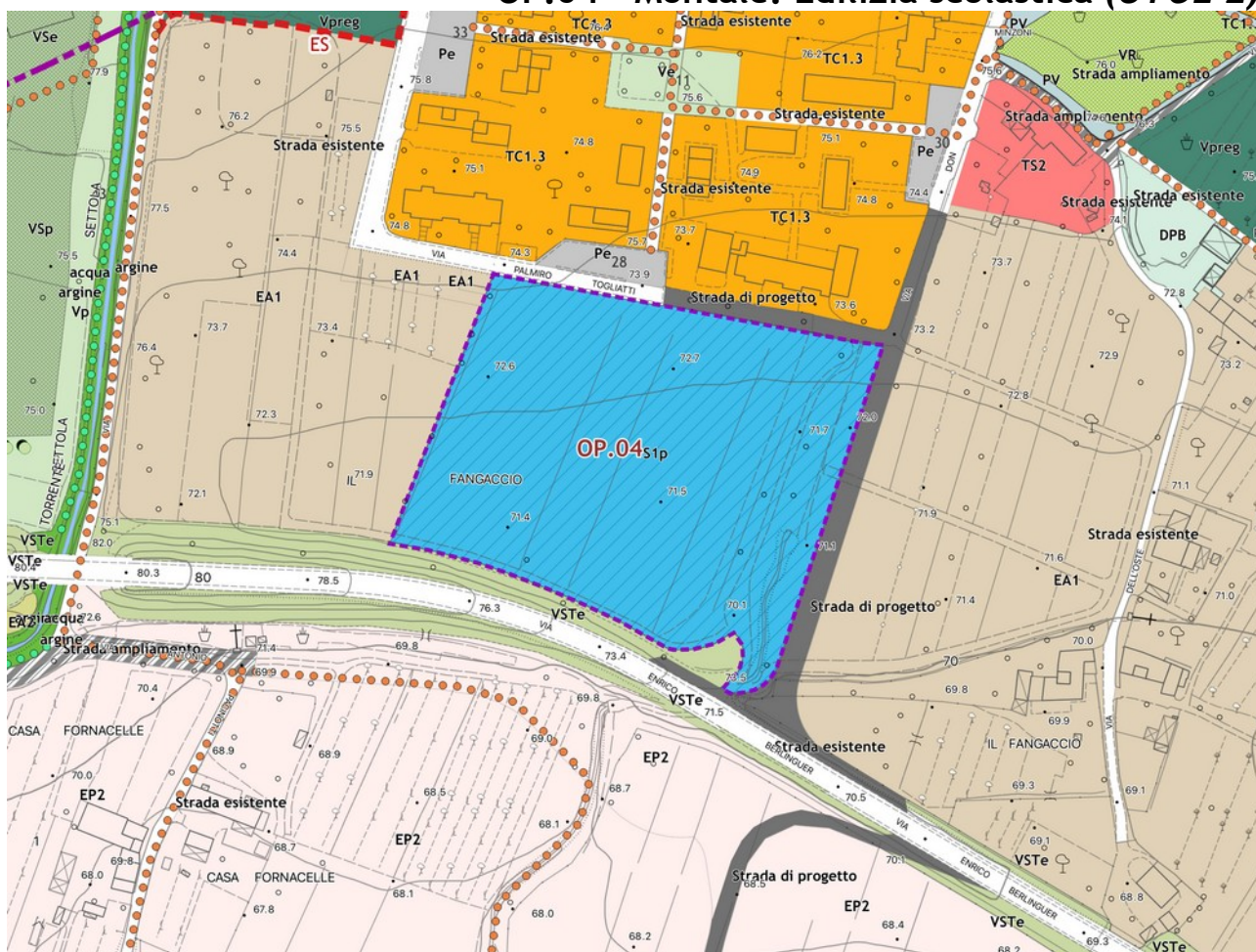
L'area è destinata all'ampliamento di via Raffaello Sanzio
ST= 100 mq

Particelle catastali interessate dalla OP e da sottoporre ad esproprio: Foglio 22, p.lle parte della 1181, 1896, 1183,

Vincoli e tutele

Parzialmente ricadente in vincolo cimiteriale

OP.04 - Montale. Edilizia scolastica (UTOE 2)



1:2500

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Piani e programmi vigenti

 Piano Vigente PV - art.143

Usi e destinazioni delle aree

 Argine

 Corso d'acqua

 EA1

 EA2

 EP2

 APB - Aree per il deposito e la commercializzazione dei prodotti del bosco

 Pe - Parcheggi pubblici esistenti

 Strada ampliamento

 Strada di progetto

 Strada

 TC1.3

 TS2

 VR

 VSTe

 VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto

 Ve - Verde pubblico esistente

 Vp - Verde pubblico di progetto

 Vpreg - Verde di pregio

 S1p - aree per attrezzature scolastiche di progetto

Vincoli e tutele

 ES- Emergenze storico architettoniche - art.52

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

●●●● Percorsi ciclopeditoni - art.124

●●●● Percorsi naturalistici - art.124

Nell'area sarà realizzato un nuovo edificio scolastico come definito dalla conferenza di copianificazione tenutasi in data 07/04/2025

ST= 21.184 mq

Superficie scuola secondaria di primo grado: 3000 mq

Superficie scuola dell'infanzia: 1.500 mq

Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Altezza massima edifici: 3,5 m

Parcheggi: 5.000 mq

Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 30, p.lle 166, 1209, 1231 e parte 1454 di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 30, p.lle 166, e parte 1454

Criteri di qualità progettuale

Elevata qualità architettonica degli interventi di nuova costruzione che devono caratterizzarsi per le attività da insediare, prediligendo forme compatte e contemporanee, in stretta relazione con le pertinenze, da mantenere verdi. Vista la collocazione ai margini dell'edificato ed a

contatto con un importante asse stradale, il progetto dovrà prevedere opportune opere di mitigazione acustica a protezione delle attività e l'impiego di importanti alberature, scelte in relazione alla loro capacità di assorbimento degli inquinanti, sul bordo a sud, adiacente a via Berlinguer. Come peraltro indicato nelle disposizioni comuni per le trasformazioni del PO, di cui al presente Allegato 1, gli interventi devono essere sempre finalizzate anche al potenziamento delle dotazioni ecosistemiche e all'innalzamento della qualità degli spazi urbani.

Accurata e coordinata sistemazione delle aree pertinenziali in coerenza ed a servizio delle attività svolte, valorizzando quanto già presente.

Mantenimento delle aree permeabili per quanto possibile, in coerenza con le attività insediate.

Laddove possibile si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita; colori e finiture dovranno favorire l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano.

Si devono adottare soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

OP.05 - Stazione. Strada di comunicazione verso Oste (UTOE 3)



1:1000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

Argine

Corso d'acqua

Pe - Parcheggi pubblici esistenti
Strada

TP1

TP2

VSTe

Vincoli e tutele

Progetti di recupero e valorizzazione
dei contesti fluviali - art.131

Nell'area sarà realizzata una nuova strada come definito dalla conferenza di copianificazione tenutasi in data 07/04/2025

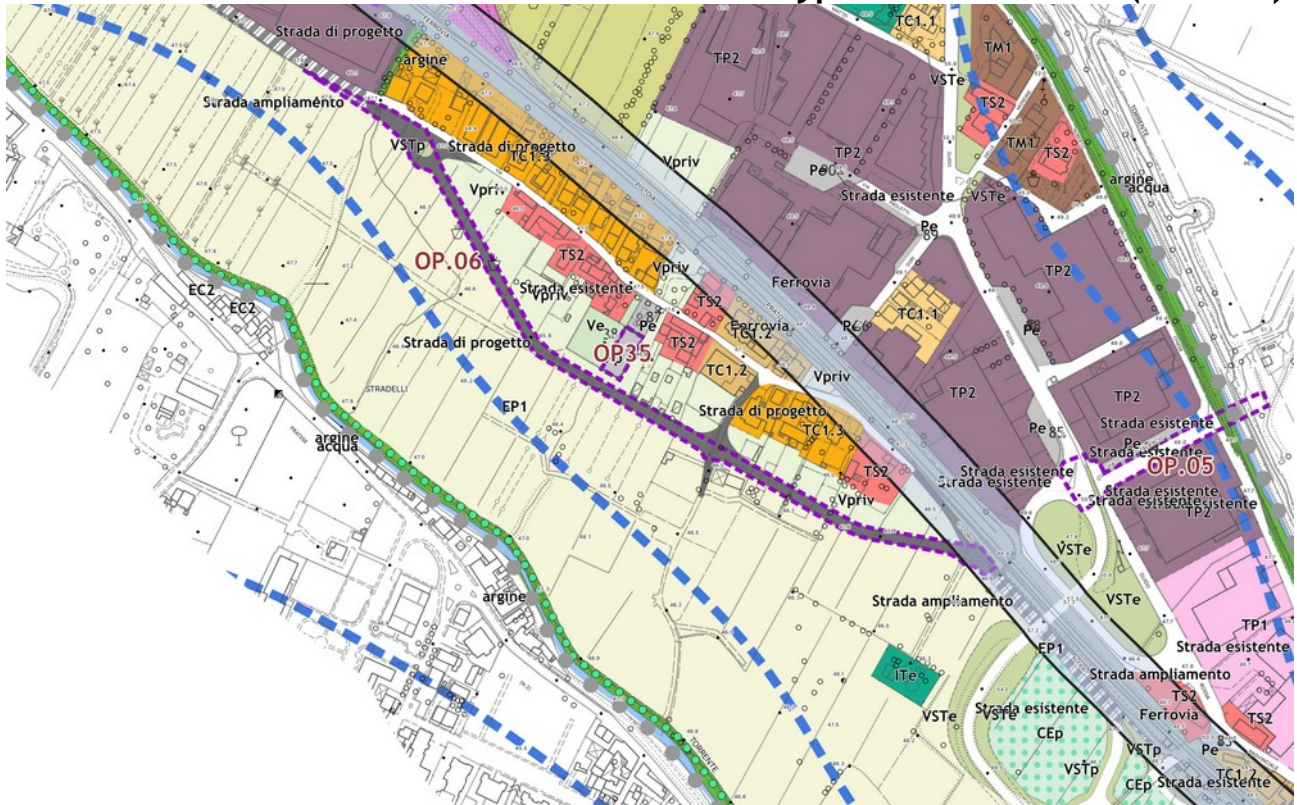
ST= 3.000 mq

Particelle catastali interessate dalla OP e da sottoporre ad esproprio (ricadenti nel Comune di Montale): Foglio 36, p.lle parte della 494, 456, 423, 320, 311, 336, 335, 338, 333, 11

Vincoli e tutele:

- parzialmente ricadente in Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art. 131

OP.06 - Stazione. Strada di bypass di Via Alfieri (UTOE 3)



1:5000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Piani e programmi vigenti

 Piano Vigente PV - art.143

Usi e destinazioni delle aree

 Argine

 CEe

 Corso d'acqua

 EA2

 EC2

 EP1

 ferrovia

 ITe - Impianti tecnologici

 Pe - Parcheggi pubblici esistenti

 Pp

 Ppriv - Parcheggio privato di interesse pubblico

 Strada ampliamento

 Strada di progetto

Strada

 TC1.1

 TC1.2

 TC1.3

 TM1

 TP1

 TP2

 TP4

 TS2

 VSTe

 VSTp

 Ve - Verde pubblico esistente

 Vpriv - Verde privato

Vincoli e tutele

 Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art.131

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

 Percorsi naturalistici - art.124

Nell'area sarà realizzata una nuova strada come definito dalla conferenza di copianificazione tenutasi in data 07/04/2025

ST= 7.000 mq

Prescrizioni specifiche:

La nuova strada dovrà essere schermata paesaggisticamente con specie arboree non idro-esigenti.

Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 35, p.lle parte della 681, 103, 648, 649, 95

Foglio 36, p.lle parte della 443, 413, 86, 501, 502, 503, 289, 72, 230, 71, 159, 64, 363, 68, 65

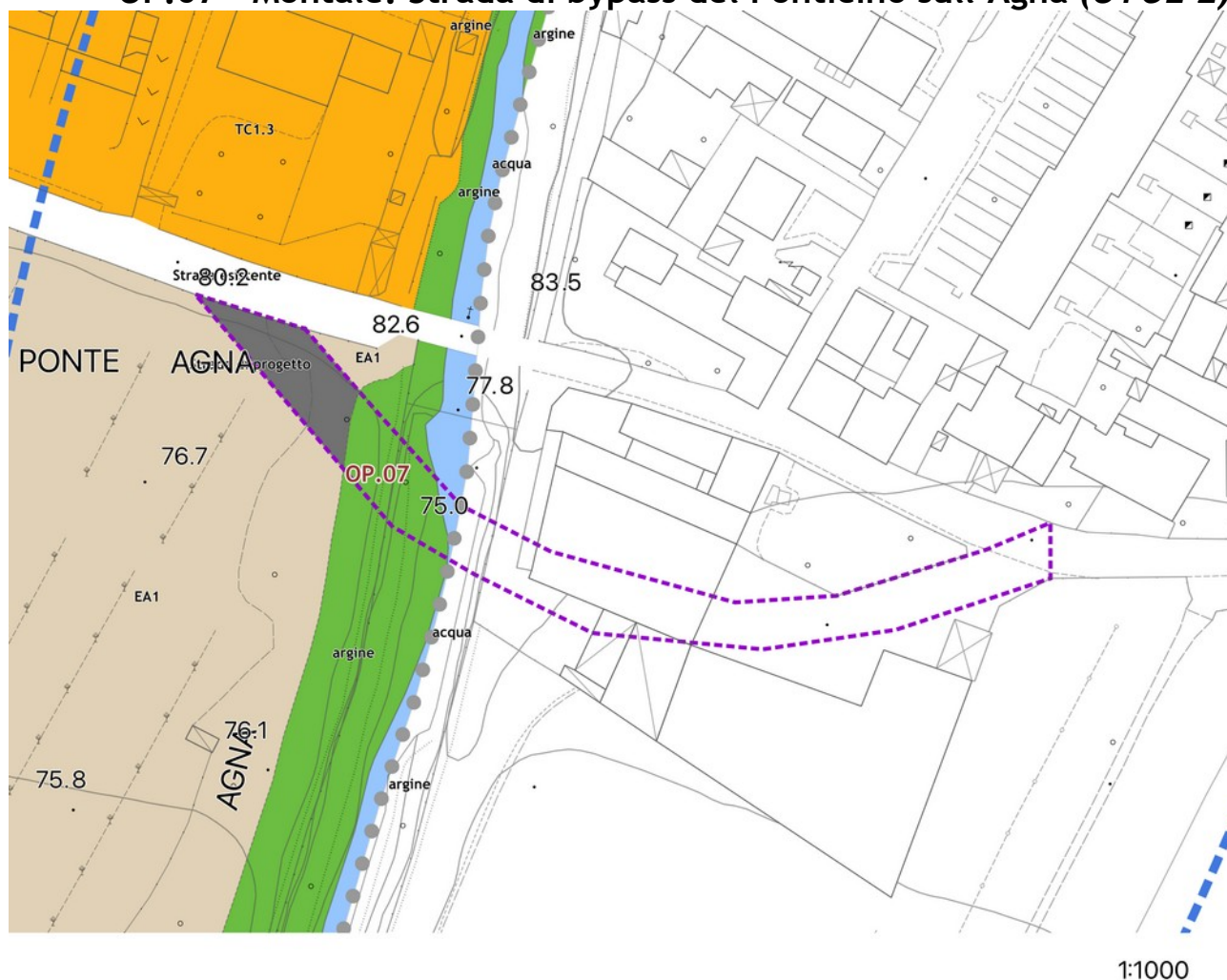
di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 35, p.lle parte della 681, 103, 648, 95

Foglio 36, p.lle parte della 443, 413, 86, 501, 502, 503, 289, 72, 230, 71, 159, 64, 363, 68, 65

Vincoli e tutele

- Aree tutelate per legge Dlgs. 42/2004 art.146 c.1 Lett. b) - I territori contermini ai laghi
- parzialmente ricadente nella fascia di rispetto ferroviaria

OP.07 - Montale. Strada di bypass del Ponticino sull'Agna (UTOE 2)



LEGENDA

Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

Argine

Corso d'acqua

EA1

Strada di progetto

Strada

TC1.3

Vincoli e tutele

Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art.131

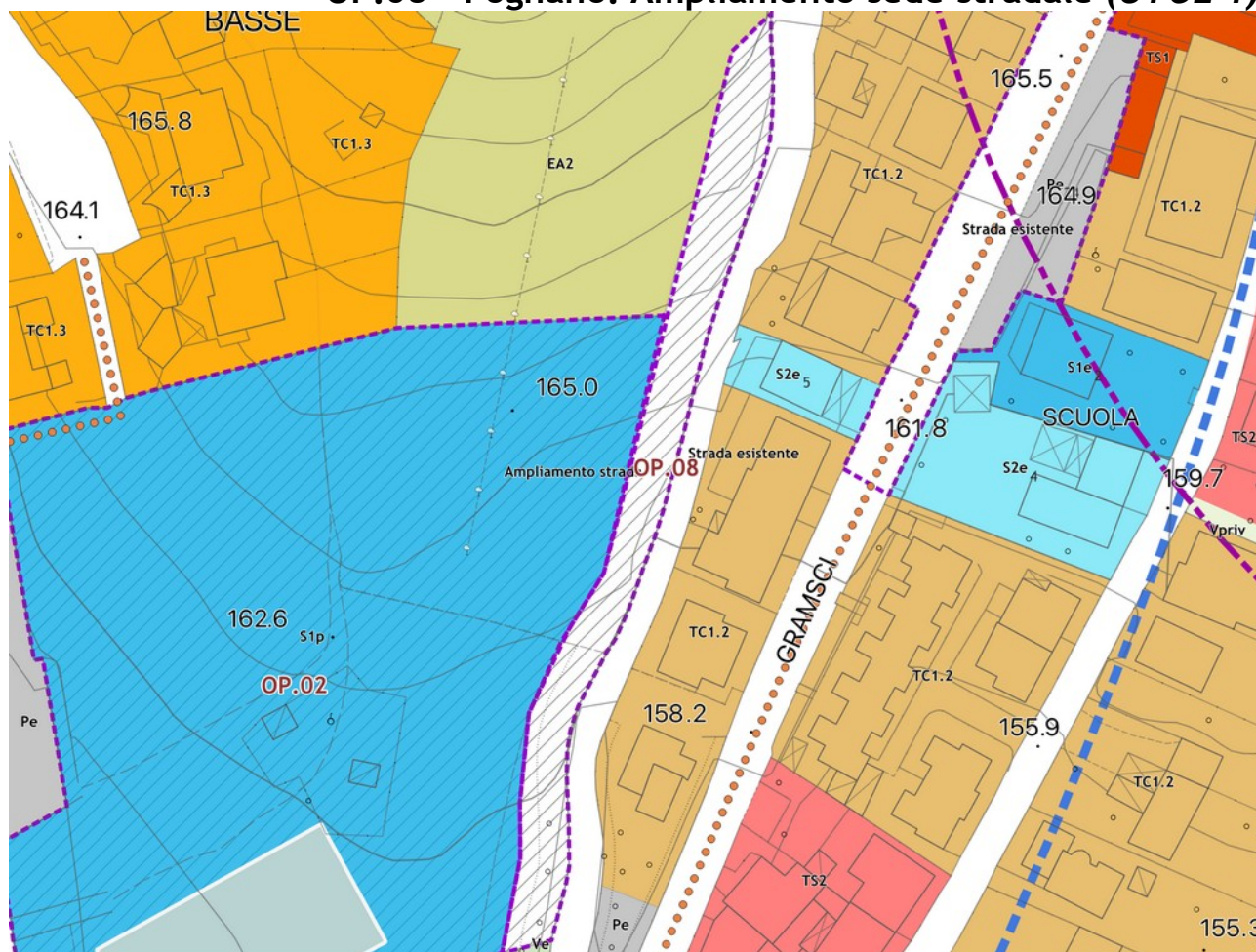
Nell'area sarà realizzata una nuova strada come definito dalla conferenza di copianificazione tenutasi in data 07/04/2025
ST= 1.493 mq

Particelle catastali interessate dalla OP e da sottoporre ad esproprio (ricadenti nel Comune di Montale): Foglio 30, p.lle parte della 1403, 158

Vincoli e tutele:

- Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art. 131

OP.08 - Fognano. Ampliamento sede stradale (UTOE 1)



1:1000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

 EA2

 S1e - aree per attrezzature scolastiche esistenti

 S2e - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti

 Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Strada

 TC1.2

 TC1.3

 TS1

 TS2

 Ve - Verde pubblico esistente

 Vpriv - Verde privato

 S1p - aree per attrezzature scolastiche di progetto

 Sedimi edifici: configurazione ottimale

Vincoli e tutele

 Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art.131

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

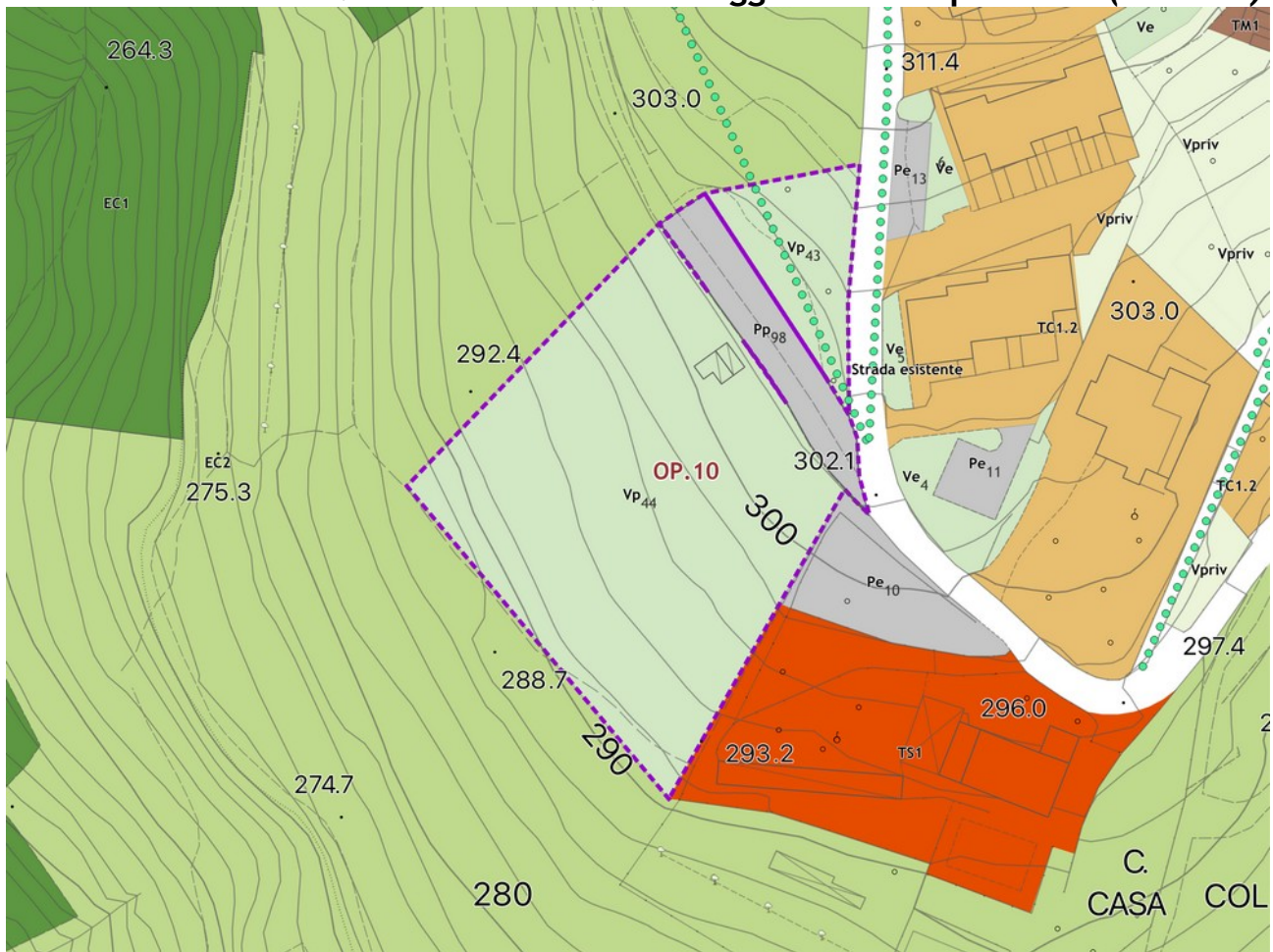
●●● Percorsi ciclopeditoni - art.124

L'area sarà dedicata all'ampliamento della sede stradale di via Marini a Fognano (ex Pp3 e una parte della ex OP2).

ST= 1.200 mq

Particelle catastali interessate dalla OP e da sottoporre ad esproprio: Foglio 26, p.lle parte della 833, 111

OP.10 - Tobbiana. Parcheggio e verde pubblico (UTOE 1)



1:1000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

EC1

EC2

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Pp

Strada

TC1.2

TM1

TS1

Ve - Verde pubblico esistente

Vp - Verde pubblico di progetto

Vpriv - Verde privato

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

●●● Percorsi naturalistici - art.124

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio e un parco pubblico come definito dalla conferenza di copianificazione tenutasi in data 07/04/2025.

ST= 3.900 mq

Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 22, p.lle parte della 1629, 1632, 1712, 1711, 1042, 871, 1043, 1639, 1630, 1644

di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 22, p.lle parte della 1629, 1711, 1042, 871, 1043, 1639.

Vincoli e tutele

Vincolo idrogeologico (RD 3267/1923)

Criteri di qualità progettuale

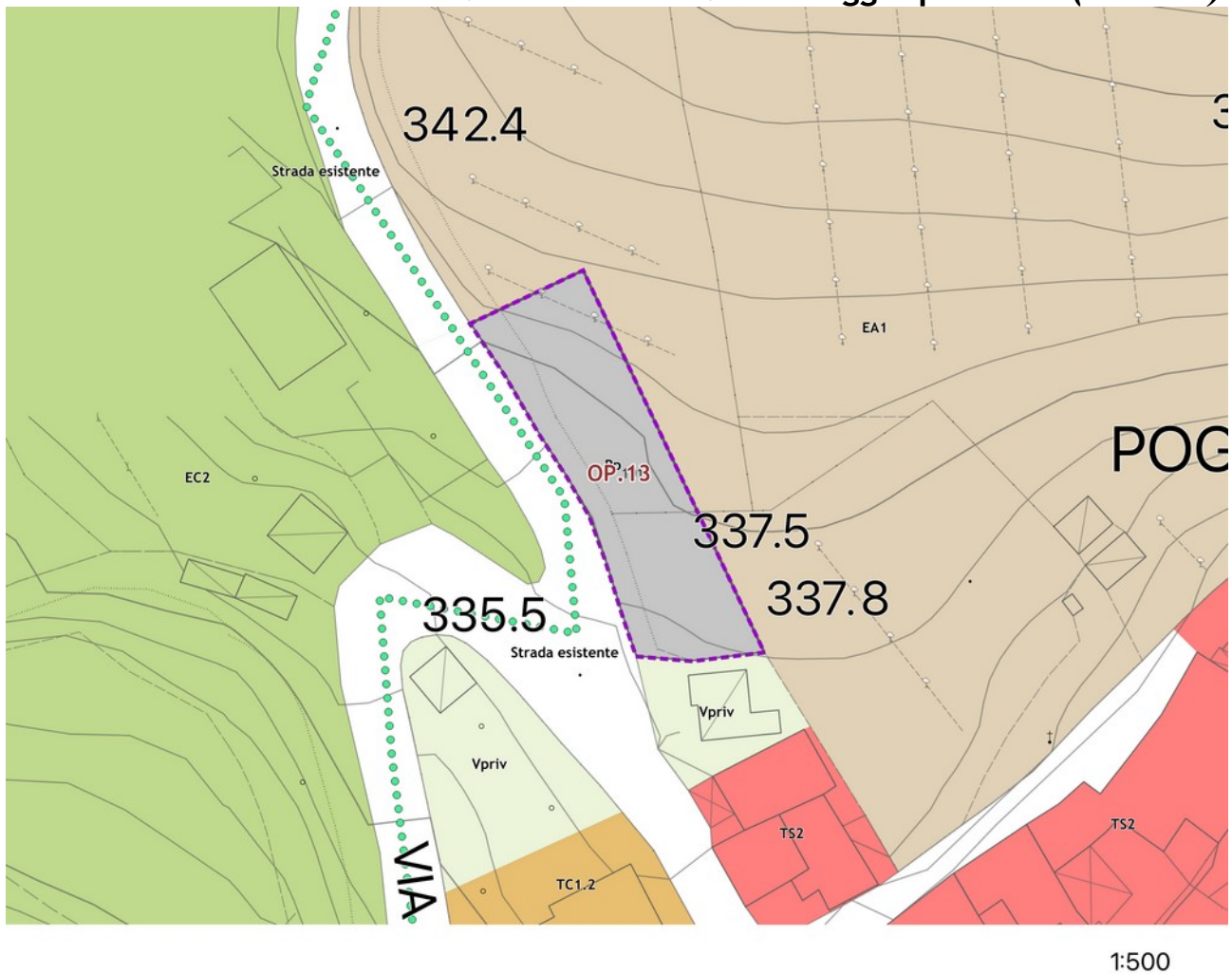
Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore.

Il parco dovrà mantenere un aspetto di naturalità in continuità con il contesto paesaggistico.

Non sono previsti fabbricati, ancorché temporanei, ma solo elementi di arredo urbano (panchine, giochi per bambini, ecc.).

La progettazione del parcheggio deve essere coerente con quanto disciplinato all'art.19 delle NTA.

OP.13 - Tobbiana. Parcheggio pubblico (UTOE 1)



LEGENDA

Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

EA1

EC2

Pp

Strada

TC1.2

TS2

Vpriv - Verde privato

Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici

Percorsi naturalistici - art.124

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio
ST= 300 mq

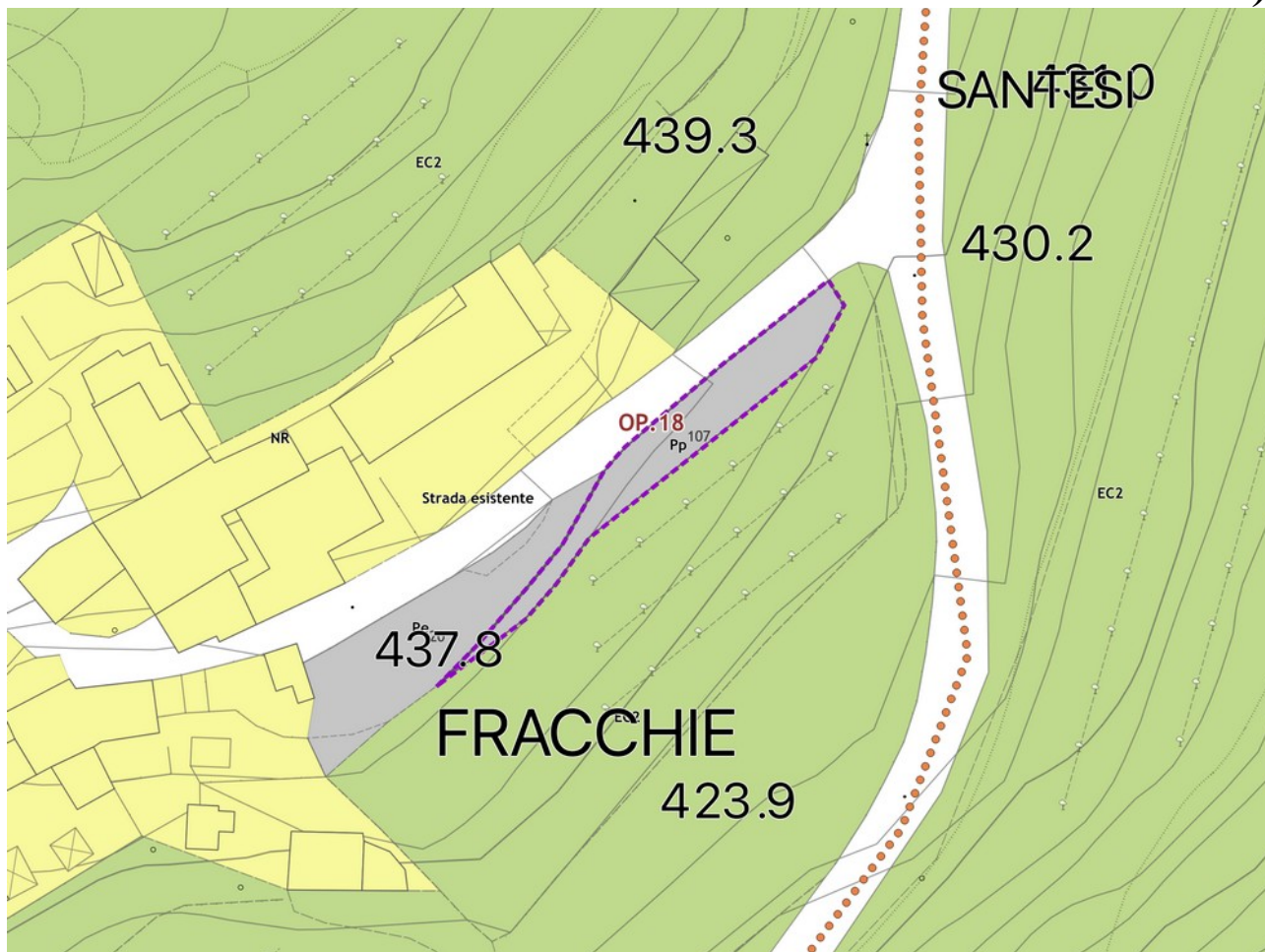
Particelle catastali interessate dalla OP e da sottoporre ad esproprio: Foglio 22, p.lle parte della 574, 1683

Criteri di qualità progettuale

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore.

La progettazione del parcheggio deve essere coerente con quanto disciplinato all'art.19 delle NTA.

OP.18 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Fracchie (Nucleo Rurale) (UTOE 1)



1:500

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

EC2

NR - Nuclei rurali

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Pp

Strada

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopeditoni - art.124

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico
ST= 140 mq

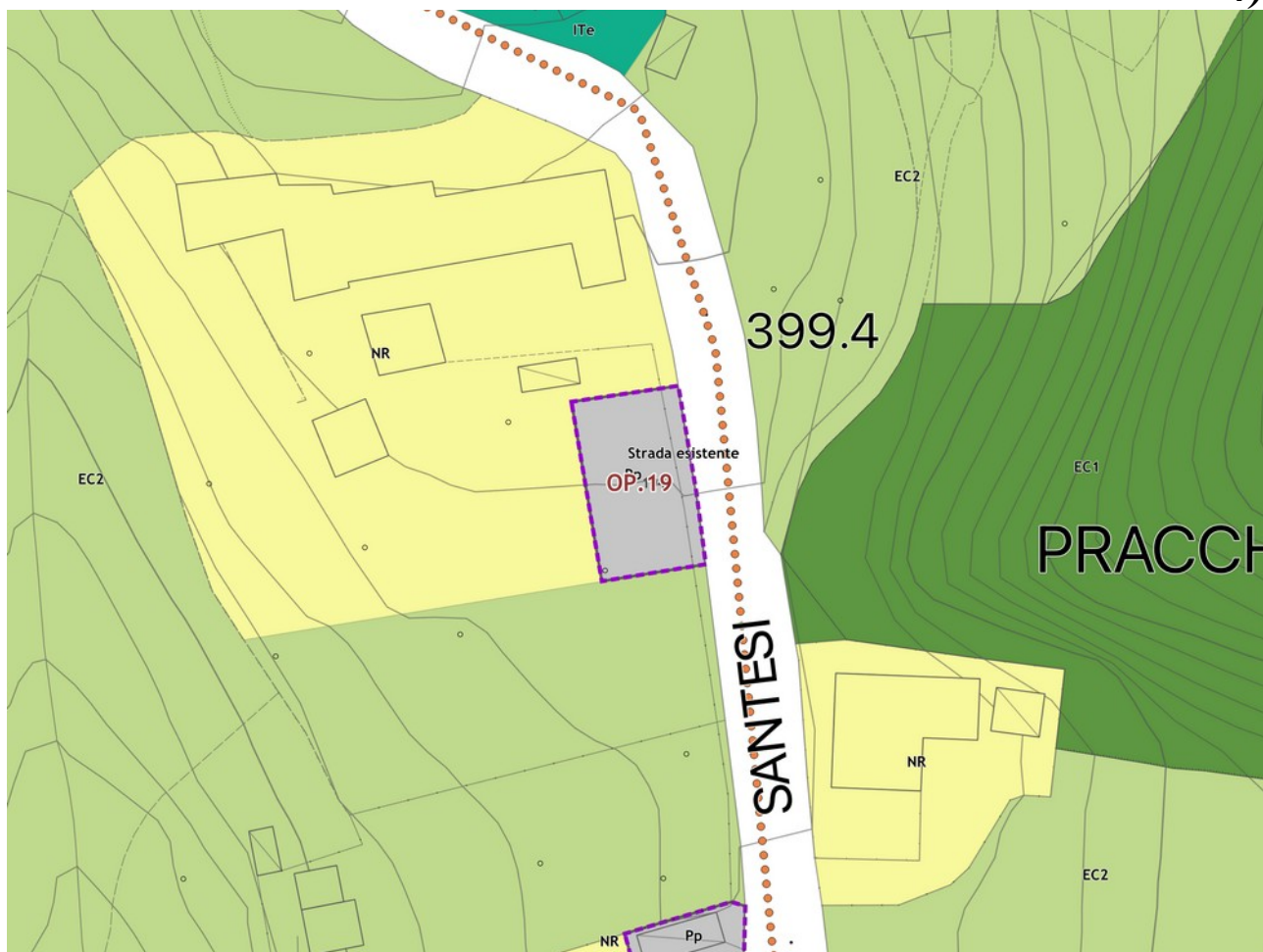
Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 17, p.lle parte della 480, 481, 479, 478
di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 17, p.lle parte della 480, 478

Criteri di qualità progettuale

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore.

La progettazione del parcheggio deve essere coerente con quanto disciplinato all'art.19 delle NTA.

OP.19 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Pracchie (Nucleo Rurale) (UTOE 1)



1:500

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

EC1

EC2

ITe - Impianti tecnologici

NR - Nuclei rurali

Pp

Strada

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

●●●● Percorsi ciclopeditoni - art.124

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico
ST= 150 mq

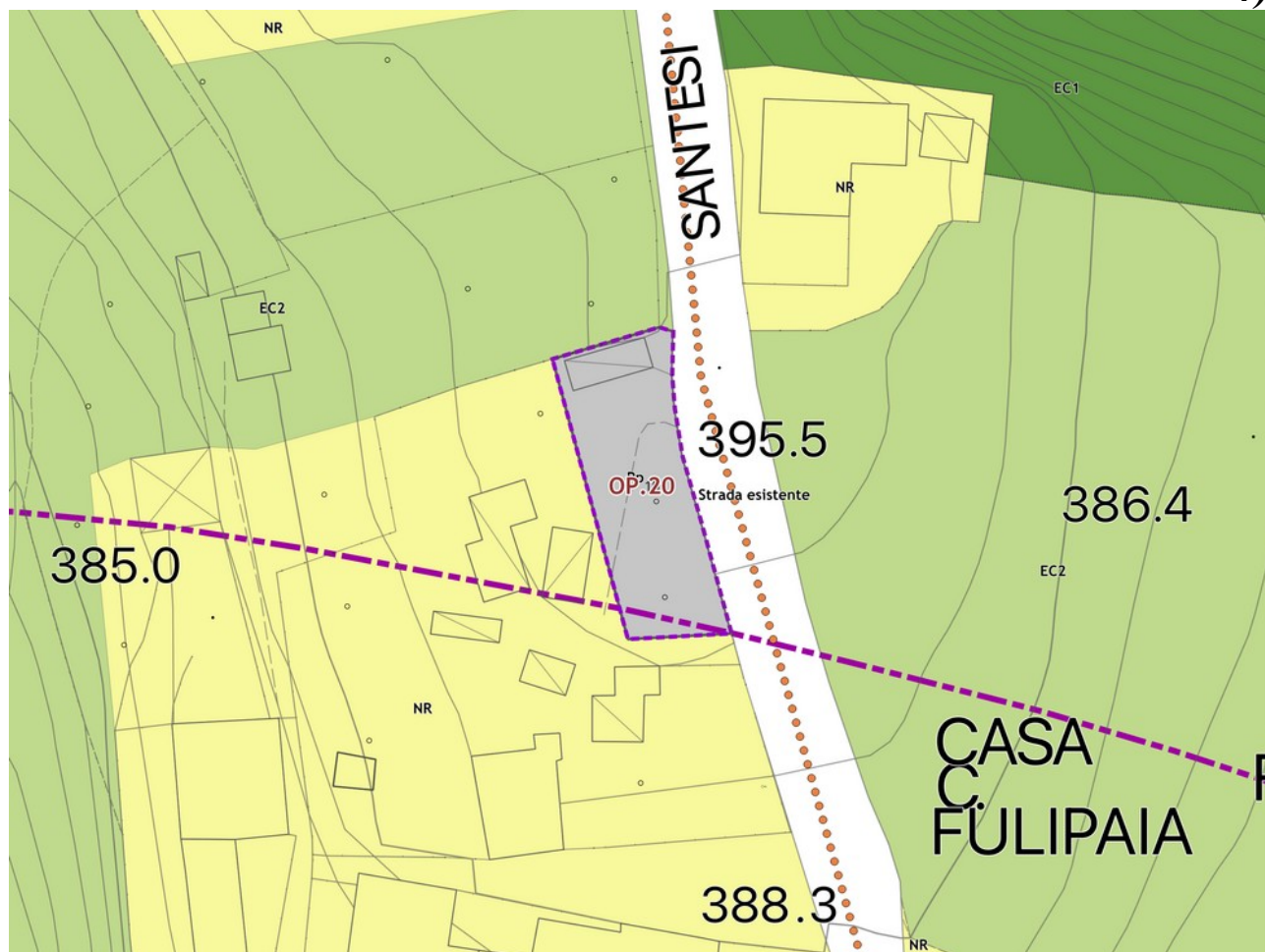
Particelle catastali interessate dalla OP e da sottoporre ad esproprio: Foglio 22, p.lle parte della 477

Criteri di qualità progettuale

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore.

La progettazione del parcheggio deve essere coerente con quanto disciplinato all'art.19 delle NTA.

OP.20 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Pracchie (Nucleo Rurale) (UTOE 1)



1:500

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

EC1

EC2

NR - Nuclei rurali

Pp

Strada

Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopedonali - art.124

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico
ST= 250 mq

Particelle catastali interessate dalla OP e da sottoporre ad esproprio: Foglio 22, p.lle parte della 1164, 482

Vincoli e tutele

Parzialmente ricadente in vincolo cimiteriale

Criteri di qualità progettuale

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore.

La progettazione del parcheggio deve essere coerente con quanto disciplinato all'art.19 delle NTA.

OP.21 - Montale. Verde pubblico (UTOE 2)



LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Piani e programmi vigenti

 Piano Vigente PV - art.143

Usi e destinazioni delle aree

 EA2

 Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Strada

 TC1.3

 VR

 VSTe

 Vp - Verde pubblico di progetto

 Vpriv - Verde privato

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopeditoni - art.124

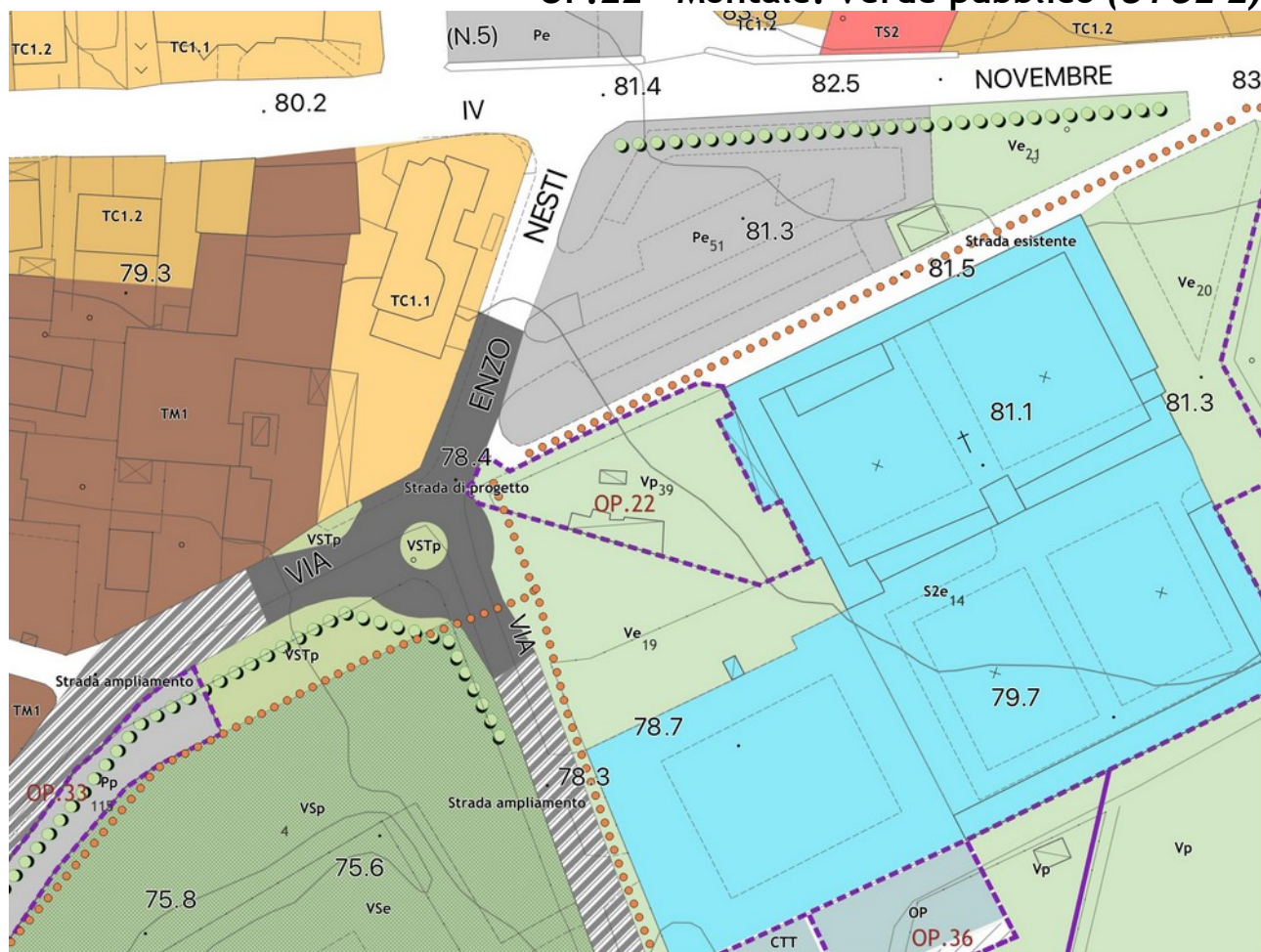
L'area sarà dedicata a verde pubblico
ST= 750 mq

Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 29, p.lle parte della 1081, 1091, 1080, 1090
di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 29, p.lle parte della 1081, 1091

Criteri di qualità progettuale

La nuova area verde dovrà essere in parte arborata con specie non idro-esigenti.

OP.22 - Montale. Verde pubblico (UTOE 2)



1:1000

LEGENDA

Usi e destinazioni delle aree

- S2e - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp
- Strada ampliamento
- Strada di progetto
- Strada
- TC1.1
- TC1.2
- TM1
- TS2

- VSTp
- VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto
- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- Sedimi edifici: configurazione ottimale
- CT - Aree di concentrazione volumetrica

Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici

- Percorsi ciclopedonali - art.124

L'area sarà dedicata a verde pubblico
ST= 1.000 mq

Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 29, p.lle parte della 1400, 1354, 949 di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 29, p.lle parte della 1400, 1354.

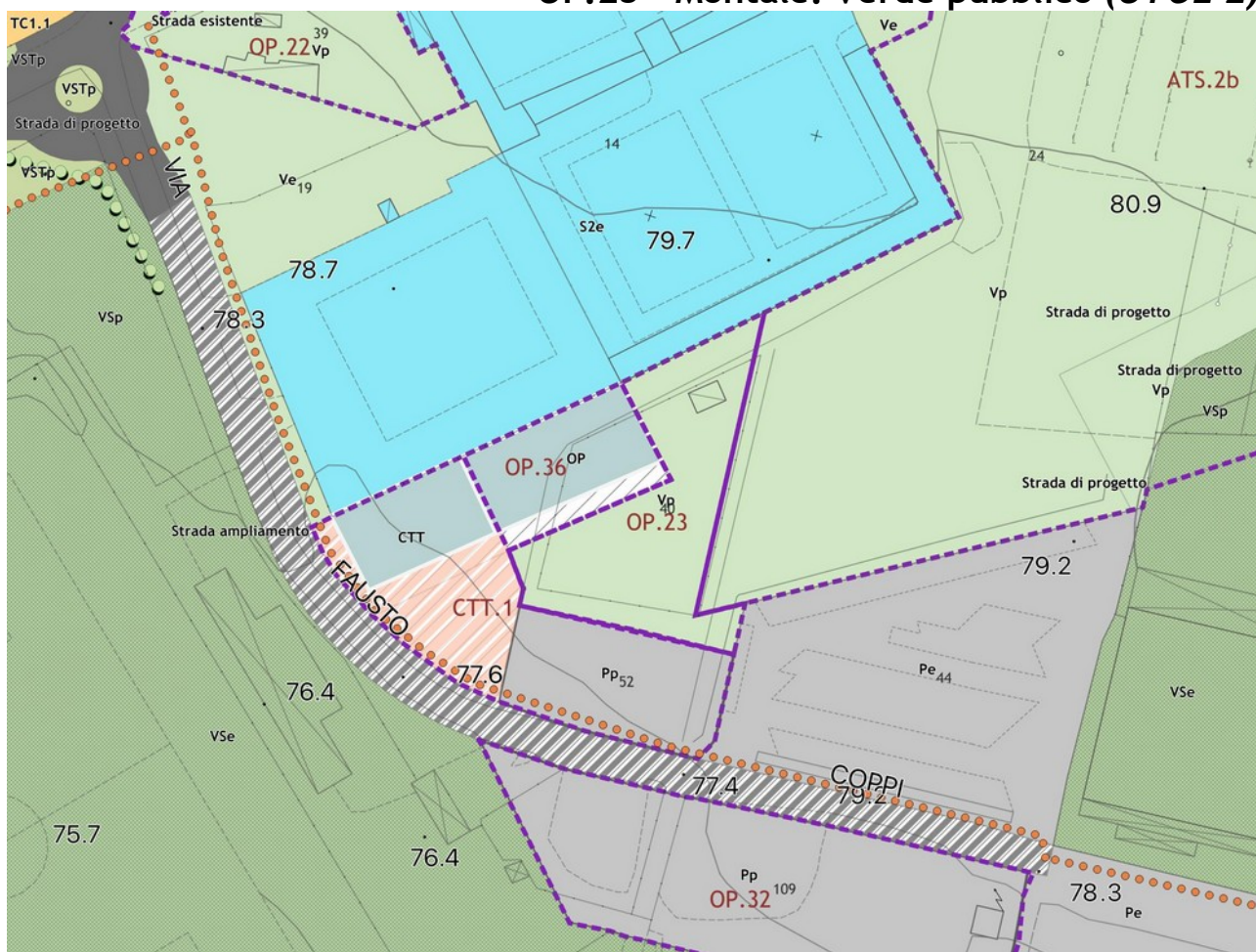
Vincoli e tutele

vincolo cimiteriale

Criteri di qualità progettuale

La nuova area verde dovrà essere in parte arborata con specie non idro-esigenti. Si deve prevedere un'attrezzatura sobria, adeguata al contesto, vista la vicinanza al cimitero.

OP.23 - Montale. Verde pubblico (UTOE 2)



1:1000

LEGENDA

Usi e destinazioni delle aree

- S2e - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp
- Strada ampliamento
- Strada di progetto
- Strada
- TC1.1
- VSTp

VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto

Ve - Verde pubblico esistente

Vp - Verde pubblico di progetto

Sedimi edifici: configurazione ottimale

CT - Aree di concentrazione volumetrica

Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici

Percorsi ciclopedonali - art.124

L'area sarà dedicata a verde pubblico
ST= 4.300 mq

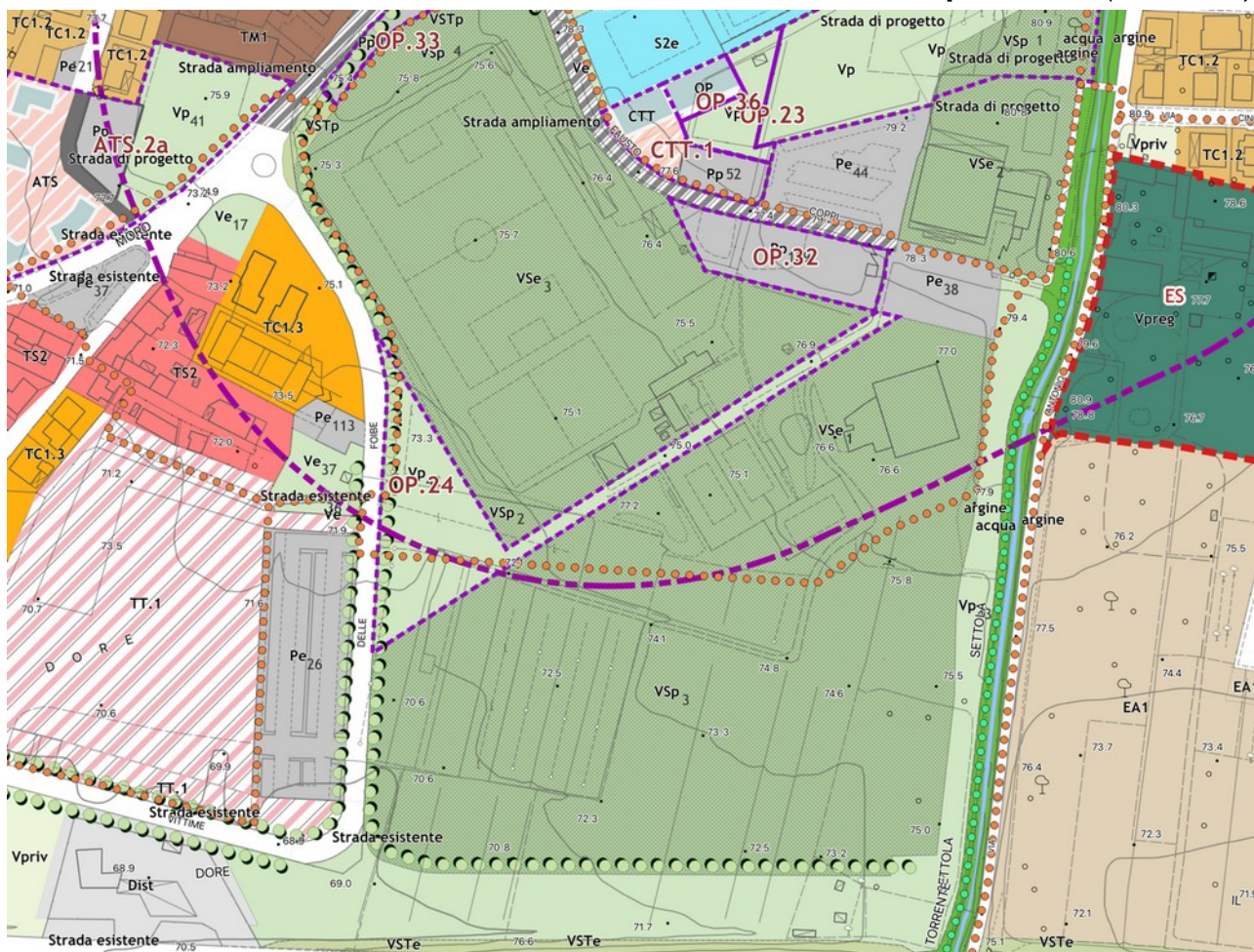
Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 29, p.lle parte della 946, 1210, 270, 947, 951.

Vincoli e tutele
vincolo cimiteriale

Criteri di qualità progettuale

La nuova area verde dovrà essere in parte arborata con specie non idro-esigenti. Si deve prevedere un'attrezzatura adeguata al contesto cimiteriale. Pertanto si prevede l'attrezzatura attraverso l'installazione di sedute.

OP.24 - Montale. Verde pubblico (UTOE 2)



1:2500

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

- AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti
- Argine
- Corso d'acqua
- Dist - Distributori di carburanti
- EA1
- S2e - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp
- Strada ampliamento
- Strada di progetto
- Strada
- TC1.2
- TC1.3
- TM1
- TS2

- VSTe
- VSTp
- VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto
- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- Vpreg - Verde di pregio
- Vpriv - Verde privato
- TT.1
- Sedimi edifici: configurazione ottimale
- AT - Aree di concentrazione volumetrica
- CT - Aree di concentrazione volumetrica

Vincoli e tutele

ES- Emergenze storico architettoniche - art.52

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

- Percorsi ciclopeditoni - art.124
- Percorsi naturalistici - art.124

L'area sarà dedicata a verde pubblico, oppure a verde sportivo, in coerenza con le destinazioni già presenti nelle aree limitrofe
ST= 4.800 mq

Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 29, p.lle parte della 1240, 1215, 1216, 942 di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 29, p.lla 1215.

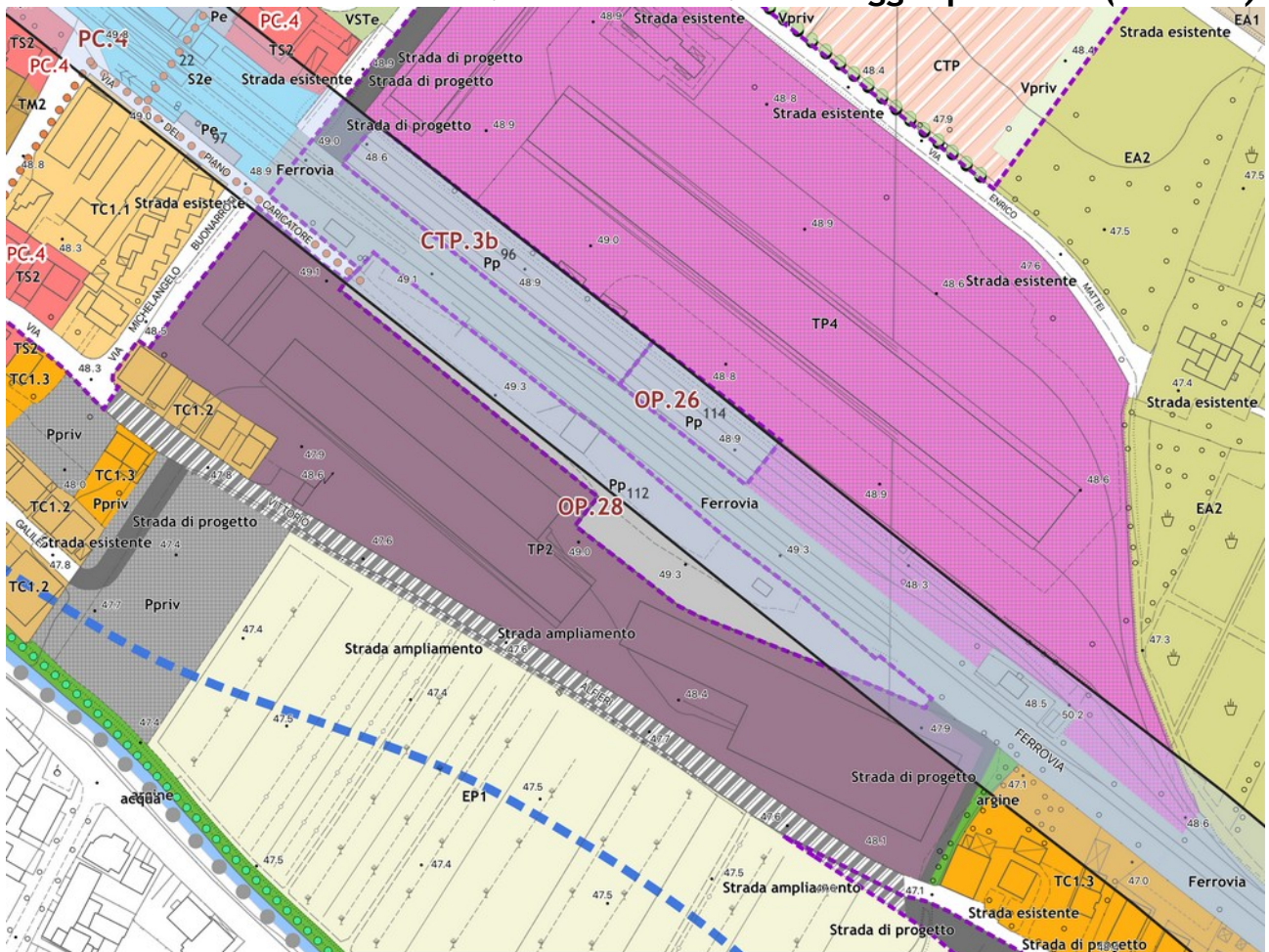
Vincoli e tutele

Parzialmente ricadente in vincolo cimiteriale

Criteri di qualità progettuale

La nuova area verde è a servizio del nuovo polo sportivo. Pertanto è un verde di penetrazione e attraversamento che deve condurre alle varie attività che si attestano nel polo sportivo. Sarà quindi arborata con specie non-idroesigenti oltrechè corredata di adeguate indicazioni per raggiungere i luoghi che serve. Il percorso che vi si costituirà deve essere realizzato in materiali semipermeabili e con fasce di rain garden che aiutino il ruscellamento corretto delle acque.

OP.26 - Stazione. Parcheggio pubblico (UTOE 3)



1:2500

LEGENDA

Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

- Argine
- Corso d'acqua
- EA1
- EA2
- EP1
- S2e - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti
- ferrovia
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp
- Ppriv - Parcheggio privato di interesse pubblico
- Strada ampliamento
- Strada di progetto
- Strada
- TC1.1
- TC1.2
- TC1.3
- TM2
- TP2
- TP4
- TS2
- VSTe
- Vpriv - Verde privato
- CT - Aree di concentrazione volumetrica

- TC1.2
- TC1.3
- TM2
- TP2
- TP4
- TS2
- VSTe
- Vpriv - Verde privato
- CT - Aree di concentrazione volumetrica

Vincoli e tutele

- Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art.131

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

- Percorsi ciclopeditoni - art.124
- Percorsi naturalistici - art.124

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico
ST= 1.600 mq

Prescrizioni specifiche:

La progettazione deve essere coordinata con il parcheggio di progetto previsto nel comparto discontinuo dell'area di trasformazione CTP.3 (Pp96). Le due aree costituiranno infatti un unico parcheggio.

La realizzazione del parcheggio (Pp114) è subordinata, come per il Pp96, ad autorizzazione di RFI.

L'area dovrà esser realizzata e ceduta attraverso l'intervento (PUC) previsto nel limitrofo tessuto TP4. In caso di ritardi nella realizzazione del Pp96 da parte di terzi, si prevede la sola cessione dell'area a parcheggio Pp114.

Particelle catastali interessate dalla OP e da da sottoporre ad esproprio: Foglio 35, p.lle parte della 367

Vincoli e tutele:

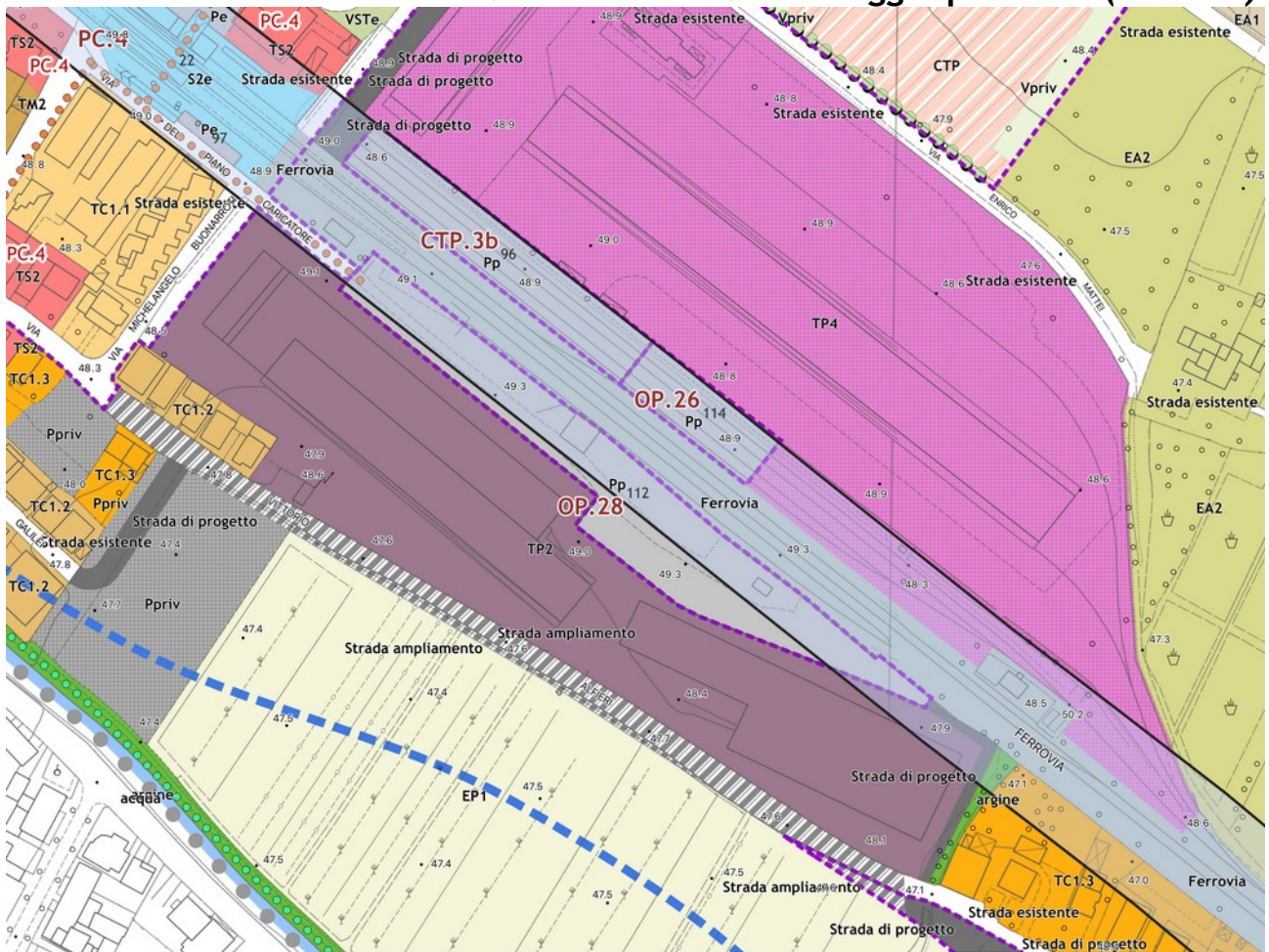
- Fascia di rispetto ferroviaria

Criteri di qualità progettuale

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore.

La progettazione del parcheggio deve essere coerente con quanto disciplinato all'art.19 delle NTA.

OP.28 - Stazione. Parcheggio pubblico (UTOE 3)



1:2500

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

-  Argine
-  Corso d'acqua
-  EA1
-  EA2
-  EP1
-  S2e - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti
-  ferrovia
-  Pe - Parcheggi pubblici esistenti
-  Pp
-  Ppriv - Parcheggio privato di interesse pubblico
-  Strada ampliamento
-  Strada di progetto
-  Strada
-  TC1.1

-  TC1.2
-  TC1.3
-  TM2
-  TP2
-  TP4
-  TS2
-  VSTe
-  Vpriv - Verde privato
-  CT - Aree di concentrazione volumetrica

Vincoli e tutele

 Progetti di recupero e valorizzazione
dei contesti fluviali - art.131

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

- ● ● Percorsi ciclopeditoni - art.124
- ● ● Percorsi naturalistici - art.124

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico —————
ST= 7.000 mq

Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 35, p.lle 64, parte della 63, 524, parte della 66
I beni sono di proprietà RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A., pertanto non sottoponibili ad
esproprio

La realizzazione del parcheggio è subordinata ad autorizzazione di RFI.

Vincoli e tutele:

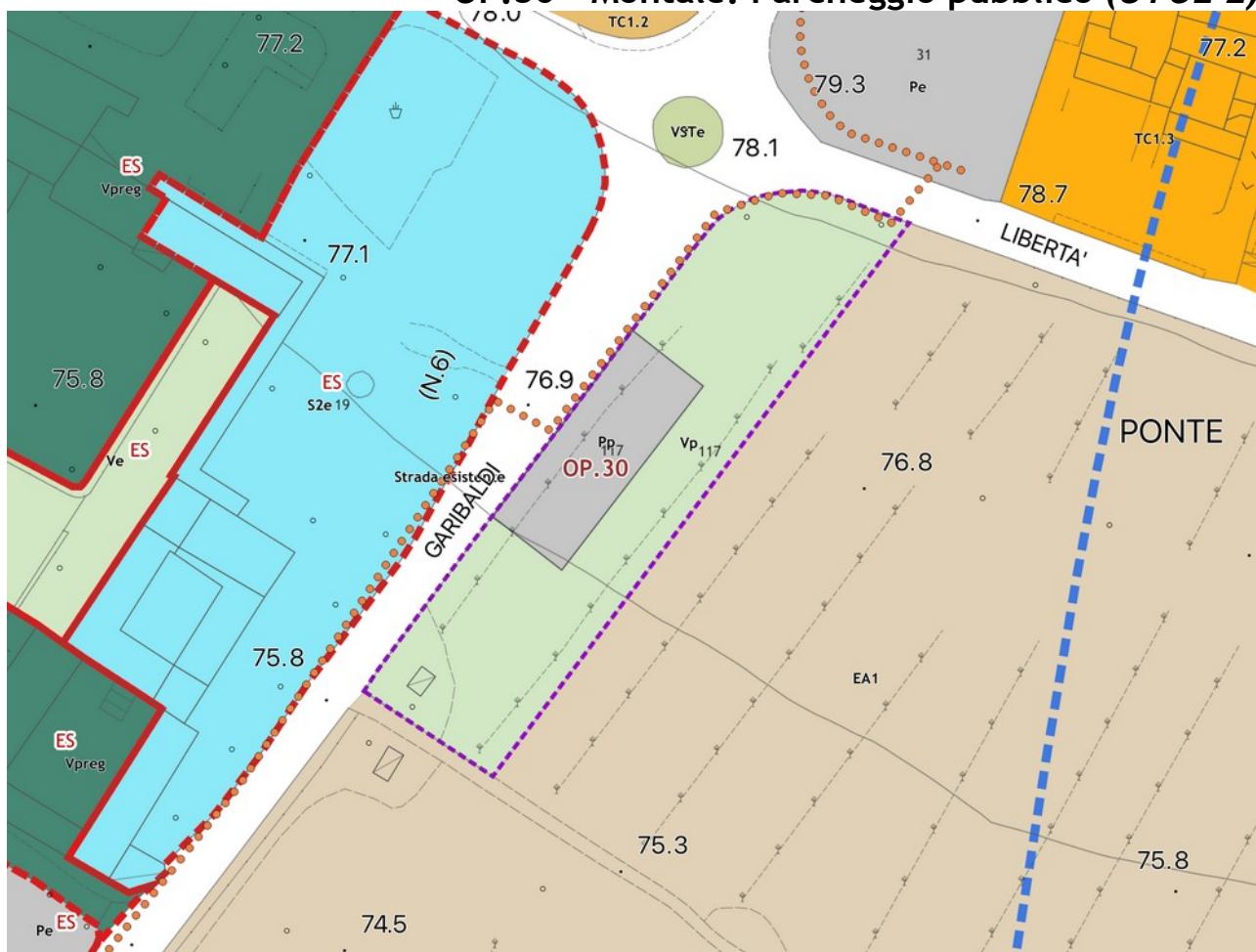
- Fascia di rispetto ferroviaria

Criteri di qualità progettuale

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore.

La progettazione del parcheggio deve essere coerente con quanto disciplinato all'art.19 delle NTA.

OP.30 - Montale. Parcheggio pubblico (UTOE 2)



1:1000

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

- EA1
- S2e - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp
- Strada
- TC1.2
- TC1.3
- VSTe

- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- Vpreg - Verde di pregio

Vincoli e tutele

- ES- Emergenze storico architettoniche - art.52
- Progetti di recupero e valorizzazione dei contesti fluviali - art.131

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

- Percorsi ciclopeditoni - art.124

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico arborato e paesaggisticamente schermato
 ST = 2.900 mq
 area a parcheggio pubblico = 600 mq
 area a verde pubblico = 2.300 mq

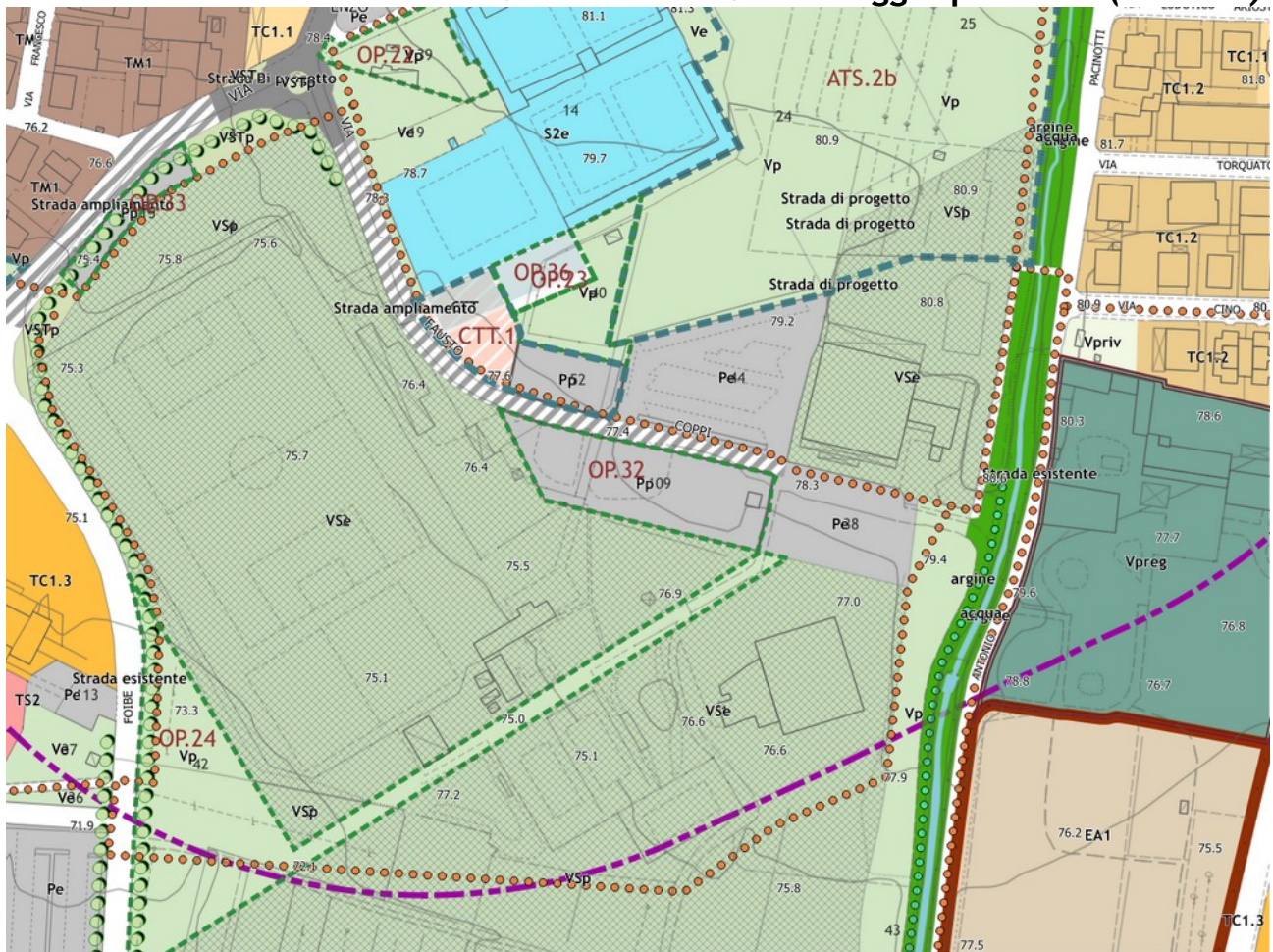
Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 30, p.lle parte della 1404, 1403
di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 30, p.la 1403

Criteri di qualità progettuale

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborati per abbattere l'effetto isola di calore. Il parcheggio dovrà anche essere schermato paesaggisticamente vista la vicinanza con Villa Smilea.

La progettazione del parcheggio deve essere coerente con quanto disciplinato all'art.19 delle NTA.

OP.32 - Montale. Parcheggio pubblico (UTOE 2)



1:2000

Legenda

- Area di rispetto cimiteriale - art. 114
- Strada ampliamento
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto
- Pp

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico
ST = 2.100 mq

Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 29, p.lle 1408, parte della 942
di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 29, p.la 1408.

Vincoli e tutele

- vincolo cimiteriale

Criteri di qualità progettuale

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore.

La progettazione del parcheggio deve essere coerente con quanto disciplinato all'art.19 delle NTA.

OP.33 - Montale. Parcheggio pubblico (UTOE 2)



1:500

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

 Pp

 Strada ampliamento

 Strada di progetto

 Strada

 TM1

 VSTp

 VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto

 Vp - Verde pubblico di progetto

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopeditoni - art.124

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico
ST = 500 mq

Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 29, p.lle parte della 942

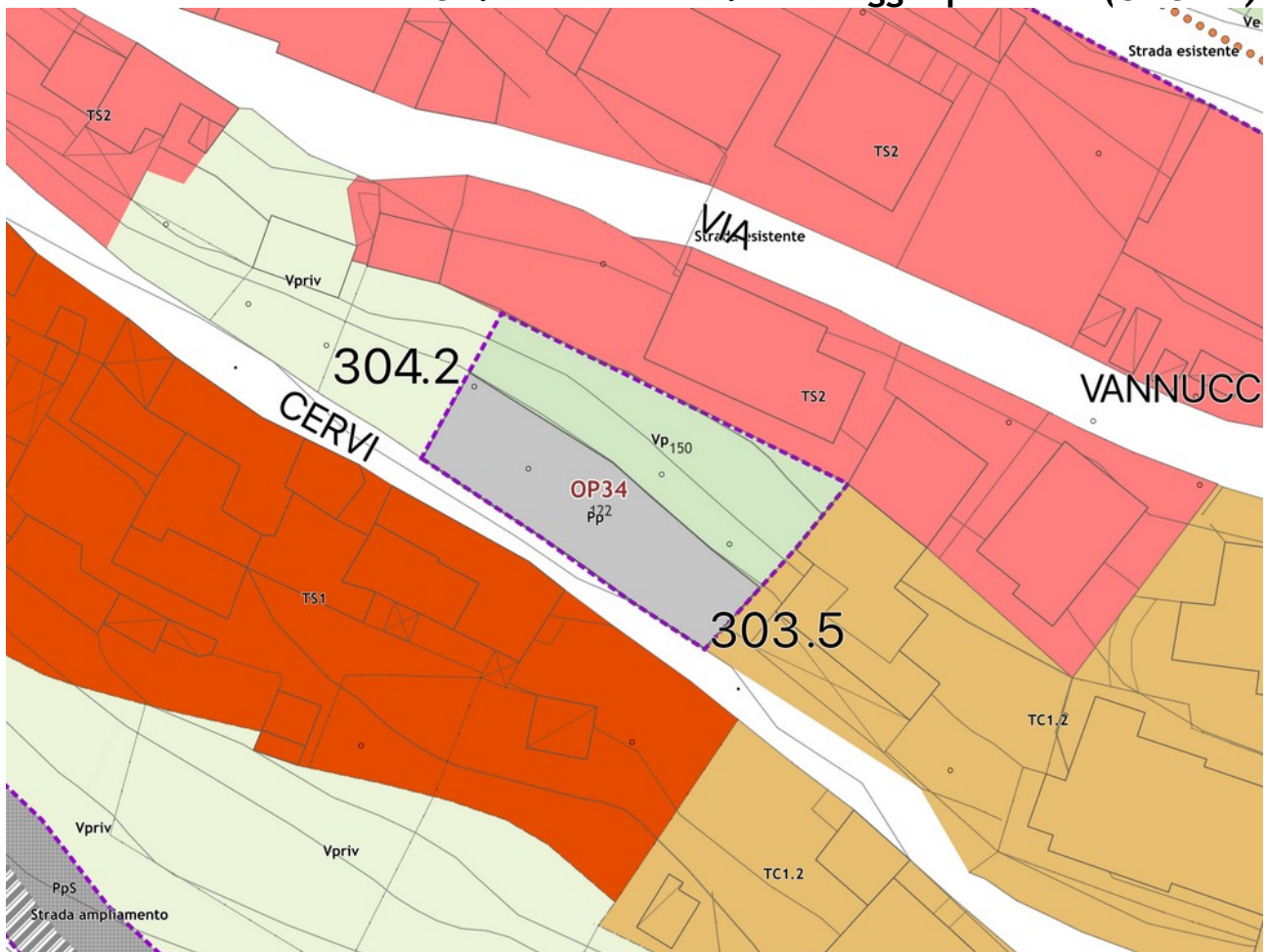
Vincoli e tutele

- vincolo cimiteriale

Criteri di qualità progettuale

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore
La progettazione del parcheggio deve essere coerente con quanto disciplinato all'art.19 delle NTA.

OP.34 - Tobbiana. Parcheggio pubblico (UTOE 1)



1:500

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

 Pp

 Strada ampliamento

Strada

 TC1.2

 TS1

 TS2

 Ve - Verde pubblico esistente

 Vp - Verde pubblico di progetto

 Vpriv - Verde privato

 Parcheggi privati di previsione non pertinenziali e di servizio PpS - art.71 c.1 lett.d

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopeditoni - art.124

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico. Parte dell'area sarà destinata a verde privato (VR), viste anche le condizioni orografiche.

ST = 490 mq

Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 22, p.la 2115

Vincoli e tutele

- vincolo cimiteriale

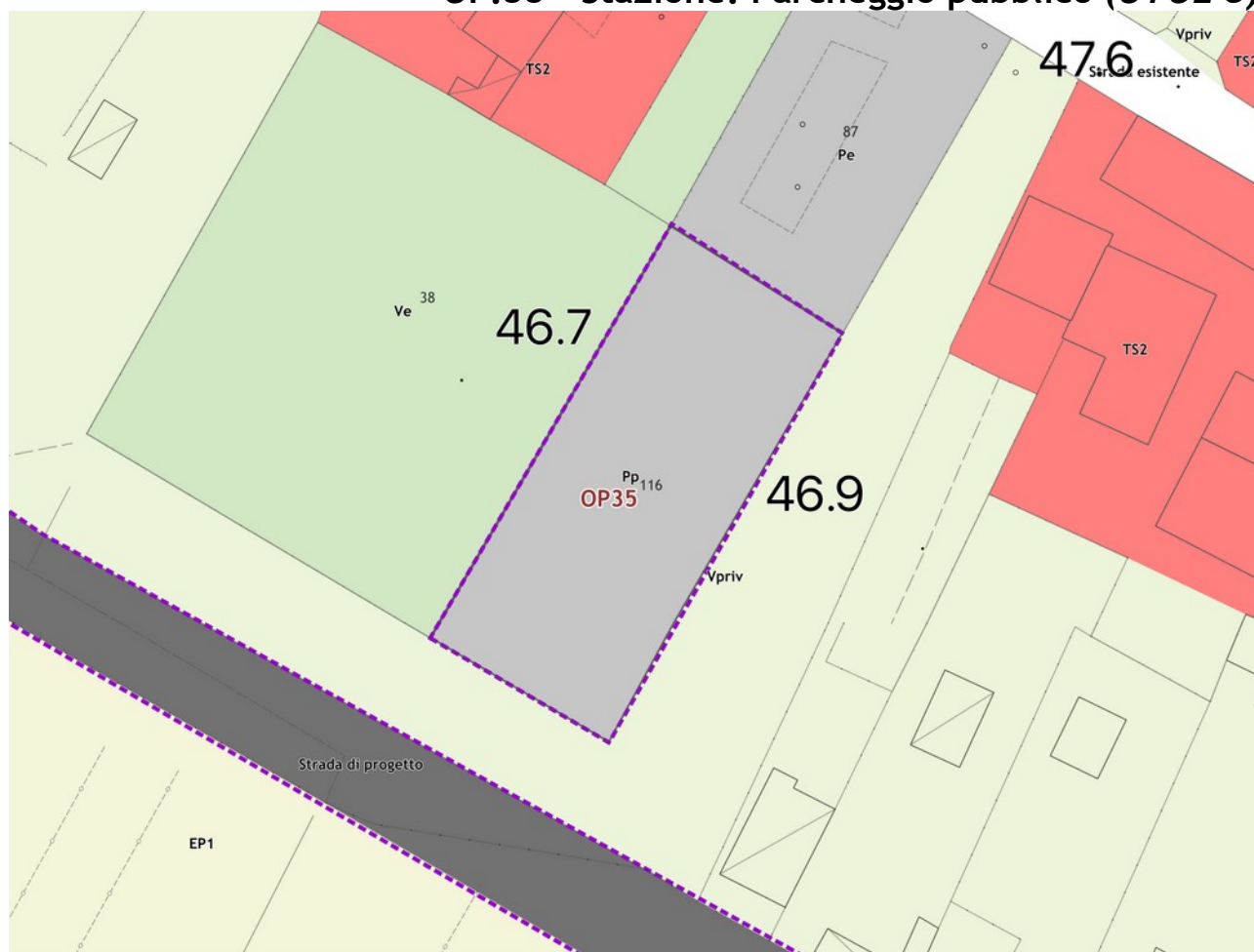
Criteri di qualità progettuale

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore.

Il parcheggio, attestandosi su un piano superiore rispetto alla strada necessita di movimentazione di terra che tuttavia deve essere limitato a pochi interventi che garantiscano la messa in sicurezza del parcheggio.

La progettazione del parcheggio deve essere coerente con quanto disciplinato all'art.19 delle NTA.

OP.35 - Stazione. Parcheggio pubblico (UTOE 3)



1:500

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

EP1

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Pp

Strada di progetto

Strada

TS2

Ve - Verde pubblico esistente

Vpriv - Verde privato

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico
ST = 680 mq

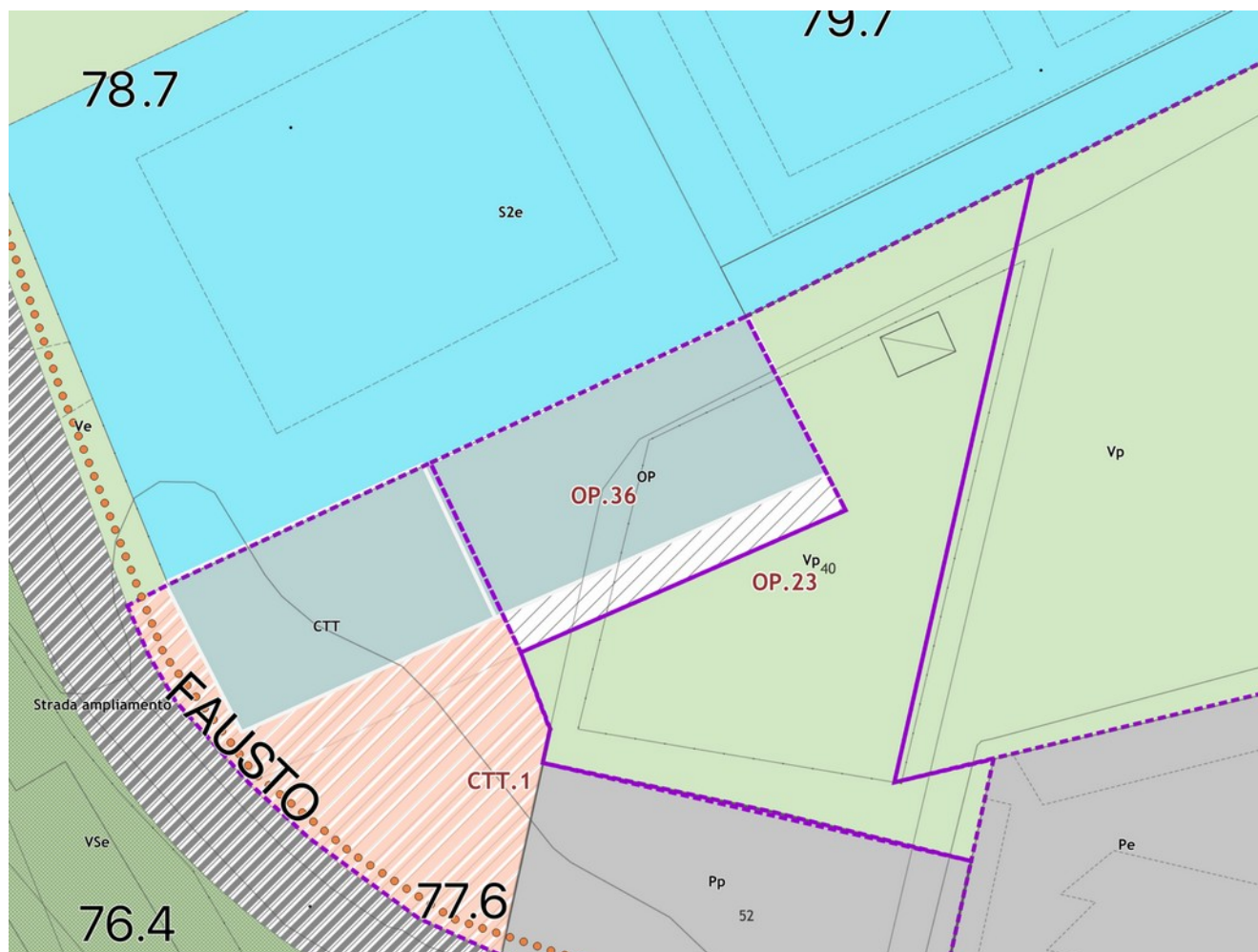
Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 36, p.lla 446

Criteri di qualità progettuale

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore.

La progettazione del parcheggio deve essere coerente con quanto disciplinato all'art.19 delle NTA.

OP36 - Montale, ampliamento area cimiteriale da dedicare alle cappelle di famiglia (UTOE 2)



1:500

LEGENDA

 Perimetro intervento di trasformazione

Usi e destinazioni delle aree

 S2e - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti

 Pe - Parcheggi pubblici esistenti

 Pp

 Strada ampliamento

 VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto

 Ve - Verde pubblico esistente

 Vp - Verde pubblico di progetto

 Sedimi edifici: configurazione ottimale

 CT - Aree di concentrazione volumetrica

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopeditoni - art.124

Descrizione:

L'intervento prevede un ampliamento del cimitero esistente con accesso dallo stesso, attraverso una apertura nella cortina muraria sud, finalizzato alla realizzazione di un'area da dedicare alle cappelle mortuarie di famiglia (edicole gentilizie). L'area si attesta in parte su una proprietà comunale e in parte su una proprietà privata.

Particelle interessate dall'opera: Foglio 29, parte delle p.lle 947, 1209, 1210

Di cui da sottoporre a cessione: Foglio 29, parte della particella 1210

Dimensionamento

Sf: 500 mq

SE: 400 mq

Altezza massima: 7 m

Destinazioni d'uso ammesse: attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con la destinazione cimiteriale

Vincoli e tutele:

vincolo cimiteriale

Note:

Il progetto preliminare può essere di iniziativa pubblica o privata.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

La progettazione del nuovo edificio deve ricercare la massima qualità estetica e architettonica, con accurata ricerca sui materiali anche attraverso la scelta di soluzioni contemporanee, sicuramente non prefabbricate e in piena coerenza con la struttura cimiteriale esistente su cui l'edificio si pone in continuità, con accesso da esso, ricavato con l'apertura della cortina muraria meridionale.