



Comune di Montale
Provincia di Pistoia

piano operativo

variante generale

Aree di trasformazione

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

<i>Discipline comuni per le trasformazioni del PO</i>	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). 9	
Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR - Fognano	
(UTOE 1).....	11
<i>Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale CTR - CTP - CTT</i> 14	
CTR.1 Montale. Via Cavour - Via G.Bruno (UTOE 2).....	14
CTR.3 Stazione. Via Pacinotti (UTOE 3).....	16
CTP.1 Stazione. Via Croce Rossa (UTOE 3).....	18
CTP.2 - Stazione. Via W. Tobagi (UTOE 3).....	20
CTP.3 - Stazione. Via W. Tobagi (UTOE 3).....	22
CTP.4 - Stazione. Via W. Tobagi (UTOE 3).....	24
CTT.1 a) e b) - Montale, ampliamento area cimiteriale per la realizzazione delle	
cappelle del commiato (UTOE 2).....	26
CTT.2 - Montale, ampliamento area cimiteriale da dedicare alle cappelle di	
famiglia (UTOE 2).....	28
<i>Interventi di riqualificazione urbana AR</i>	30
AR.3 - Stazione. Via G. Garibaldi (UTOE 3).....	30
<i>Interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani ATR - ATP - ATS</i>	32
ATR.1 - Stazione. Via A. Fogazzaro - Via G. Deledda (UTOE 3).....	32
ATS.2a) e b) Montale. Via A. Moro e Via Meucci (UTOE 2).....	35
ATS.3 - Stazione. Via A. Pacinotti (UTOE 3).....	39
ATS.5 - Fognano. Via A. Gramsci (UTOE 1).....	41
ATP.1 - Stazione. Via G. Garibaldi (UTOE 3).....	43
<i>Aree di atterraggio AA</i>	46
AA.1 - Fognano. Via Don G.Verità (UTOE 1).....	46
AA.2 - Montale. Via E. Nesti (UTOE 2).....	48
AA.3 - Montale. Via E. Nesti (UTOE 2).....	50
AA.4 - Montale. Via M.L.King (UTOE 2).....	52
<i>Progetti di Centralità PC</i>	54
PC3 - Montale. Via Martin L. King - Via F.Illi Masini (UTOE 2).....	54
<i>Interventi nelle zone OP</i>	57
OP.01 - Stazione. Piazza Marconi - Via Alfieri - Via Mattei (UTOE 3).....	57
OP.02 - Fognano. Edilizia scolastica (UTOE 1).....	59
OP.03 - Tobbiana. Adeguamento stradale (UTOE 1).....	61
OP.04 - Montale. Edilizia scolastica (UTOE 2).....	62
OP.05 - Stazione. Strada di comunicazione verso Oste (UTOE 3).....	64
OP.06 - Stazione. Strada di bypass di Via Alfieri (UTOE 3).....	65
OP.07 - Montale. Strada di bypass del Ponticino sull'Agna (UTOE 2).....	67
OP.08 - Fognano. Ampliamento sede stradale (UTOE 1).....	68
OP.09 - Fognano. Parcheggio pubblico (UTOE 1).....	69
OP.10 - Tobbiana. Parcheggio pubblico (UTOE 3).....	70
OP.11 - Tobbiana. Parco pubblico (UTOE 3).....	71
OP.12 - Tobbiana. Parcheggio pubblico (UTOE 3).....	73

OP.13 - Tobbiana. Parcheggio pubblico (UTOE 3).....	75
OP.14 - Tobbiana. Parcheggio pubblico (UTOE 3).....	76
OP.15 - Tobbiana. Parcheggio pubblico in Nucleo Rurale (UTOE 3).....	77
OP.16 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Striglianella (Nucleo Rurale) (UTOE 3)...78	
OP.17 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Striglianella (Nucleo Rurale) (UTOE 3)...79	
OP.18 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Fracchie (Nucleo Rurale) (UTOE 3).....80	
OP.19 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Pracchie (Nucleo Rurale) (UTOE 3).....81	
OP.20 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Pracchie (Nucleo Rurale) (UTOE 3).....82	
OP.21 - Montale. Verde pubblico (UTOE 2).....	83
OP.22 - Montale. Verde pubblico (UTOE 2).....	84
OP.23 - Montale. Verde pubblico (UTOE 2).....	86
OP.24 - Montale. Verde pubblico (UTOE 2).....	88
OP.26 - Stazione. Parcheggio pubblico (UTOE 3).....	90
OP.27 - Stazione. Parcheggio pubblico (UTOE 3).....	91
OP.28 - Stazione. Parcheggio pubblico (UTOE 3).....	92
OP.29 - Stazione. Parcheggio pubblico (UTOE 3).....	94
OP.30 - Montale. Parcheggio pubblico (UTOE 2).....	95
OP.31 - Montale. Parcheggio pubblico (UTOE 2).....	96
OP.32 - Montale. Parcheggio pubblico (UTOE 2).....	97
OP.33 - Montale. Parcheggio pubblico (UTOE 2).....	98

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.

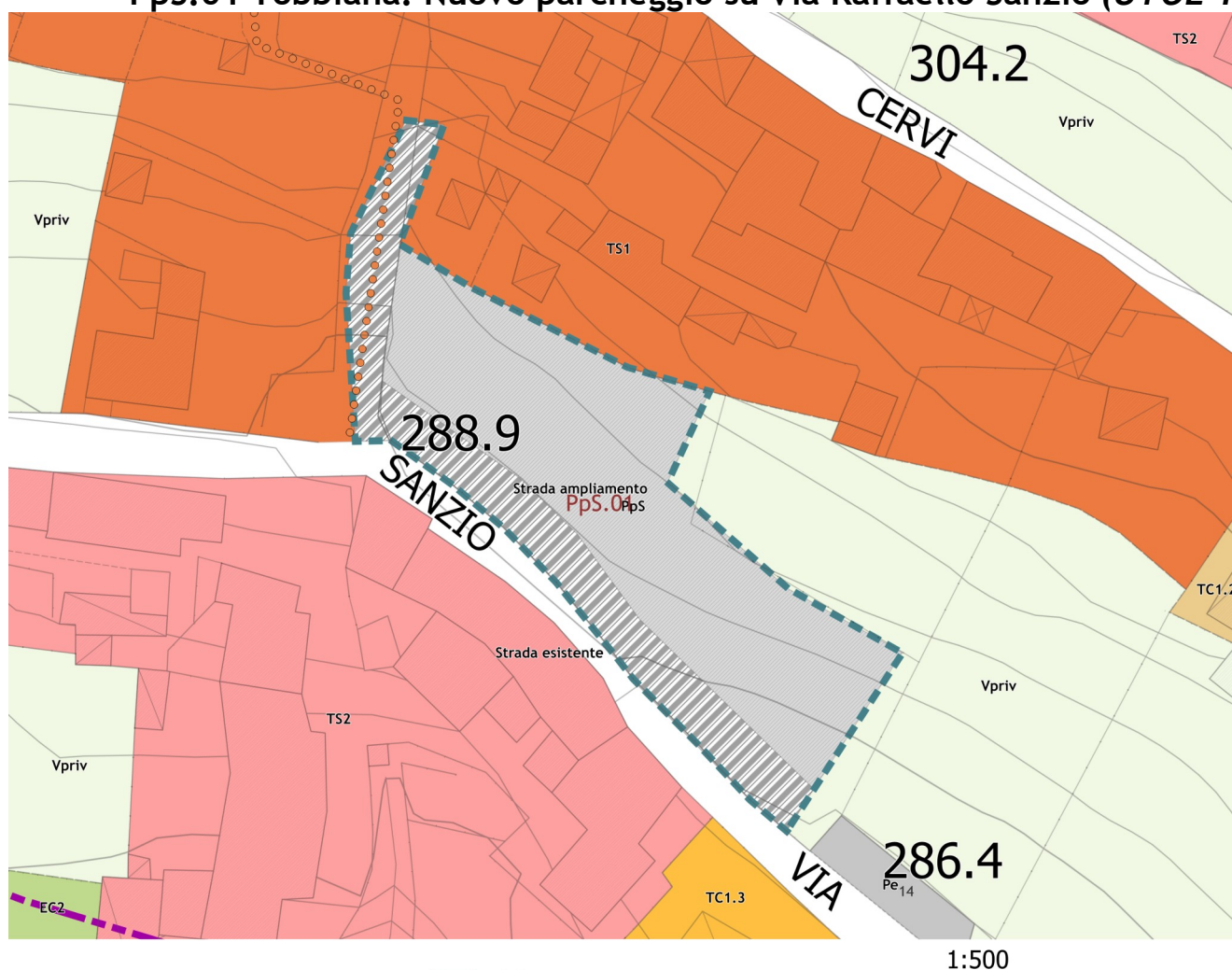
I dati relativi alla superficie territoriale e superficie fondiaria sono indicativi. Il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (SE o volume, altezze, rapporto di copertura, dotazioni minime di parcheggi pubblici, di verde e di altri spazi ed attrezzature pubblici) costituiscono invece elemento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

Per i parcheggi pubblici valgono le modalità di calcolo delle superfici indicate nell'art. 19 delle Norme Tecniche 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.

Parcheggi di progetto specializzati PpS

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



Discipline

EC2

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Strada ampliamento

Strada

TC1.2

TC1.3

TS1

TS2

Vpriv - Verde privato

PpS - Parcheggio di progetto specializzato

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 che migliori la dotazione del luogo e che consenta l'ampliamento di Via Sanzio.

Dimensionamento

ST: 900 mq

Parcheggio: 600 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.

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



Discipline

EA2

ITE - Impianti tecnologici
Strada

Vpriv - Verde privato

PV - Piano Vigente

PpS - Parcheggio di progetto
specializzato

Descrizione:

L'area si trova tra Via Tobagi e una cassa di espansione. Il contesto in cui si inserisce, a prevalente carattere industriale e artigianale, è coerente con la destinazione prevista dalla trasformazione.

Dimensionamento

Parcheggio: 5.000 mq

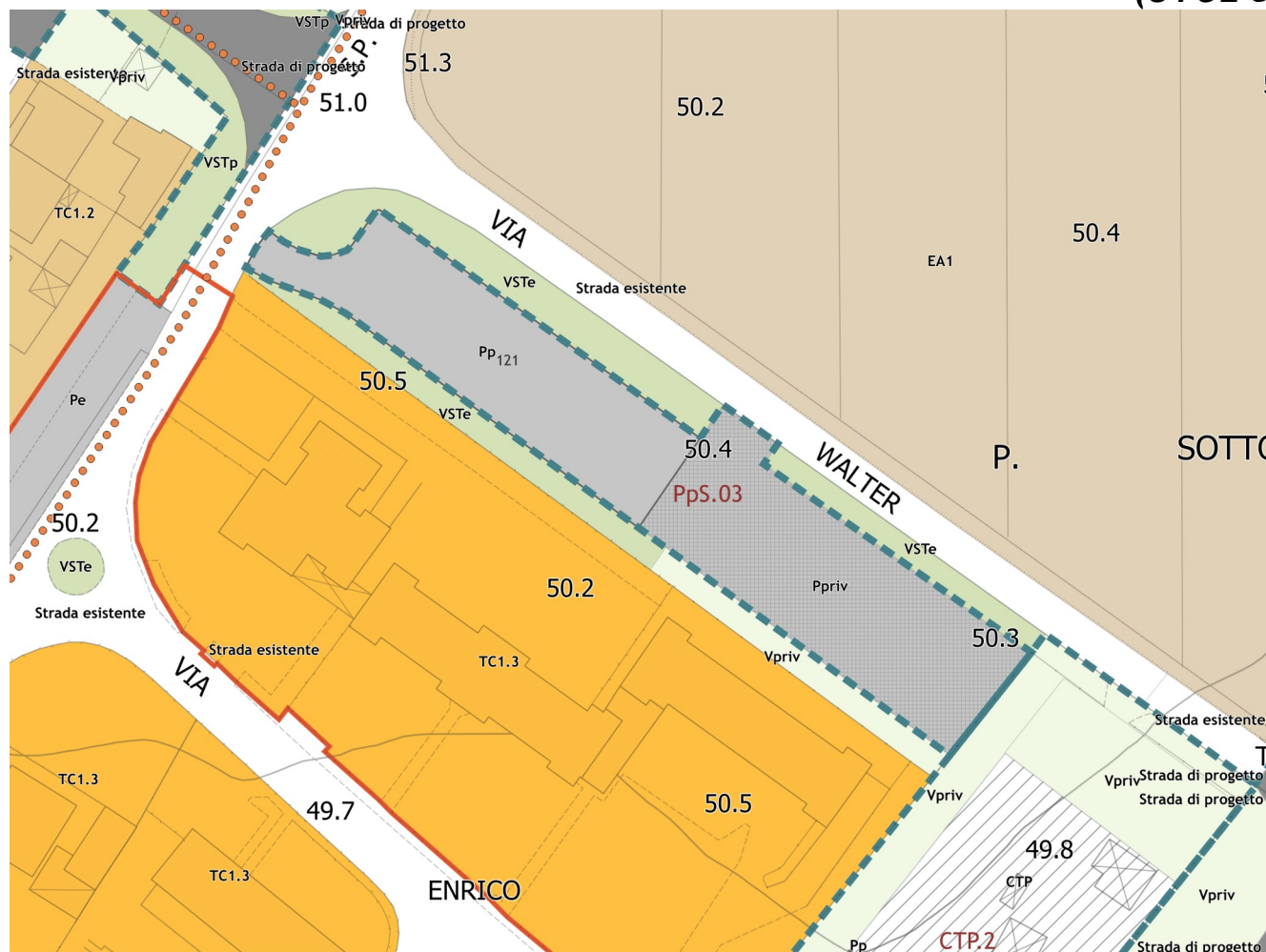
Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

Destinazioni d'uso ammesse: parcheggio privato 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 semipermeabile e dedicata a rain garden (nelle fasce che perimetrano l'area) con l'inclusione di specie arboree a bassa idro-esigenza per abbattere il calore generato dalla nuova area asfaltata.

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



Discipline

EA1

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Pp - Parcheggi pubblici di progetto

Ppriv - Parcheggio privato di interesse pubblico

Strada di progetto

Strada

TC1.2

TC1.3

VSTe

VSTp

Vpriv - Verde privato

Percorsi ciclopeditoni
e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopeditoni - art. 124

1:1000

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 (direzionale e di servizio)

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 e parcheggio pubblico

Convenzionamento:

Realizzazione e cessione del parcheggio pubblico con ingresso su via Garibaldi

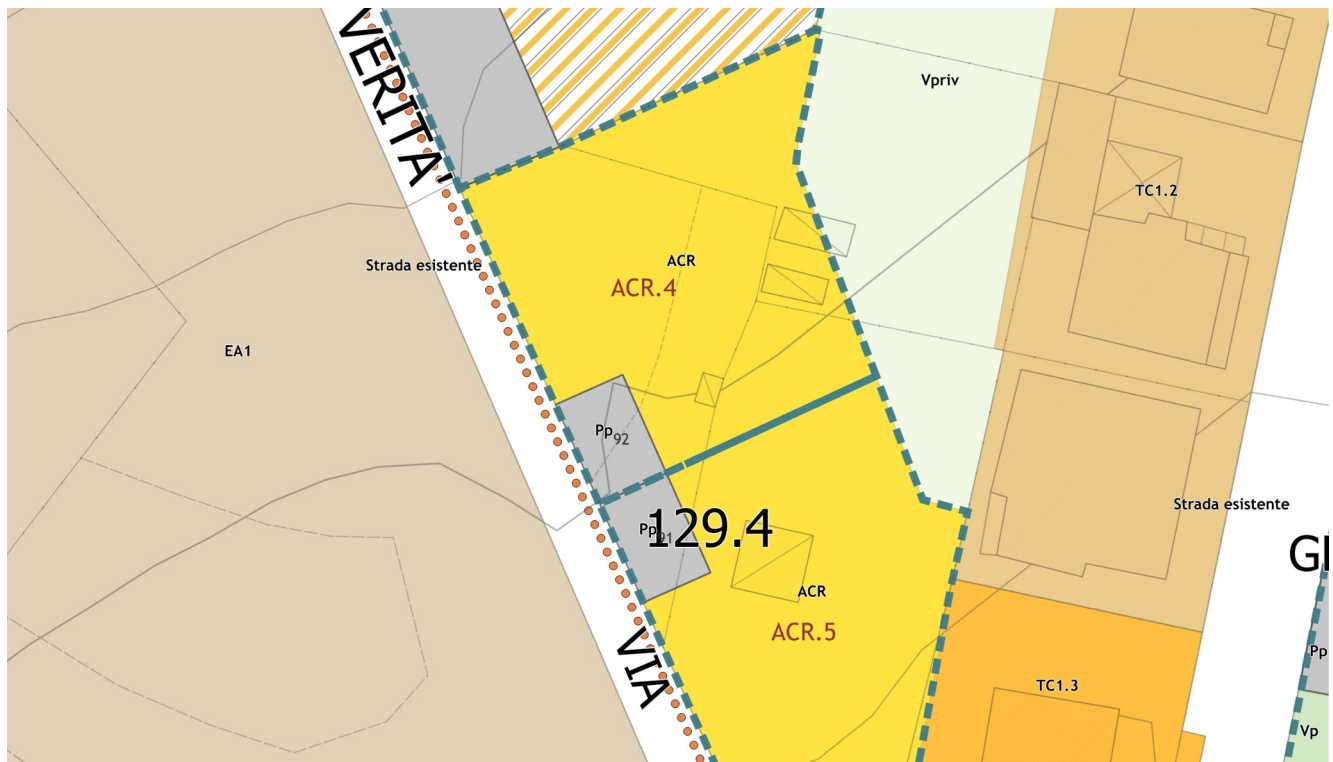
Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

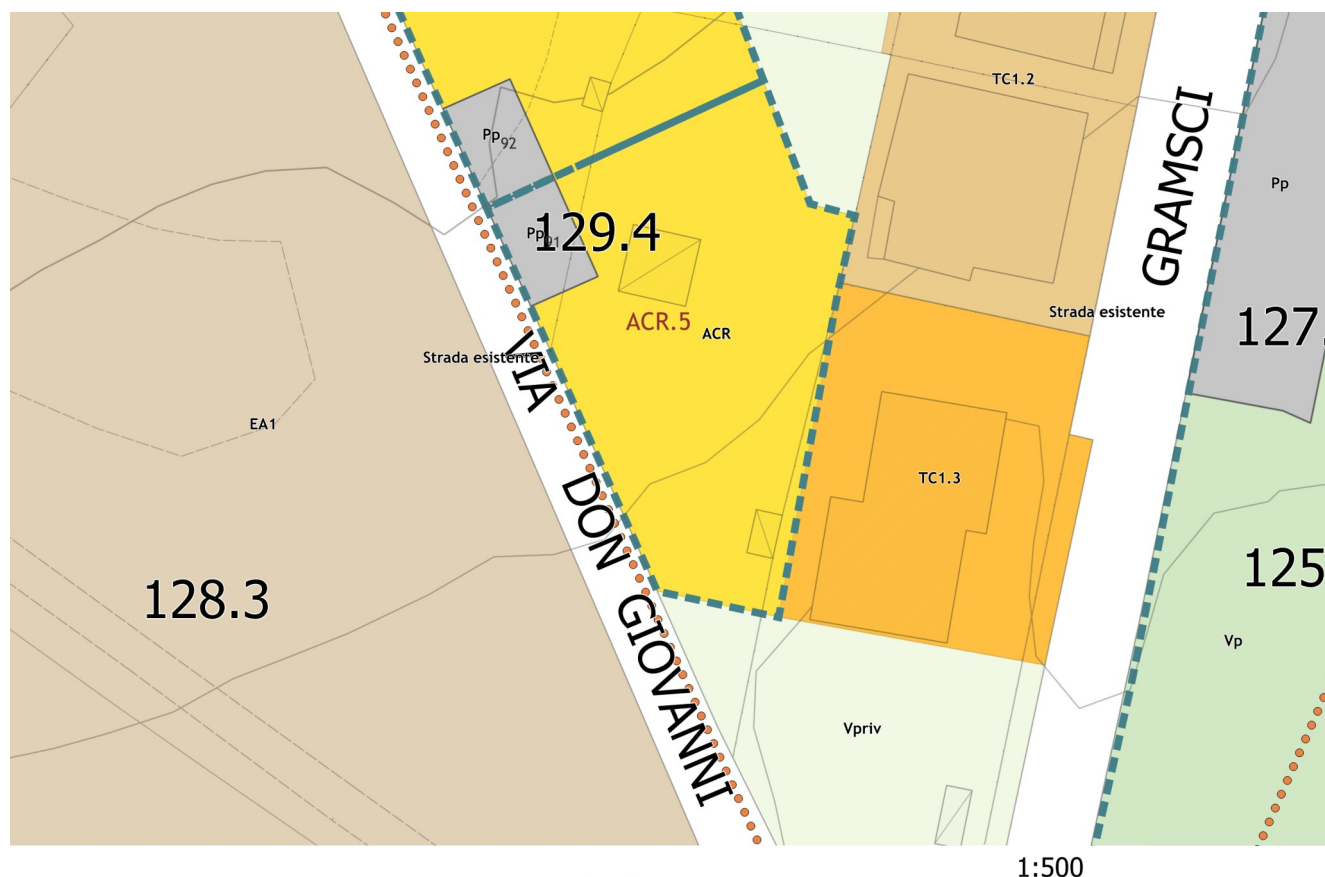
L'area destinata al parcheggio pubblico dovrà essere progettata con materiali quanto più possibile permeabili ed arborati con specie a bassa idro-esigenza per abbattere l'effetto isola di calore generato dalla nuova area asfaltata.

L'area destinata alla sosta camper deve essere 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 deve essere schermato da alberature che abbiano le stesse caratteristiche della fascia verde di cui al punto precedente.

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





1:500

Discipline

ACR - Aree di completamento residenziale

EA1

Pp - Parcheggi pubblici di progetto

Strada

TC1.2

TC1.3

Vp - Verde pubblico di progetto

Vpriv - Verde privato

Percorsi ciclopeditoni
e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopeditoni - art. 124

Descrizione ACR4 e ACR5:

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

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

ST: 700 mq

Sf: 650 mq

SE: 250 mq

Altezza massima: 7,5 m

Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Numero massimo di edifici: 1

Parcheggio pubblico: 70 mq

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

ST: 700 mq

SF: 690 mq
SE: 250 mq
Altezza massima: 7,5 m
Rapporto di copertura: 40% (della SF)
Numero massimo di edifici: 1
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 riportato nelle tavole delle discipline del PO. 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.

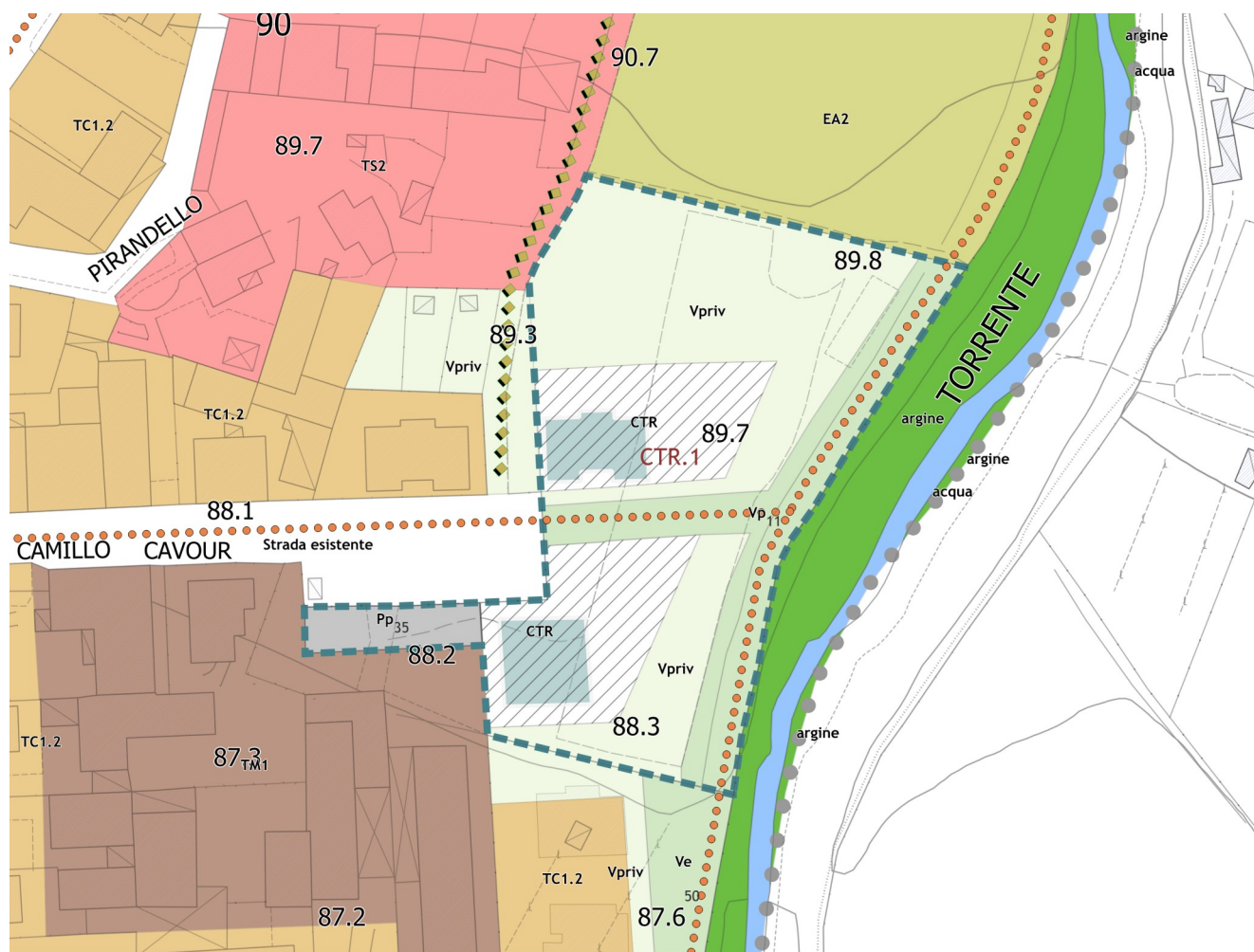
Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

Gli edifici residenziali dovranno porsi in rapporto 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 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 parcheggio dovrà essere alberato e le superfici trattate con soluzioni quanto più possibile permeabili.

Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale CTR - CTP - CTT

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



1:1000

Discipline

- Argine
- Corso d'acqua
- EA2
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- Strada
- TC1.2
- TM1
- TS2
- Ve - Verde pubblico esistente

- Vp - Verde pubblico di progetto
- Vpriv - Verde privato
- sedimi edifici, configurazione ottimale
- Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici
- Percorsi ciclopeditoni - art. 124
- Progetti di recupero paesaggistico ambientale
- Interventi di riqualificazione dei margini urbani - art. 133

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 datati e tipici della tradizione 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: 800 mq

Altezza massima: 7,5 m

Rapporto di copertura: 40% (della Sf)

Numero edifici massimo: 2

Verde pubblico: 900 mq

Parcheggio pubblico: 200 mq

Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (PUC)

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Convenzionamento:

Realizzazione e cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico come da schema grafico riportato nelle tavole delle discipline del PO e in questo allegato.

Cessione delle aree destinate a verde pubblico.

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

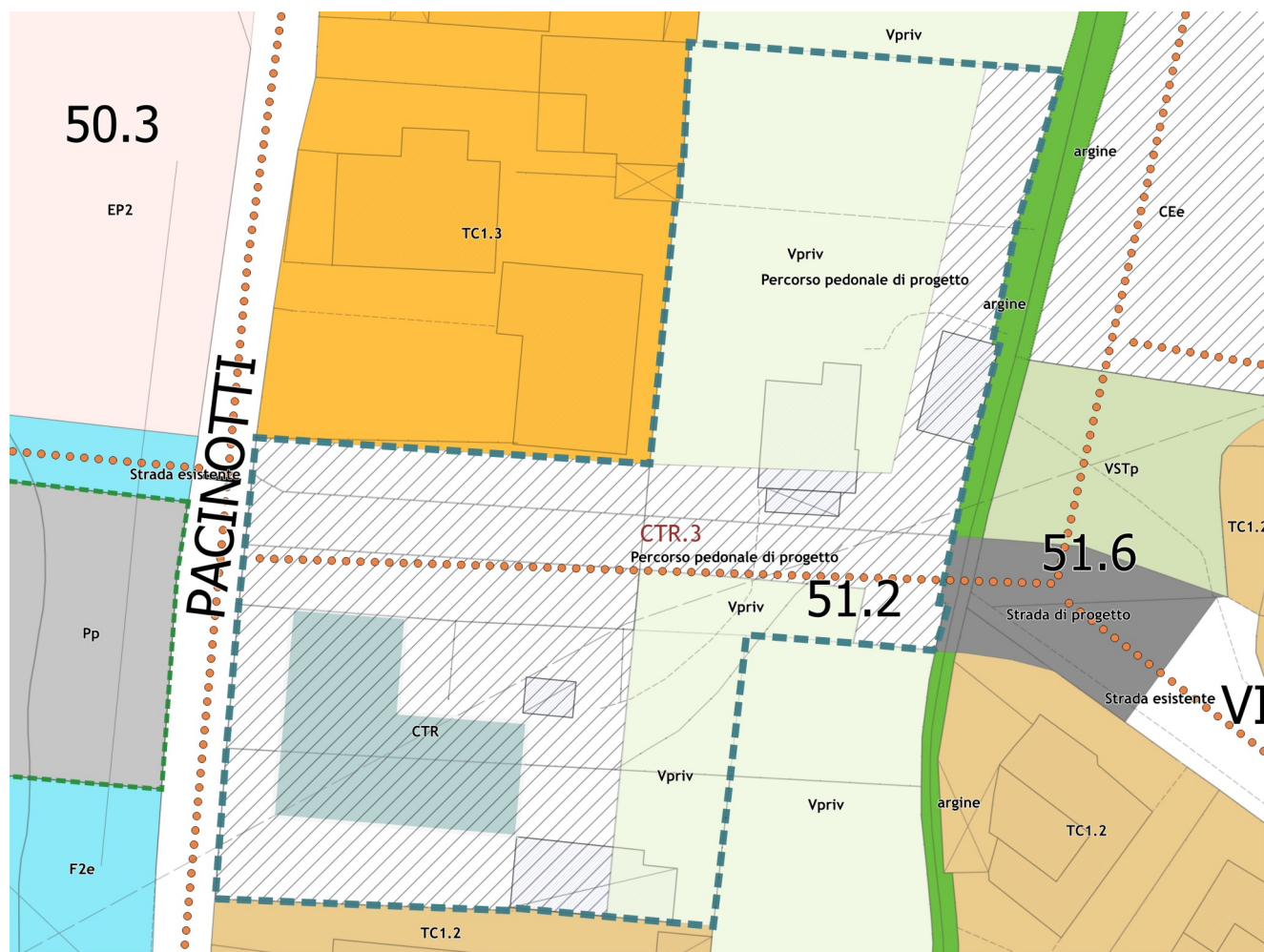
Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

Realizzazione degli edifici in continuità con il tessuto urbanizzato esistente e 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. Se edificata, il nuovo edificio deve porsi quanto più verso il margine ovest del lotto, in coerenza con le distanze e le disposizioni di legge. Il lotto sottostante il percorso deve allinearsi con le recenti residenze presenti nel lotto TC1.2 a sud.

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.

Nello schema grafico qui riportato si propone una soluzione ottimale non vincolante di distribuzione degli edifici.

CTR.3 Stazione. Via Pacinotti (UTOE 3)



Discipline

Argine

EP2

F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)

Pp - Parcheggi pubblici di progetto

Strada di progetto

Strada

TC1.2

TC1.3

VSTp

Vpriv - Verde privato

sedimi edifici, configurazione ottimale

Percorsi ciclopeditoni
e percorsi naturalistici

Percorsi ciclopeditoni - art. 124

1:500

Descrizione:

Intervento a destinazione residenziale che completa il tessuto residenziale a media densità con edifici tra i due e i tre piani plurifamiliari isolati su lotto. Il margine dell'intervento è definito a ovest da via Pacinotti e ad est dall'argine del Fosso della Badia. L'area oggetto di intervento

presenta superfici a verde ed alcuni orti sul lato della strada ed un edificio sul lato verso l'argine. Si tratta di un varco paesaggistico ed ambientale importante, strategico anche per le possibili future connessioni lente, pedonali e ciclabili, dell'abitato di Stazione.

Dimensionamento

ST: 2.800 mq

Sf: 800 mq

SE: 600 mq

Altezza massima: 8 m

Rapporto di copertura: 40% (della Sf)

Numero edifici: 1

Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (PUC)

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Convenzionamento:

Realizzazione del percorso pedonale di progetto che congiunge la strada ad un eventuale futuro attraversamento del fosso e permette di mantenere il varco verso lo stesso. Il percorso pedonale deve essere a debita distanza dalle case, esistenti e di progetto.

Demolizione del volume esistente tra il tessuto TC1.3 e l'argine.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

L'edificio residenziale dovrà essere un unico edificio e dovrà essere posto nella parte meridionale del comparto, osservando le distanze e le disposizioni di legge. L'edificio si dovrà porre in rapporto rispetto al fronte stradale, in stretta relazione formale 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 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.

Nello schema grafico qui riportato si propone una soluzione ottimale non vincolante di distribuzione degli edifici.

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



- | | |
|-----------------------------------|---|
| Discipline | Vpriv - Verde privato |
| Argine | PV - Piano Vigente |
| Corso d'acqua | PpS - Parcheggio di progetto specializzato |
| Pe - Parcheggi pubblici esistenti | Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici |
| Strada di progetto | ●●● Percorsi ciclopedonali - art. 124 |
| Strada | ●●● Percorsi naturalistici - art. 124 |
| TP1.2 | |
| TS2 | |

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. Si tratta di un completamento servito da Via Croce Rossa, coerente con la destinazione del tessuto in cui si inserisce a nord e sud. Ad ovest confina con una cassa di espansione, mentre ad est con l'argine dell'Agna.

Dimensionamento

ST: 7.700 mq

SF: 4.800 mq
SE: 3.600 mq
Altezza massima: 9 m
Rapporto di copertura: 40% (della Sf)
Numero massimo di edifici: 1

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)

Convenzionamento:

Realizzazione di una nuova strada privata 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:

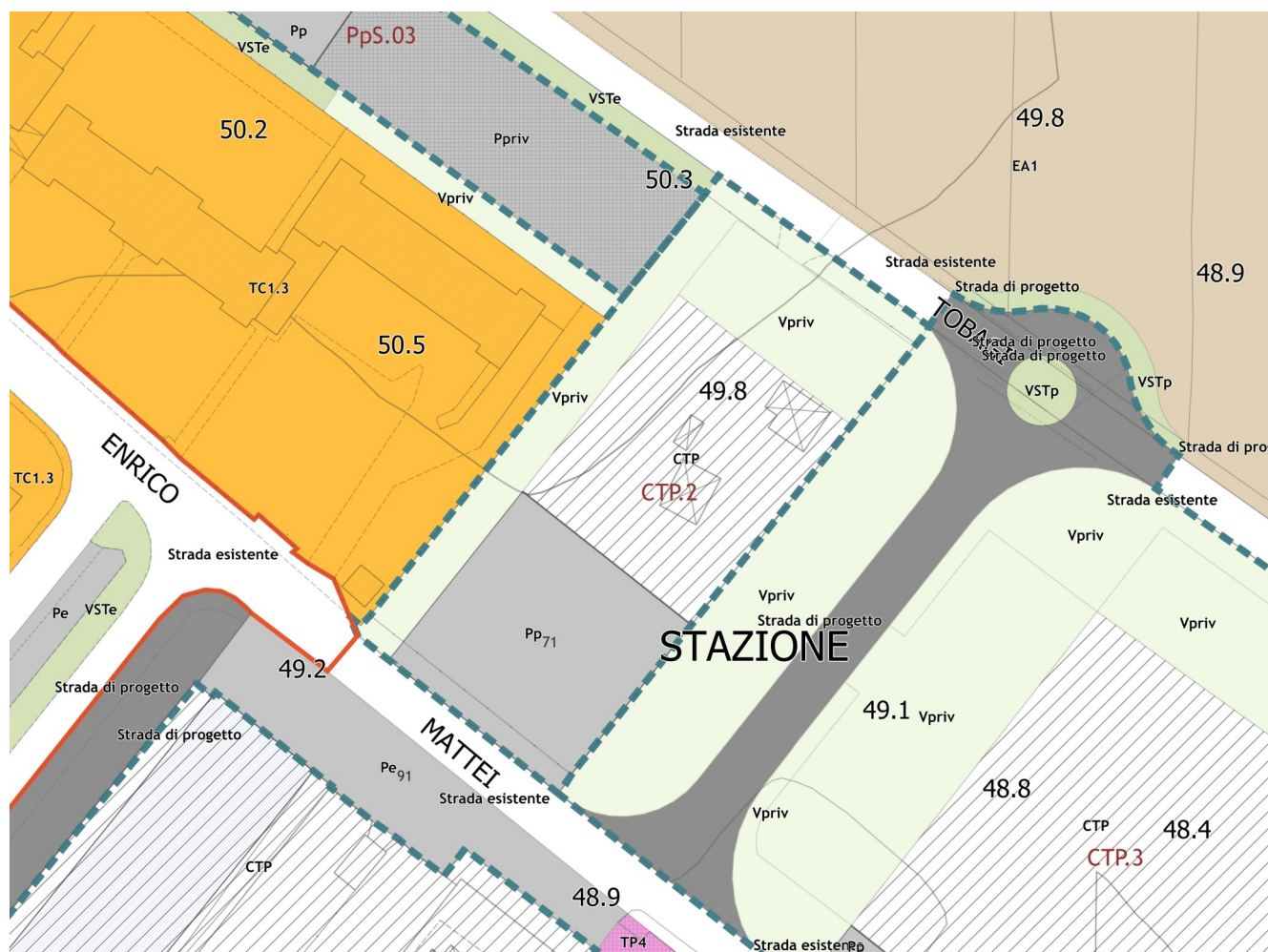
La progettazione architettonica dell'edificio deve ricercare la massima qualità estetica e funzionale, con accurata ricerca sui materiali anche attraverso la scelta di soluzioni contemporanee e compatte. Si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione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

Le fasce verdi di mitigazione paesaggistica del nuovo edificio dovranno essere in parte 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 cercare soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

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



1:1000

Discipline

- EA1
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- Ppriv - Parcheggio privato di interesse pubblico
- Strada di progetto

Strada

- TC1.3
- TP4
- VSTe
- VSTp
- Vpriv - Verde privato

Descrizione:

L'intervento si pone in un'area particolarmente delicata dell'abitato di Stazione, tra un tessuto produttivo e l'area rurale che circonda la pertinenza della Villa di Selvavecchia. Il lotto è al piano della strada rispetto a Via Tobagi.

Dimensionamento

ST: 4.200 mq

SF: 1.500 mq

SE: 800 mq

Altezza massima: 8,5 m

Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Numero massimo di edifici: 1

Parcheggio pubblico: 1.200 mq

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato

Destinazioni d'uso ammesse: industriale e artigianale

Convenzionamento:

Realizzazione e cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico.

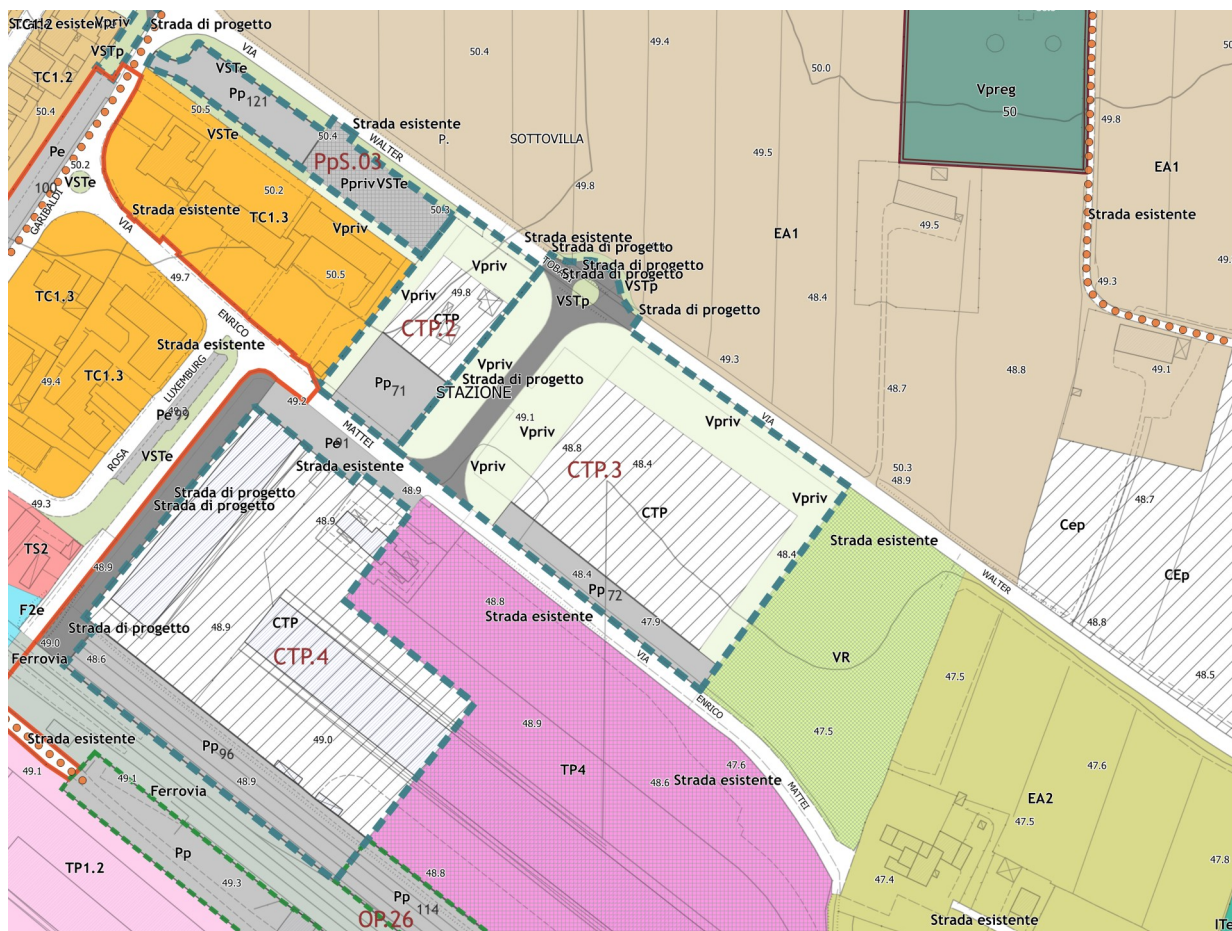
Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

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. Deve esser ricercata la coerenza con il progetto vigente a sud del lotto e con i tessuti industriali esistenti a nord.

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 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 cercare soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

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



1:2500

Discipline

- EA1
- EA2
- F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)
- ferrovia
- ITe - Impianti tecnologici
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- Ppriv - Parcheggio privato di interesse pubblico
- Strada di progetto
- Strada
- TC1.2
- TC1.3
- TP1.2
- TP4
- TS2
- VR
- VSTe
- VSTp
- Vpreg - Verde di pregio
- Vpriv - Verde privato
- Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici
- Percorsi ciclopedonali - art. 124

Descrizione:

L'intervento si pone in un'area delicata dell'abitato di Stazione, tra un tessuto produttivo, parzialmente ricadente nell'area di intervento e l'area rurale che circonda la pertinenza della Villa di Selvavecchia. Il lotto è al piano della strada rispetto a Via Tobagi.

Dimensionamento

ST: 17.000 mq

SF: 7.000 mq

SE: 4.000 mq

Altezza massima: 6,5 m

Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Numero massimo di edifici: 1

Parcheggio pubblico: 1.400 mq

Destinazioni d'uso ammesse: industriale e artigianale

Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (PUC)

Convenzionamento:

Realizzazione e cessione del parcheggio pubblico Pp72.

Realizzazione del collegamento viario fra via Tobagi e via Mattei e per la realizzazione dell'OP.26 (prima Pp 97, extracomparto, a carico del Comune).

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 Tobagi e via Mattei.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

Il nuovo edificio dovrà avere 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 e in dialogo con le specie che caratterizzano Villa Selvavecchia.

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 critici.



- | | |
|---|--|
| Discipline | TC1.2 |
| Argine | TC1.3 |
| Corso d'acqua | TM2 |
| EA1 | TP1.2 |
| EA2 | TP4 |
| EP1 | TS2 |
| F2e F2p - aree per attrezzature di interesse
collettivo esistenti e di progetto (OP) | VR |
| ferrovia | VSTe |
| Pe - Parcheggi pubblici esistenti | VSTp |
| Pp - Parcheggi pubblici di progetto | Vpriv - Verde privato |
| Ppriv - Parcheggio privato di interesse pubblico | Percorsi ciclopedonali
e percorsi naturalistici |
| Strada ampliamento | Percorsi ciclopedonali - art. 124 |
| Strada di progetto | Percorsi naturalistici - art. 124 |
| Strada | |
| TC1.1 | |

Descrizione:

La previsione si deve coordinare con la realizzazione del parcheggio pubblico OP.26, in un quadro di interventi di riordino e potenziamento delle attività produttive, finalizzati anche all'adeguamento delle dotazioni di parcheggi pubblici e della relativa viabilità di accesso nella zona ad est della stazione ferroviaria, dove sono localizzati gli immobili e le aree di pertinenza della ex Dogana, ormai da tempo dismessa e sostituita da un complesso di attività produttive e per la logistica e il rimessaggio.

Dimensionamento

ST: 18.000 mq

SF: 15.000 mq

SE in ampliamento ad edificio esistente: 400 mq

Altezza massima: 6,5 m

Parcheggio pubblico: 3.000 mq

Destinazioni d'uso ammesse: industriale e artigianale

Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (PUC)

Convenzionamento:

Realizzazione e cessione del parcheggio pubblico Pp96 contestualmente alla realizzazione dell'accesso viario da via Mattei al parcheggio Pp96. Il comune si fa carico della:

Progettazione e realizzazione del collegamento viario fra via Mattei e il Pp96.

Si specifica inoltre che:

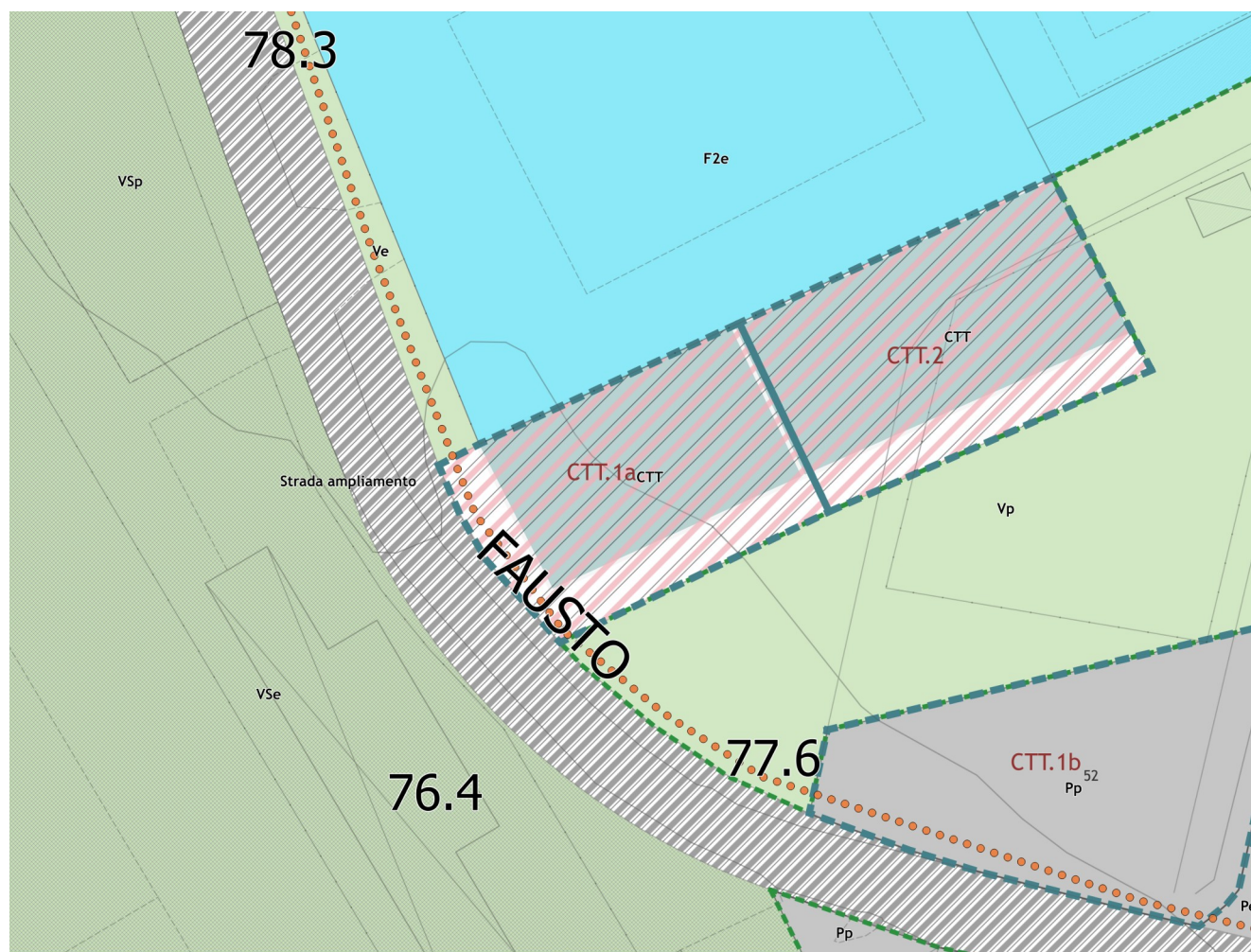
Gli interventi edificatori sono subordinati alla preventiva realizzazione e cessione del parcheggio Pp96 e della viabilità di accesso da via Mattei. Qualora fosse necessario per garantire l'interesse pubblico entro tempi stabiliti, l'Amministrazione Comunale potrà comunque procedere con intervento diretto all'attuazione anticipata di tali opere e provvederà a definire opere equivalenti a carico dell'intervento privato.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

L'ampliamento del volume esistente dovrà essere correttamente inserito, dal punto di vista plani volumetrico e formale, nel contesto delle strutture edilizie esistenti.

La pavimentazione del Pp 96 dovrà essere quanto più possibile permeabile e gli spazi aperti opportunamente dotati di alberi utilizzando specie a bassa idro-esigenza.

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



Discipline

- F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- Strada ampliamento
- VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto

- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- area edificabile
- sedimi edifici, configurazione ottimale
- Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici
- Percorsi ciclopeditoni - art. 124

Descrizione:

Intervento per la costruzione di Cappelle del commiato. La posizione, a fianco di ma comunque indipendente rispetto al cimitero esistente.

Nuova costruzione di cappelle gentilizie (cosiddette cappelle di famiglia) in ampliamento del cimitero esistente e con accesso dallo stesso, attraverso una apertura nella cortina muraria sud. L'area si attesta per metà su una proprietà comunale e per metà su una proprietà privata.

Particelle interessate dall'opera: Foglio 29, parte delle p.lle 946, 1209, 1210, 1222

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

Dimensionamento

Sf: 480 mq

SE: 400 mq

Altezza massima: 7 m

Parcheggio pubblico: 640 mq

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato

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

Vincoli e tutele:

- vincolo cimiteriale

Convenzionamento:

Cessione e/o realizzazione del parcheggio pubblico (Pp52).

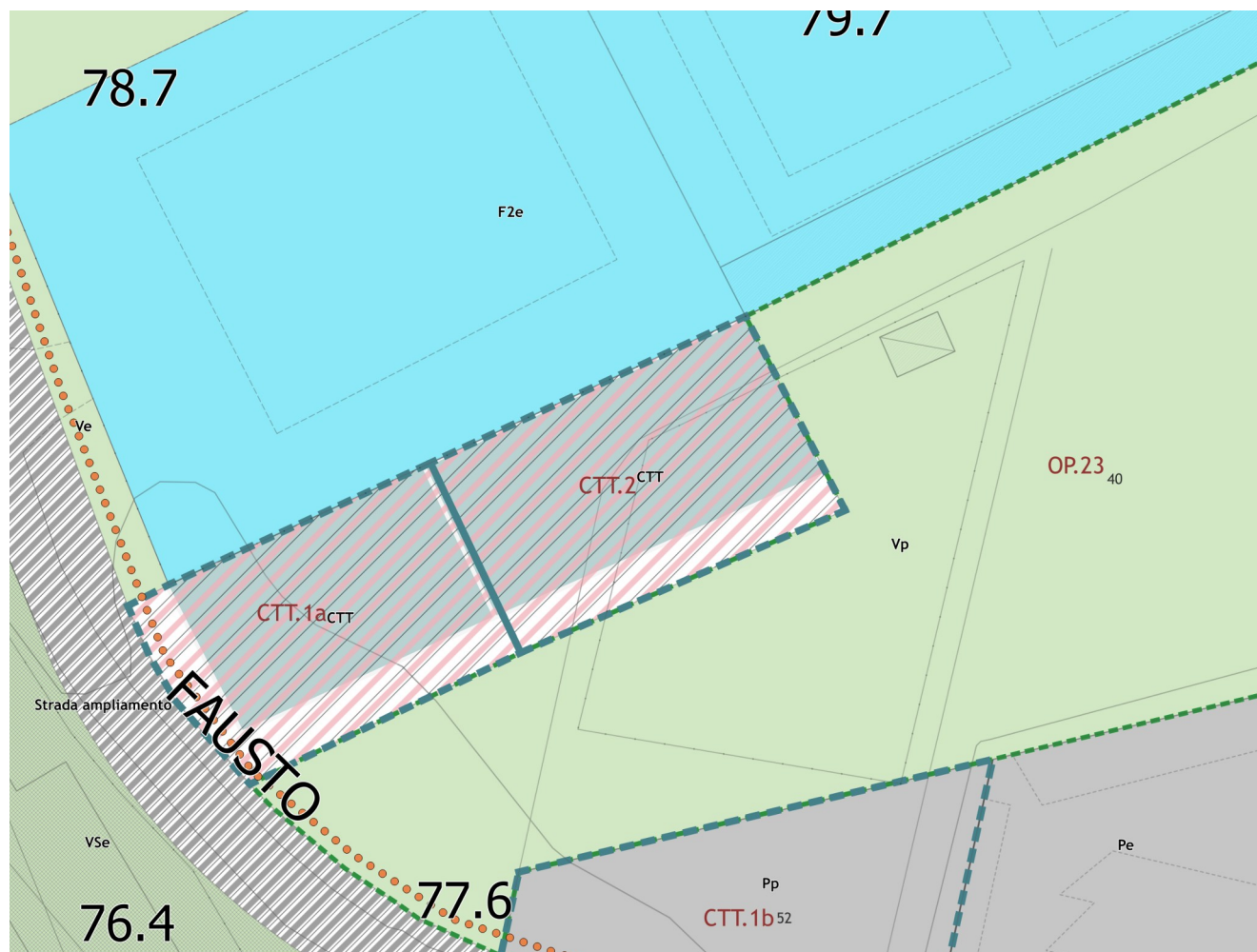
Alienazione da parte del Comune dell'area a margine del cimitero in cambio dell'area di proprietà privata in CTT.2

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 compatte, sicuramente non prefabbricate e in piena coerenza con la struttura cimiteriale esistente su cui l'edificio si pone in prossimità e anche in continuità, sebbene rimanga indipendente rispetto ad esso, con accesso riservato. 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, improntate al decoro e alla sobrietà, in linea con la destinazione dell'edificio e il necessario raccoglimento dei fruitori.

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



Discipline

- F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- Strada ampliamento
- VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto

- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- area edificabile
- sedimi edifici, configurazione ottimale
- Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici
- Percorsi ciclopeditoni - art. 124

1:500

Descrizione:

Nuova costruzione di cappelle di famiglia in ampliamento del cimitero esistente e con accesso dallo stesso, attraverso una apertura nella cortina muraria sud. L'area si attesta per metà su una proprietà comunale e per metà 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

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato

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

Vincoli e tutele:

vincolo cimiteriale

Convenzionamento:

Il progetto preliminare può essere di iniziativa pubblica o privata.

Cessione dell'area privata in CTT.1a in cambio dell'area pubblica a margine del cimitero in CTT.2

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

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



TP5.1

◆◆◆ Interventi di riqualificazione
dei margini urbani - art. 133

Descrizione:

Intervento per nuova edificazione industriale e artigianale a completamento di un lotto 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)

Numero massimo di edifici: 1

Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (PUC)

Destinazioni d'uso ammesse: industriale e artigianale

Vincoli e tutele:

-fascia di rispetto del metanodotto

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

Il progetto dovrà aver cura nel distribuire i nuovi edifici in modo da creare un nuovo margine urbano, mantenendo tuttavia dei varchi visivi verso il territorio rurale.

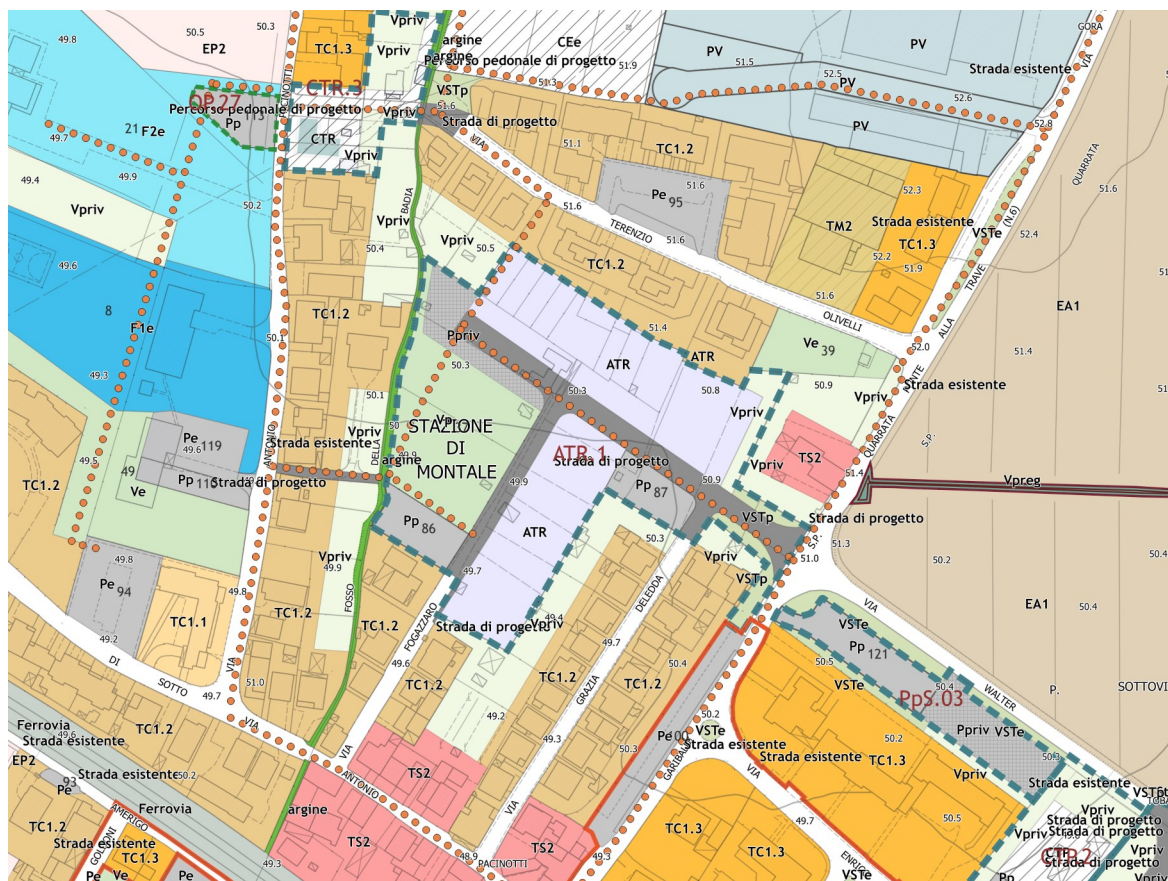
Si deve ricercare la massima qualità estetica e architettonica, con accurata ricerca sui materiali anche attraverso la scelta di soluzioni contemporanee e compatte. Si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita. Non è necessario porsi in coerenza con gli edifici esistenti, caratterizzati da un'architettura priva di valore.

Le aree di pertinenza dovranno essere quanto più possibile permeabili, compatibilmente con l'attività prevista. Si devono altresì cercare 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)



1:2500

Discipline	
AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti	TC1.2
Argine	TC1.3
EA1	TM2
EP2	TS2
F1e F1p F1.1e F1.1p - aree per attrezzature scolastiche esistenti e di progetto (OP)	VSTE
F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)	VSTp
ferrovia	Ve - Verde pubblico esistente
Pe - Parcheggi pubblici esistenti	Vp - Verde pubblico di progetto
Pp - Parcheggi pubblici di progetto	Vpreg - Verde di pregio
Ppriv - Parcheggio privato di interesse pubblico	Vpriv - Verde privato
Strada di progetto	PV - Piano Vigente
Strada	sedimi edifici, configurazione ottimale
TC1.1	Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici
	●●● Percorsi ciclopedonali - art. 124

Descrizione ed obiettivi complessivi:

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 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 ciclopedonale con le aree contermini, la creazione di una area a verde pubblico attrezzato lungo il Fosso della Badia finalizzato anche a recuperarne 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)

Numero massimo di edifici: 13

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: è necessario che venga mantenuta la distribuzione dei parcheggi pubblici come da indicazione dello schema di progetto, così da consentire una più agevole accessibilità degli utenti pubblici funzionale alla struttura urbana nel complesso e non solo alle residenze, che invece sono servite da un parcheggio privato a chiusura del margine nord-ovest del comparto, mitigato da una fascia di verde che protegge l'ambito paesaggistico del Fosso della Badia.

Realizzazione del nucleo principale di verde pubblico nell'area posta 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 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 compatte. L'altezza 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.

Le aree di pertinenza dovranno essere quanto possibile permeabili

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

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

Le aree a parcheggio, sia pubbliche che private, dovranno essere progettate con materiali semipermeabili ed arborati per abbattere il calore.

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



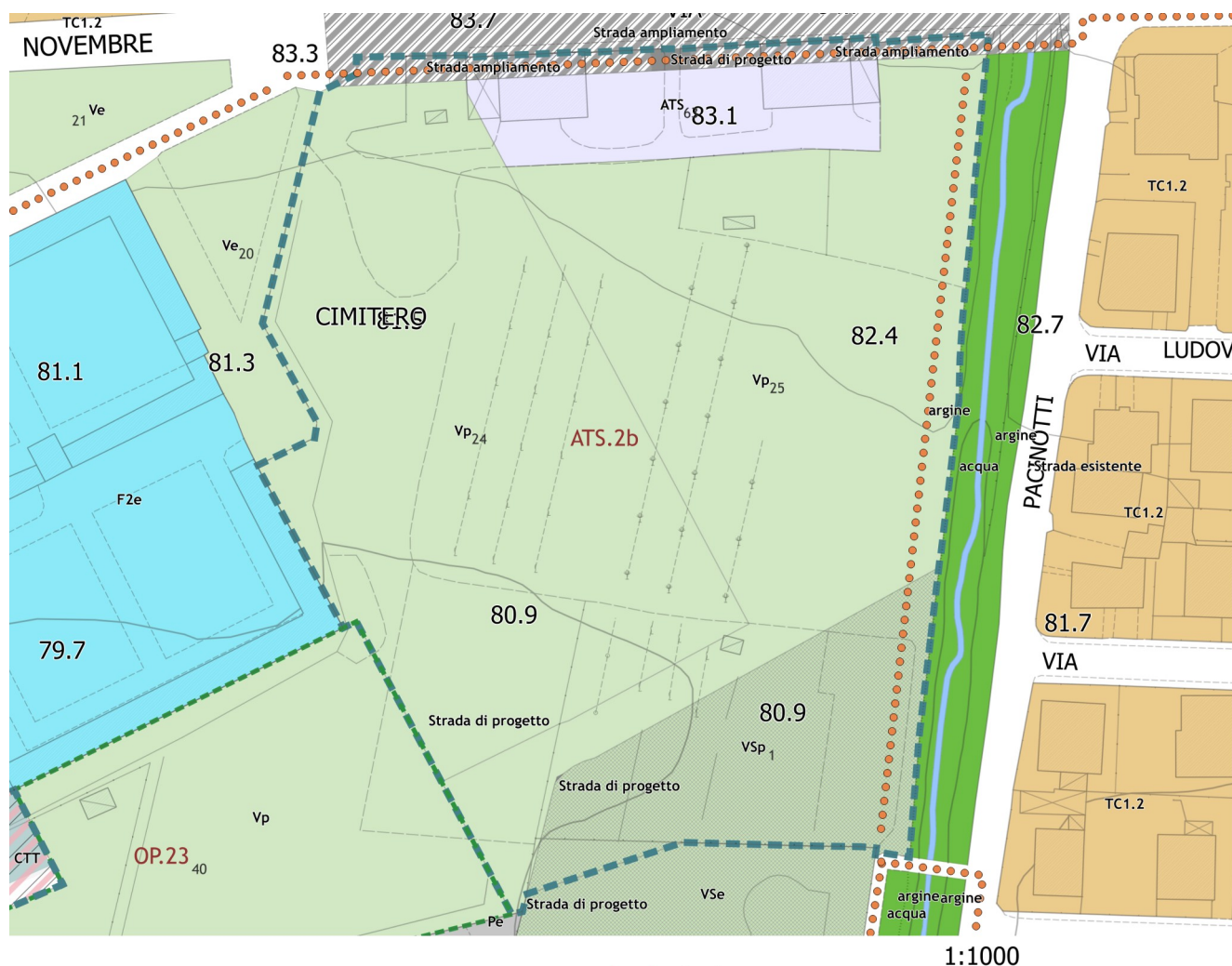
1:1000

Discipline

- AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- 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
- Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici
- Percorsi ciclopeditoni - art. 124



Discipline

- AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti
- Argine
- Corso d'acqua
- F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Strada ampliamento
- Strada di progetto
- Strada

- TC1.2
- VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto
- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- area edificabile
- sedimi edifici, configurazione ottimale
- Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici
- Percorsi ciclopeditoni - art. 124

1:1000

Descrizione ed obiettivi complessivi:

L'intervento è suddiviso in due sub-comparti disgiunti ma vicini. 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 che serve le residenze ad oggi esistenti. L'area del sub-comparto a) è caratterizzata da una grande superficie inerbita che segue l'andamento di Via Moro a sud e che

raggiunge il perimetro dei lotti costruiti esistenti. Il secondo (b) è invece a est del cimitero ed è caratterizzato da un'ampia area verde in cui sono presenti due edifici lungo Via IV Novembre in stato di abbandono.

Obiettivo principale dell'intervento è prevedere il riordino delle aree intorno al cimitero del capoluogo acquisendo alla proprietà pubblica l'area compresa fra l'attuale struttura cimiteriale ed il Torrente Settola e riordinandola con un assetto funzionale alla destinazione di area di pertinenza cimiteriale, nonché il recupero dei due edifici fronte strada (Via IV Novembre). A tale previsione è associato un intervento, di natura compensativa, che interessa l'area compresa fra via A. Moro e via Meucci, ove si prevede, in coerenza con gli obiettivi specifici per i tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali interclusi, il completamento di un tessuto urbano incompiuto con la realizzazione di un collegamento viario fra le due strade che struttura una limitata edificazione dotata di aree a verde ed a parcheggio pubblici.

Dimensionamento ATS.2a

ST: 10.000 mq

SF: 3.600 mq

SE: 2.500 mq

Altezza massima: 7,5 m

Rapporto di copertura: 40% (della SF)

Numero edifici massimo: 4

Parcheggio pubblico: 600 mq

Verde pubblico: 1.800 mq

Dimensionamento ATS.2b

ST: 14.700 mq

SF: 1.000 mq

SE: esistente

Verde pubblico: 11.300 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 i manufatti in esso contenuti.

Realizzazione 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 compatte.

Si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo

attenzione al loro ciclo di vita. Nello schema grafico qui riportato si propone una soluzione ottimale non vincolante di distribuzione degli edifici.

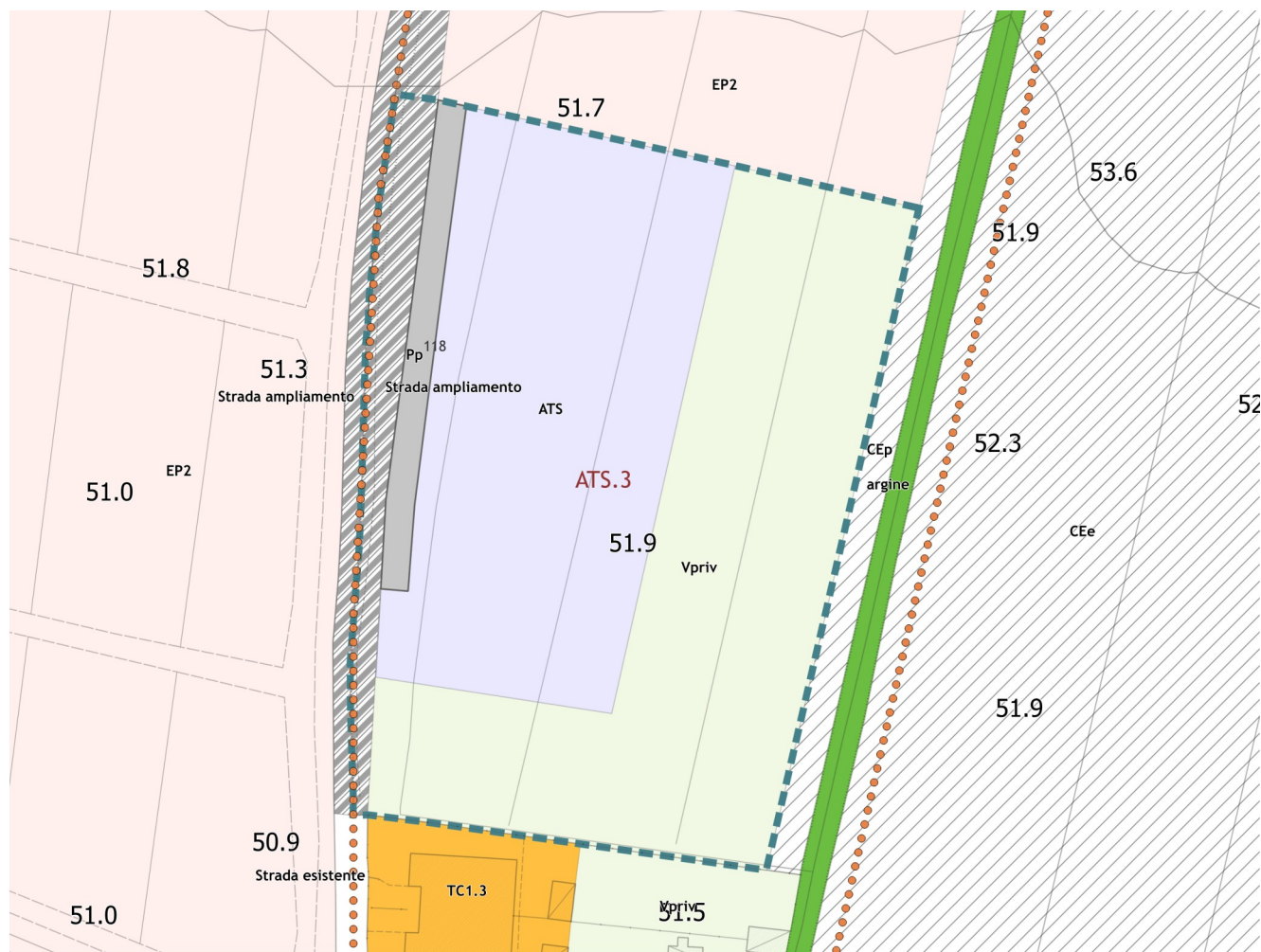
Le aree di pertinenza dovranno essere quanto più caratterizzate da superfici semipermeabili.

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

Si devono cercare 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.

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



Discipline

AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti

Argine

EP2

Pp - Parcheggi pubblici di progetto

Strada ampliamento

Strada

TC1.3

Vpriv - Verde privato

Percorsi ciclopeditoni
e percorsi naturalistici

Percorsi ciclopeditoni - art. 124

1:1000

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. Alla cessione

della cassa sono subordinati anche gli interventi previsti nell'area a verde sportivo privato prevista fra via Pacinotti e 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)

Numero massimo di edifici: 2

Numero unità abitative massimo: 8

Parcheggio pubblico: 320 mq

Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (PUC)

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Vincoli e tutele:

Fascia di rispetto del metanodotto

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:

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. 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 quanto più caratterizzate da superfici semipermeabili e progettate in maniera adeguata al contesto di margine tra il territorio urbano e rurale.

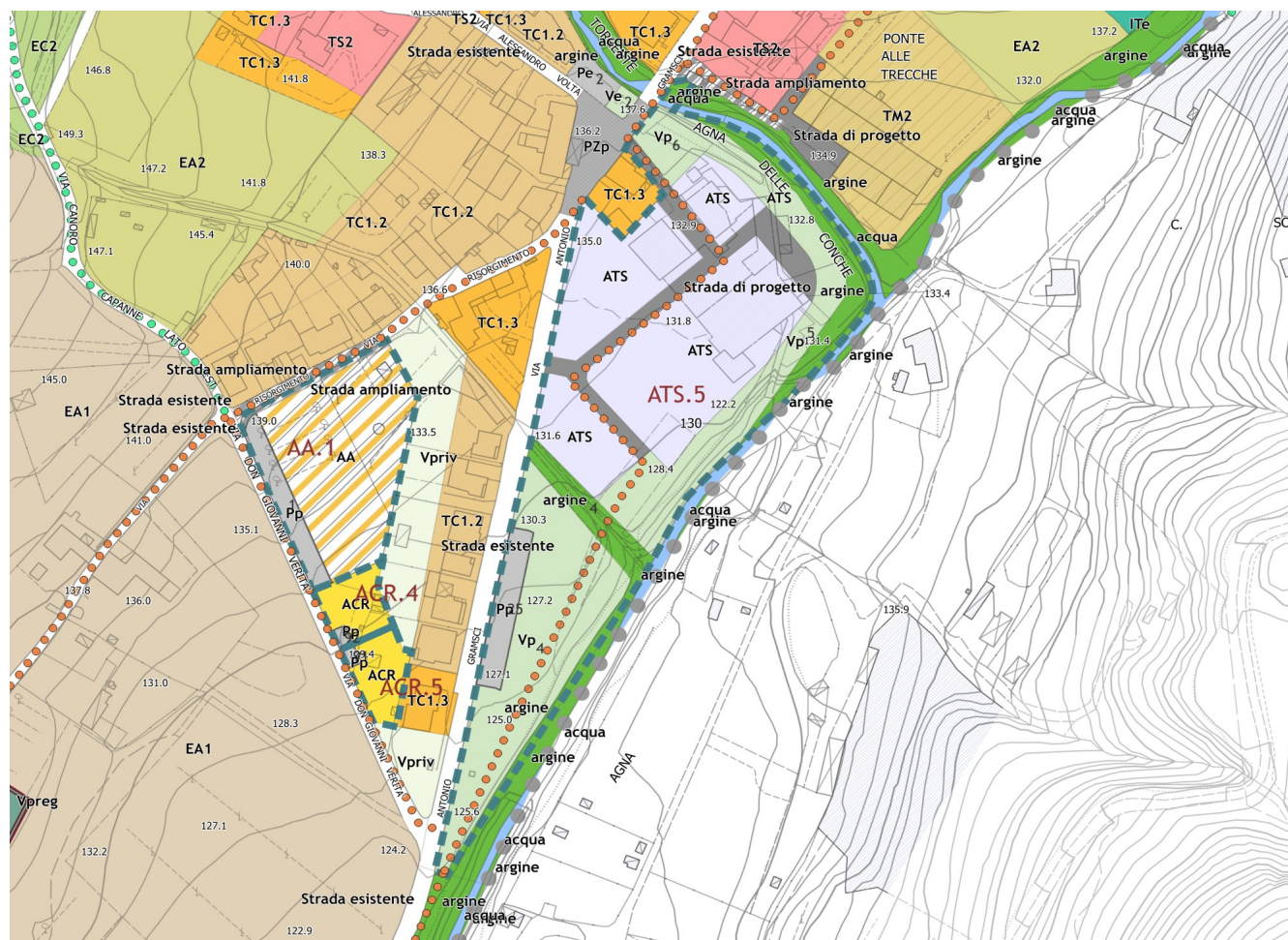
Le aree verdi, sia pubbliche che private, dovranno essere in parte arborate con specie non idro-esigenti.

Si devono cercare 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

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

Discipline

- 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 - Parcheggi pubblici di progetto
- 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
- 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.

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

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.

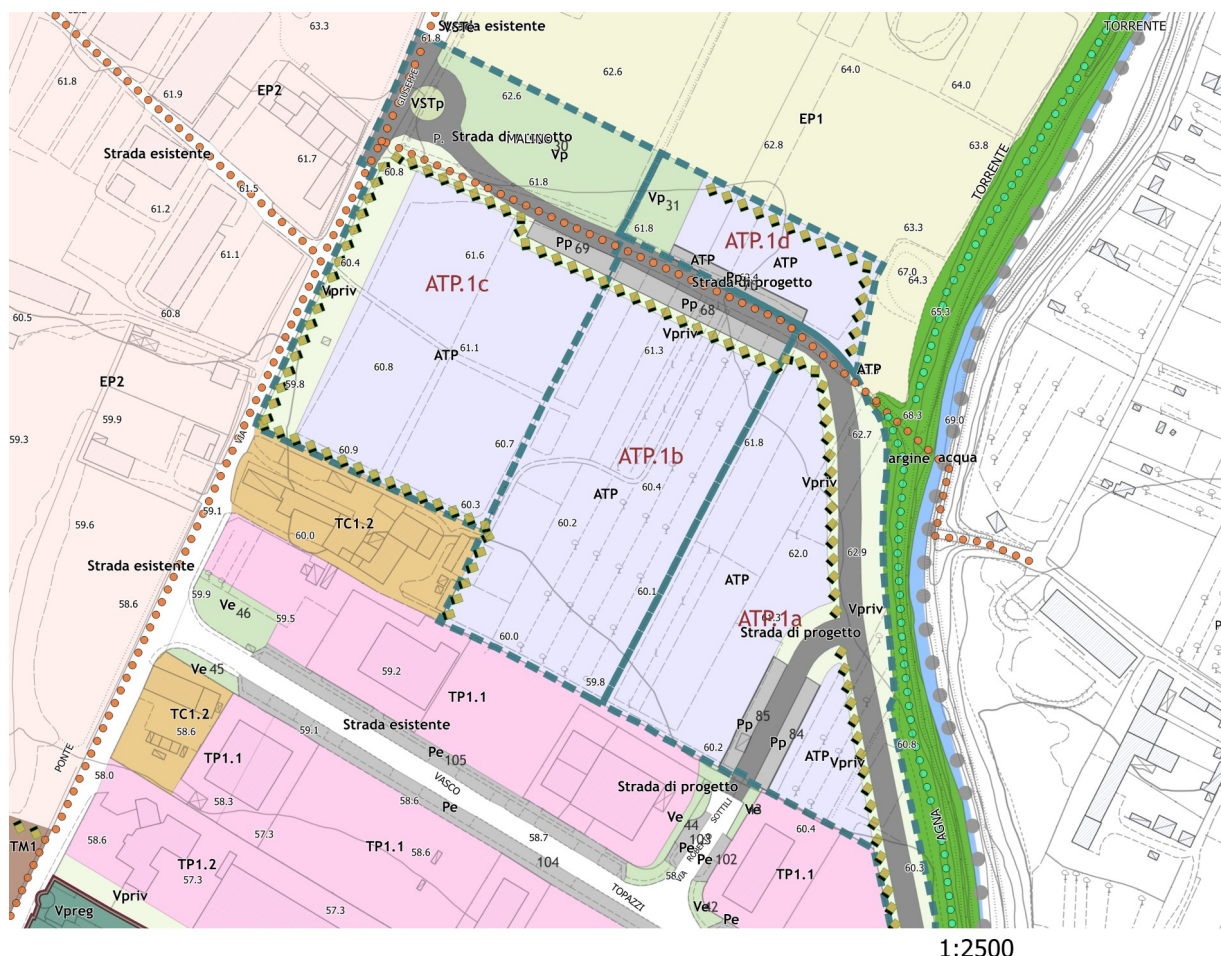
Bonifica degli immobili e delle aree di pertinenza dell'insediamento produttivo e realizzazione delle opere di regimazione e messa in sicurezza idraulica sull'Agna e sull'Agna delle Conche e restituzione al corso d'acqua, come area pubblica golenale, delle aree di proprietà individuate.

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 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 arborati per abbattere l'effetto isola di calore. Si devono cercare soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

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



1:2500

Discipline

- AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti
- Argine
- Corso d'acqua
- EP1
- EP2
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- Strada di progetto
- Strada
- TC1.2
- TM1
- TP1.1
- TP1.2

- VSTe
- VSTp
- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- Vpreg - Verde di pregio
- Vpriv - Verde privato
- Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici
- Percorsi ciclopeditoni - art. 124
- Percorsi naturalistici - art. 124
- Progetti di recupero paesaggistico ambientale
- Interventi di riqualificazione dei margini urbani - art. 133

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.

Dimensionamento ATP.1a

ST: 18.000 mq

SF: 10.200 mq

SE: 9.000 mq

Altezza massima: 12 m

Rapporto di copertura: 50% (della SF)

Numero massimo di edifici: 2

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: 12 m

Rapporto di copertura: -

Numero massimo di edifici: 1

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: 12 m

Rapporto di copertura: -

Numero massimo di edifici: 2

Parcheggio pubblico: 300 mq

Verde pubblico: 3.500 mq

Dimensionamento ATP.1d

ST: 4.400 mq

SF: 3.100 mq

SE: 2.500 mq

Altezza massima: 8 m
Rapporto di copertura: -
Numero massimo di edifici: 1
Parcheggio pubblico: 400 mq
Verde pubblico: 800 mq

Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: industriale, artigianale

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.

Cessione delle aree relative a nuovi tracciati del metanodotto e dell'elettrodotto e realizzazione delle relative opere od in alternativa, d'intesa con gli enti erogatori dei servizi, messa a disposizione delle aree per la realizzazione degli stessi servizi.

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 fino al collegamento con via G. Rossa o con via Garibaldi.
-

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 semipermeabili, 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.

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

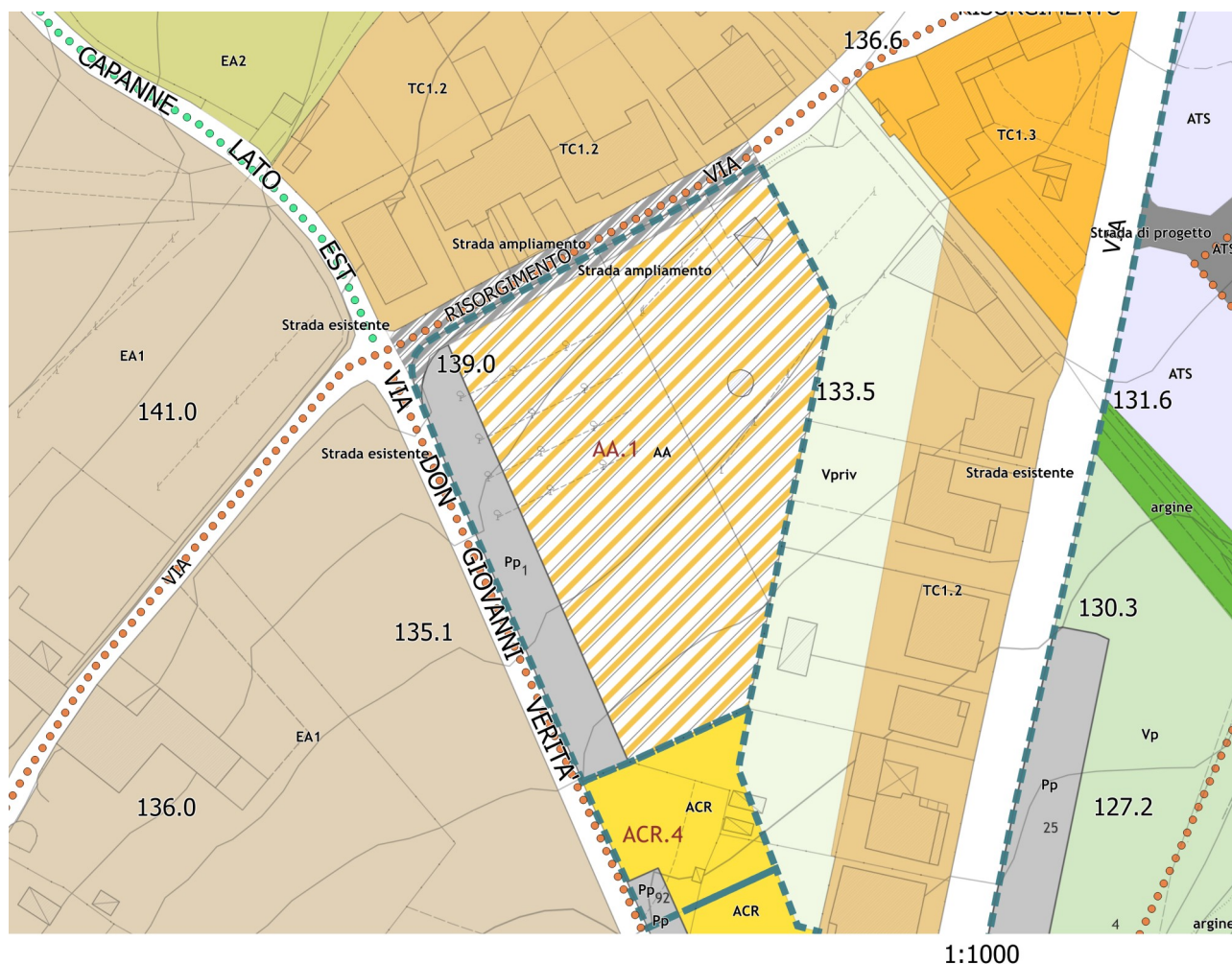
Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborati per abbattere l'effetto isola di calore

Si precisa che il disegno e l'ubicazione dei parcheggi nello schema di progetto 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)



Discipline

- AA - Aree di Atterraggio
- ACR - Aree di completamento residenziale
- AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti
- Argine
- EA1
- EA2
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- Strada ampliamento
- Strada di progetto

Strada

- TC1.2
- TC1.3
- Vp - Verde pubblico di progetto
- Vpriv - Verde privato
- Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici
- Percorsi ciclopeditoni - art. 124
- Percorsi naturalistici - art. 124

1:1000

Descrizione:

L'area AA.1, a Fognano, si configura come il completamento di un tessuto urbano 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)

Numero massimo di edifici: 2

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

Convenzionamento:

Redazione del piano attuativo in conformità alle specifiche disposizioni dell'art.105 delle presenti NTA.

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 nell'ambito dell'area di trasformazione della zona AA1.

Disposizione specifiche e mitigazioni paesaggistiche:

La nuova edificazione residenziale potrà esser distribuita su un massimo di due edifici, composti in totale fino ad un massimo di 8 unità abitative. Dovranno essere posti lungo Via Risorgimento, in coerenza formale con gli edifici esistenti sul fronte stradale opposto, in ottemperanza delle distanze e le disposizioni di legge. 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 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 semipermeabili e progettate in maniera adeguata al contesto di margine tra il territorio urbano e rurale.

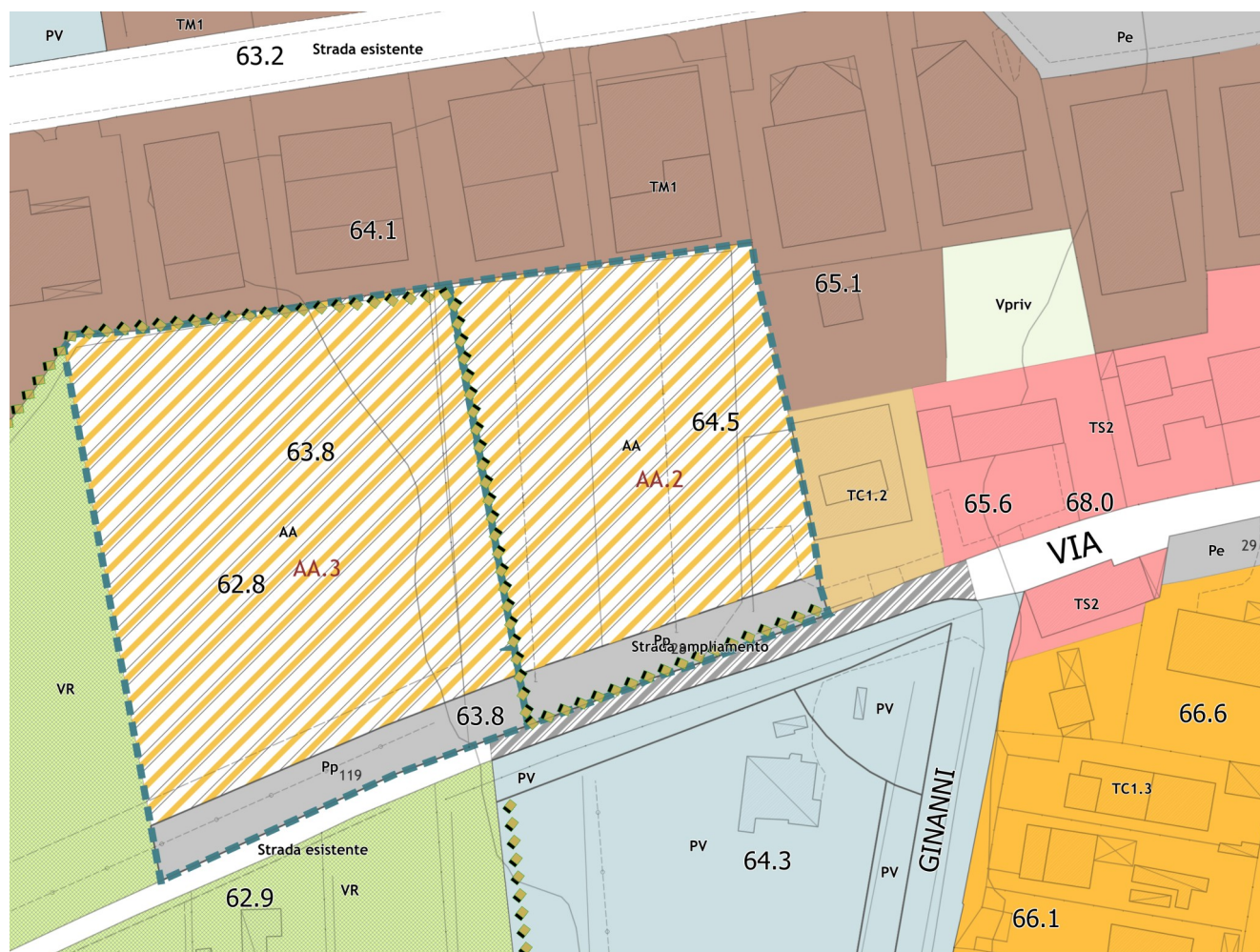
Le aree verdi, sia pubbliche che private, dovranno essere in parte arborate con specie non idro-esigenti.

Si devono cercare 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

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

Discipline

AA - Aree di Atterraggio

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Pp - Parcheggi pubblici di progetto

Strada ampliamento

Strada

TC1.2

TC1.3

TM1

TS2

VR

Vpriv - Verde privato

PV - Piano Vigente

Progetti di recupero paesaggistico ambientale

Interventi di riqualificazione dei margini urbani - art. 133

Descrizione:

L'area AA.2, posta in località Ginanni, a Montale, contribuisce a dare un più ordinato assetto ai tessuti sfrangiati e degradati di questa parte del capoluogo e partecipa alla ridefinizione del margine urbano ovest dell'insediamento.

Dimensionamento:

ST: 3.600 mq

SF: 2.900

SE: 1.500 mq

Altezza massima: 7,5 m

Rapporto di copertura: 35% (della ST)

Numero massimo di edifici: 1

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 come un fronte unico lungo Via E. Nesti, con un massimo di 6 alloggi con tipologia a schiera, in ottemperanza delle distanze e le disposizioni di legge. L'accesso alle case e ad eventuali garage dovrà esser garantito da un corridoio lasciato libero nel parcheggio pubblico.

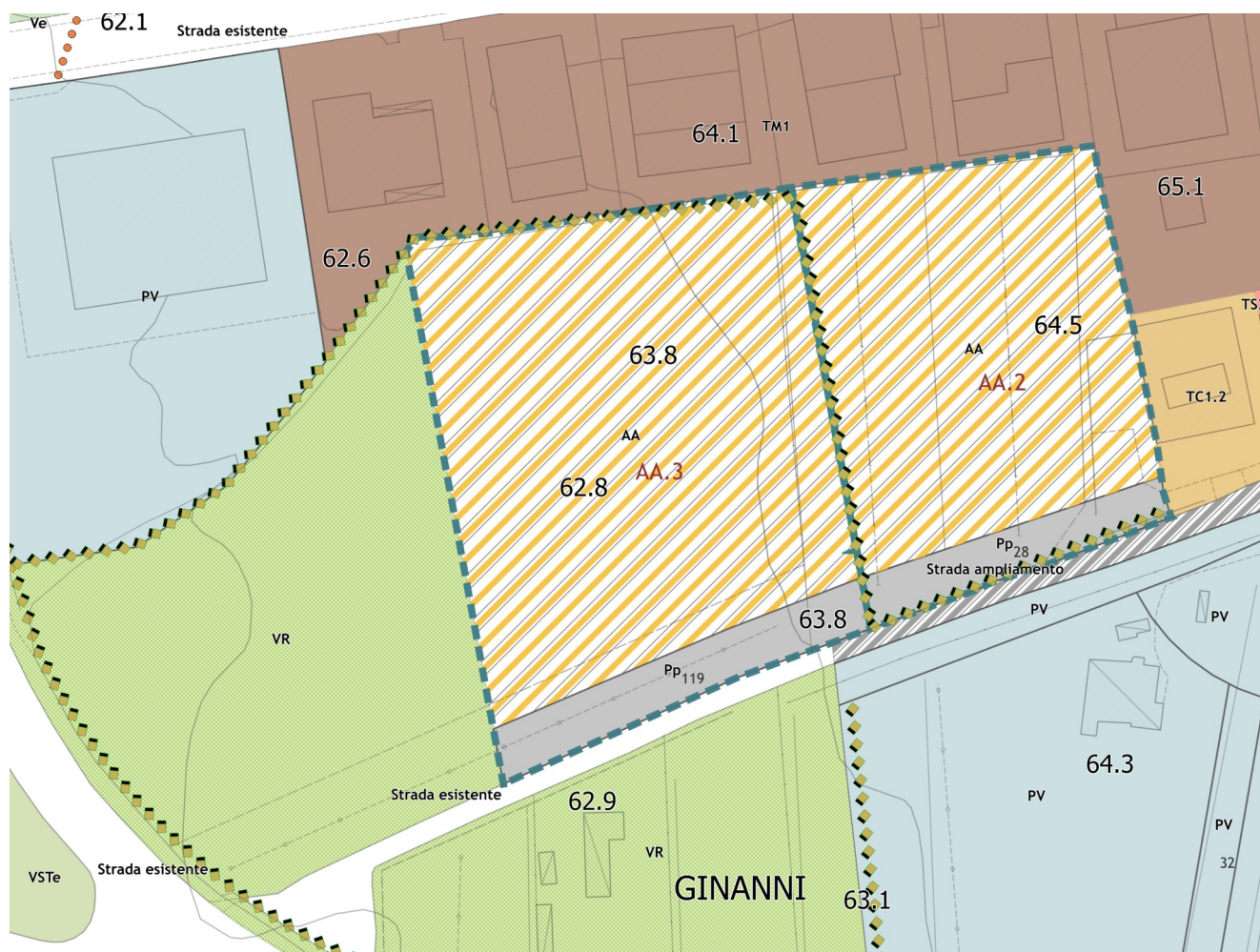
Si deve ricercare la massima qualità estetica e architettonica, con accurata ricerca sui materiali che non devono richiamare caratteri vernacolari, ma ricercare soluzioni contemporanee e compatte. Laddove possibile si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo 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 semipermeabili, arborate con specie non idro-esigenti e progettate in maniera coerente al contesto in cui si inseriscono.

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

Le aree a parcheggio dovranno essere progettate con materiali semipermeabili ed arborati per abbattere il calore.

AA.3 - Montale. Via E. Nesti (UTOE 2)



1:1000

Discipline

AA - Aree di Atterraggio

Pp - Parcheggi pubblici di progetto

Strada ampliamento

Strada

TC1.2

TM1

TS2

VR

VSTe

Ve - Verde pubblico esistente

PV - Piano Vigente

Percorsi ciclopeditoni
e percorsi naturalistici

Percorsi ciclopeditoni - art. 124

Progetti di recupero paesaggistico
ambientale

Interventi di riqualificazione
dei margini urbani - art. 133

Descrizione:

L'area AA.3 posta in località Ginanni a Montale, contribuisce a dare un più ordinato assetto ai tessuti sfrangiati e degradati di questa parte del capoluogo in stretto coordinamento con la previsione attigua dell'area di atterraggio AA.2. Partecipa inoltre alla ridefinizione del margine urbano ovest

dell'insediamento.

Dimensionamento

ST: 5.300 mq

SF: 4.800 mq

SE: 1.500 mq

Altezza massima: 7,5 m

Rapporto di copertura: 35% (della ST)

Numero massimo di edifici: 2

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:

I nuovi edifici residenziali dovranno attestarsi lungo Via E. Nervi. È necessario che siano progettati in modo da mantenere i varchi paesaggistici e ambientali, rispettando le necessarie distanze e organizzando gli spazi pertinenziali con materiali permeabili. La progettazione del suolo dovrà essere a verde laddove non strettamente necessario alle necessità (spazi di calpestio e per l'attraversamento carrabile del lotto).

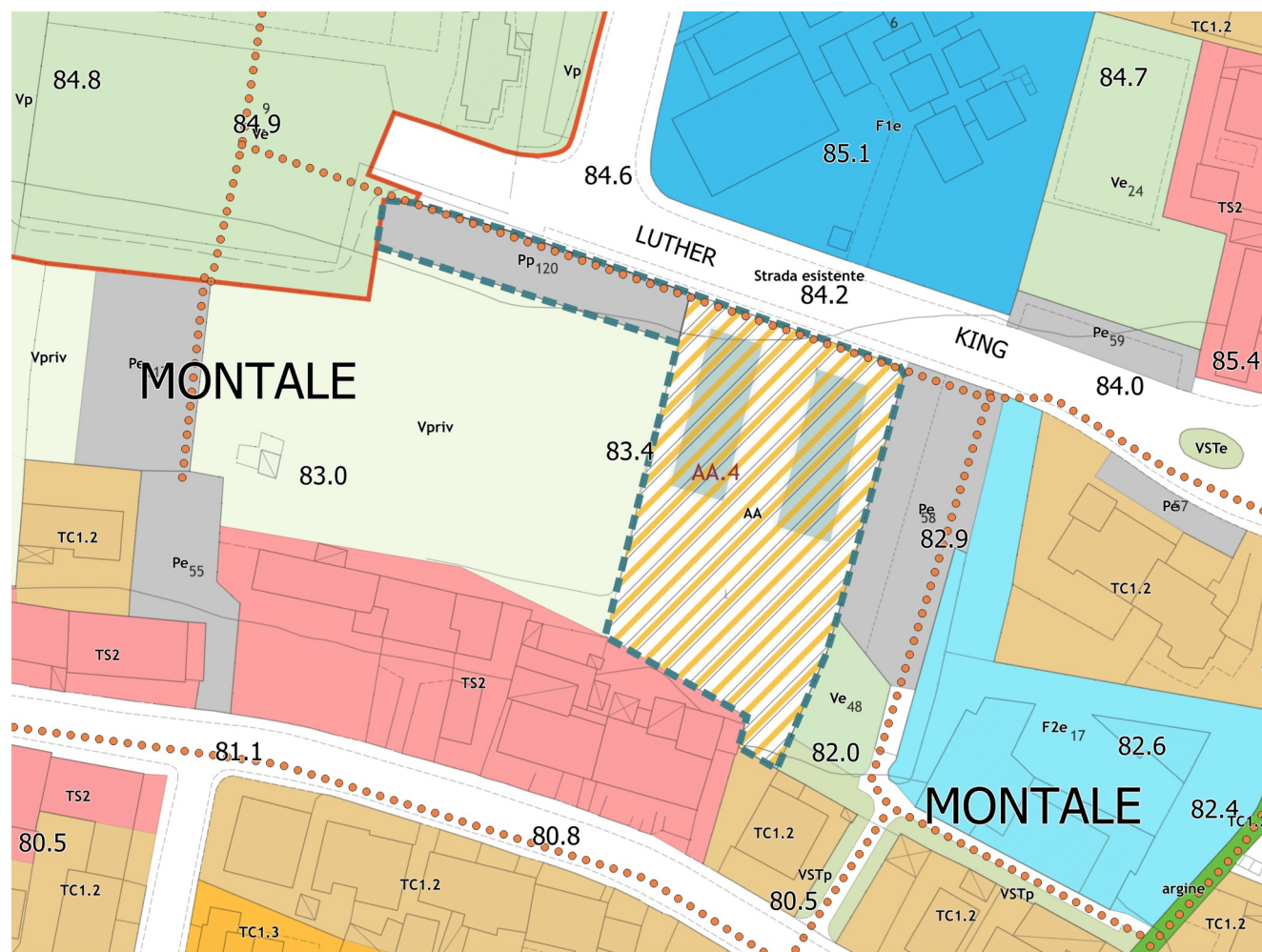
Si deve ricercare la massima qualità estetica e architettonica, con accurata ricerca sui materiali che non devono richiamare caratteri vernacolari, ma ricercare soluzioni contemporanee e compatte. Laddove possibile si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo 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 semipermeabili, arborate con specie non idro-esigenti e progettate in maniera coerente al contesto in cui si inseriscono.

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

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

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



1:1000

Discipline

AA - Aree di Atterraggio

Argine

F1e F1p F1.1e F1.1p -
aree per attrezzature scolastiche esistenti
e di progetto (OP)

F2e F2p - aree per attrezzature di interesse
collettivo esistenti e di progetto (OP)

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Pp - Parcheggi pubblici di progetto

Strada

TC1.2

TC1.3

TS2

VSTe

VSTp

Ve - Verde pubblico esistente

Vp - Verde pubblico di progetto

Vpriv - Verde privato

sedimi edifici, configurazione ottimale

Percorsi ciclopeditoni
e percorsi naturalistici

Percorsi ciclopeditoni - art. 124

Descrizione:

L'area AA.4 posta nei pressi del futuro Parco Centrale a Montale (PC3), contribuisce al disegno dei nuovi edifici proposti per l'area PC3 e a prolungarne il ritmo e la disposizione, a cerniera tra i tessuti esistenti a sud del 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)

Numero massimo di edifici: 2

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 dovrà esser progettato in schiera o con una classica forma a 'trenino' tipica della piana pratese e avere una disposizione trasversale alla strada, con l'affaccio del loro lato corto su Via M.L. King, in coerenza formale con i nuovi edifici previsti nel PC3.

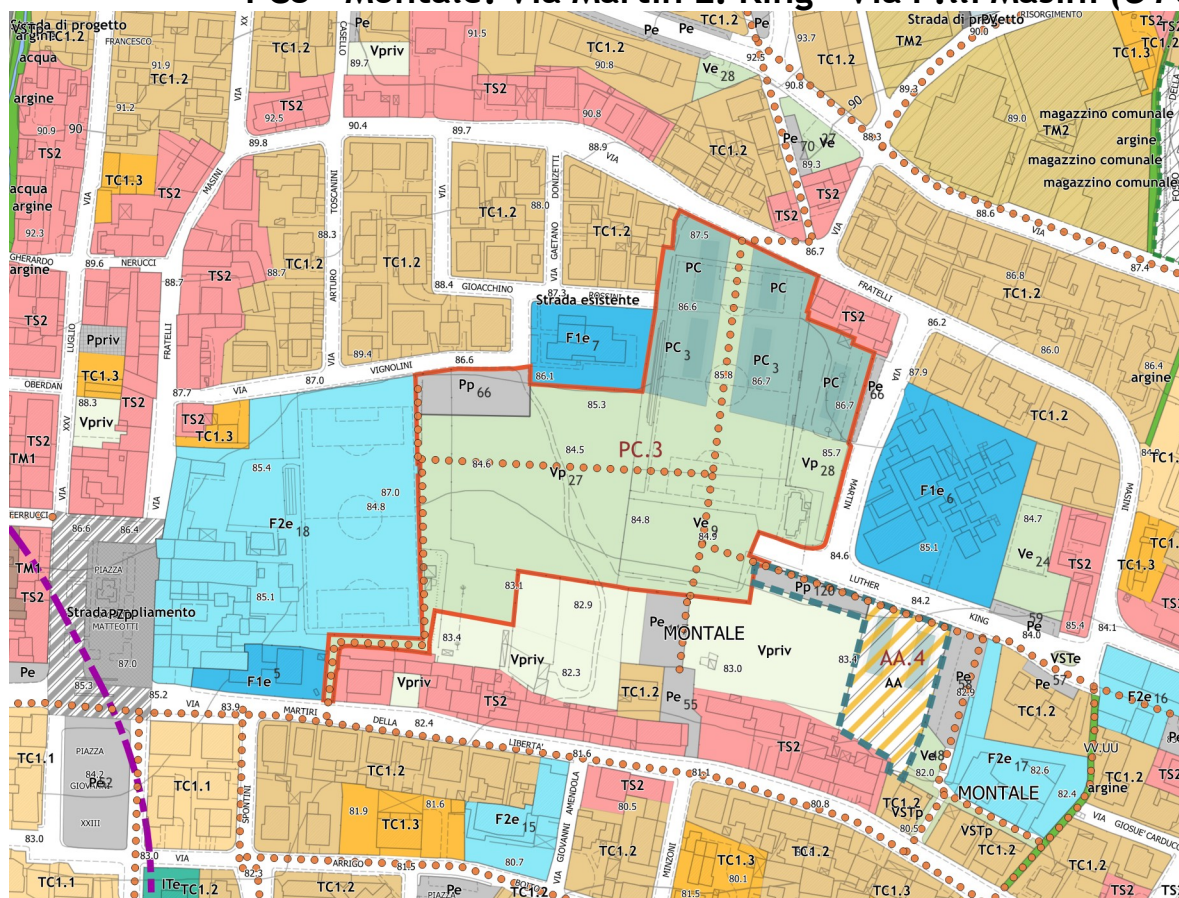
Le aree di pertinenza dovranno essere quanto più caratterizzate da superfici semipermeabili, arborate con specie non idro-esigenti e progettate in maniera coerente al contesto in cui si inseriscono.

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

Si devono cercare 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)



- Discipline
- AA - Aree di Atterraggio
 - Argine
 - Corso d'acqua
 - F1e F1p F1.1e F1.1p - aree per attrezzature scolastiche esistenti e di progetto (OP)
 - F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)
 - ITe - Impianti tecnologici
 - Pe - Parcheggi pubblici esistenti
 - Piazza esistente e di Progetto
 - Pp - Parcheggi pubblici di progetto
 - Ppriv - Parcheggio privato di interesse pubblico
 - PC - Progetti di centralità
 - Strada ampliamento
 - 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
 - PV - Piano Vigente
 - sedimi edifici, configurazione ottimale
- Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici
- Percorsi ciclopeditoni - art. 124

Descrizione e obiettivi specifici:

Fondamentale obiettivo dell'intervento del PC3 è la realizzazione di un forte polo di attrezzature e di spazi di interesse pubblico, capace di divenire un punto di riferimento del capoluogo e di 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. 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)

Numero massimo di edifici: 5

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 ciclopedonali

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:

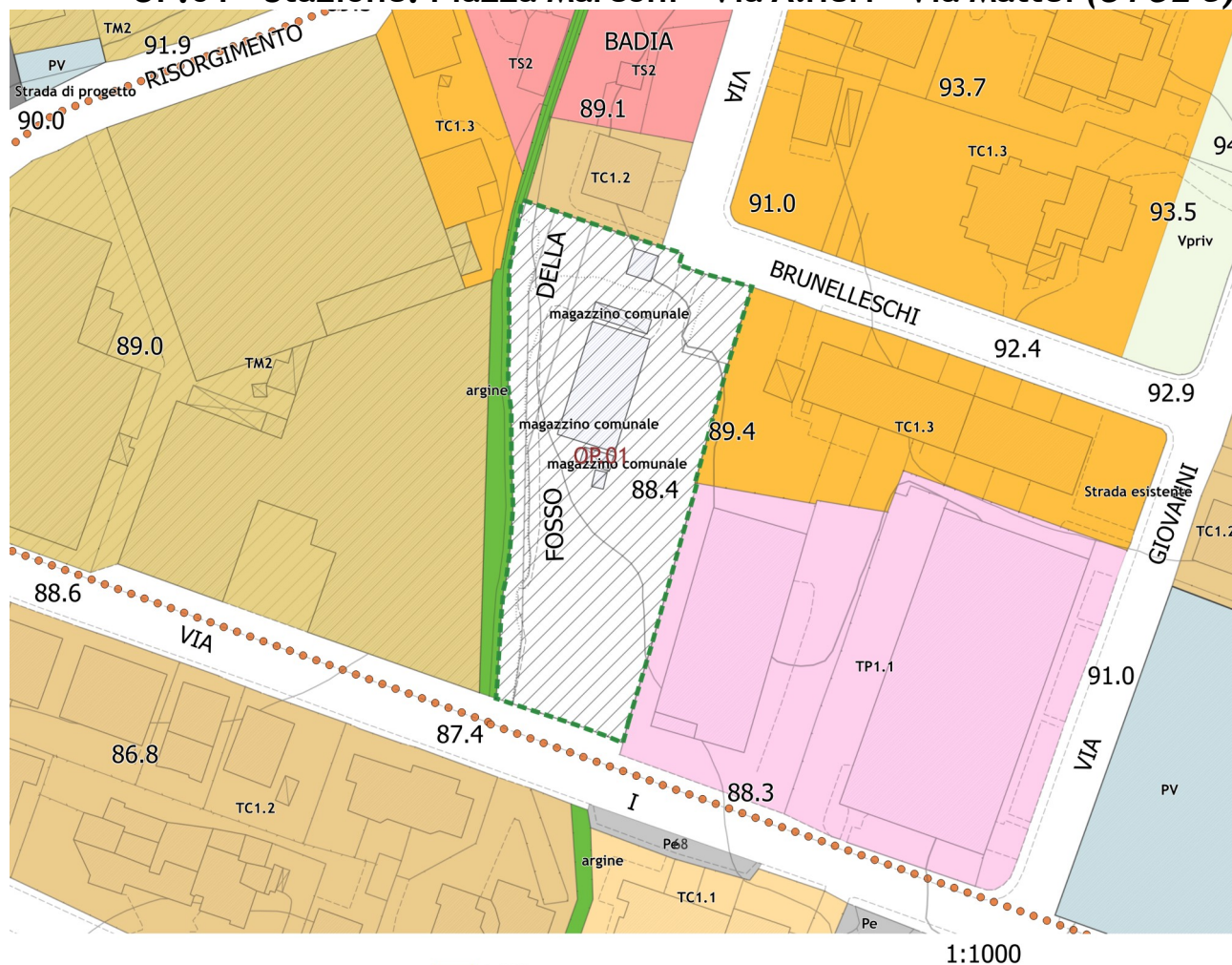
Elevata qualità architettonica degli interventi di nuova costruzione che devono caratterizzarsi per un coerente rapporto con il contesto ambientale ed insediativo. In particolare, i nuovi edifici dovranno esser progettati in schiera o con una classica forma a 'trenino' tipica della piana pratese e avere una disposizione trasversale alla strada, con l'affaccio del loro lato corto su Via Nesti.

Accurata e coordinata sistemazione delle aree pertinenziali e degli spazi e dei percorsi pubblici o condominiali che circondano gli edifici. In particolare, dovrà essere previsto e il disegno di tale area dovrà indurre all'attraversamento, un varco tra le aree preposte alla nuova edilizia. Questo dovrà essere un varco verde a connessione tra le grandi aree aperte del parco e i tessuti urbani a nord dello stesso.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate utilizzando pavimentazioni quanto più possibile permeabili, ed opportunamente arborati per abbattere l'effetto isola di calore
Nello schema grafico sopra riportato si propone una soluzione ottimale e non vincolante di distribuzione degli edifici.

Interventi nelle zone OP

OP.01 - Stazione. Piazza Marconi - Via Alfieri - Via Mattei (UTOE 3)



Discipline

Argine

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Strada di progetto

Strada

TC1.1

TC1.2

TC1.3

TM2

TP1.1

TS2

Vpriv - Verde privato

PV - Piano Vigente

Percorsi ciclopedonali
e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopedonali - art. 124

1:1000

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 1453, 437

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.

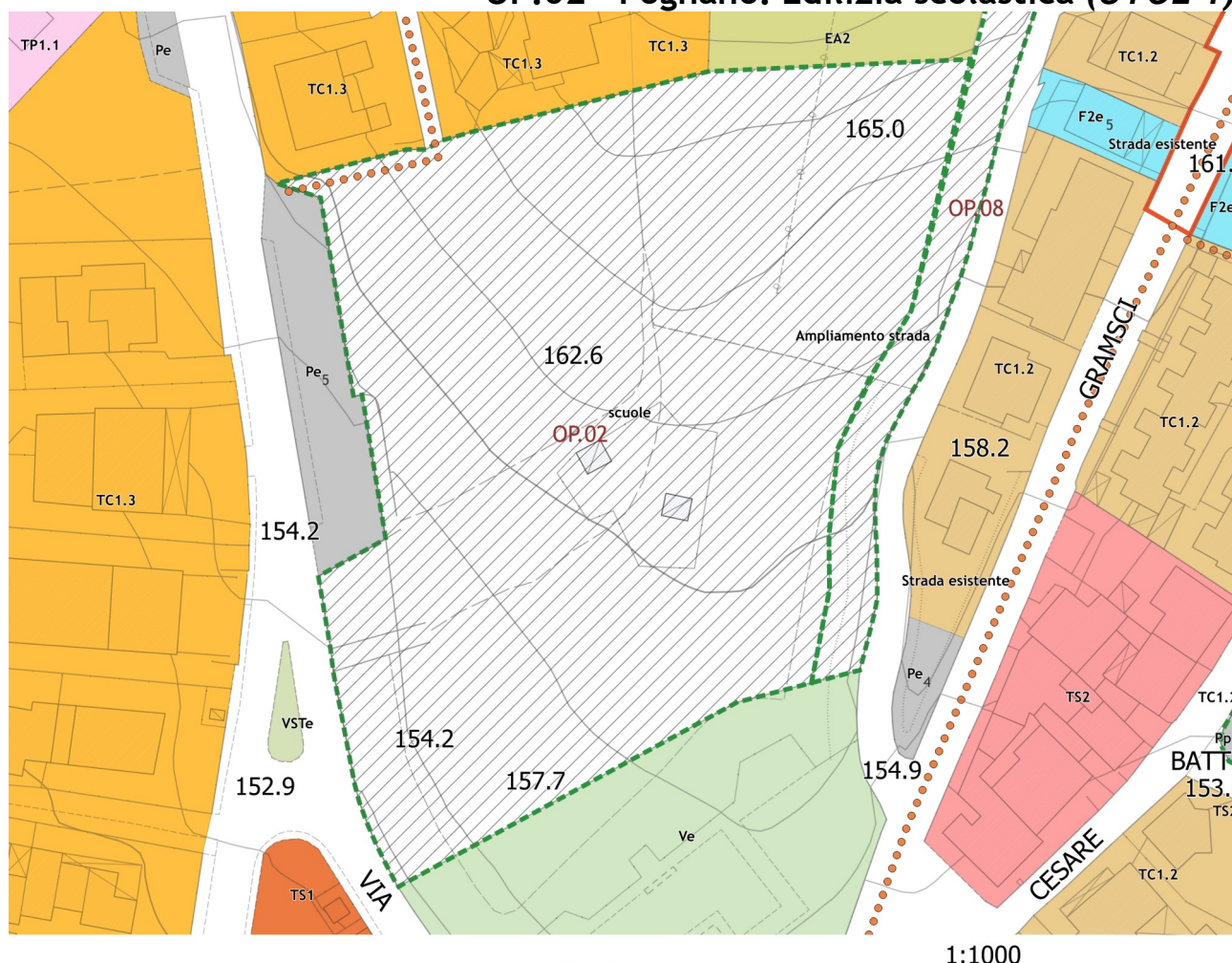
Accurata e coordinata sistemazione delle aree pertinenziali in coerenza ed a servizio delle attività svolte, ma con eleganza formale e qualificazione del contesto.

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 cercare soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

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



1:1000

Discipline

- EA2
- F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- Strada
- TC1.2
- TC1.3

TP1.1

TS1

TS2

VSTe

Ve - Verde pubblico esistente

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.

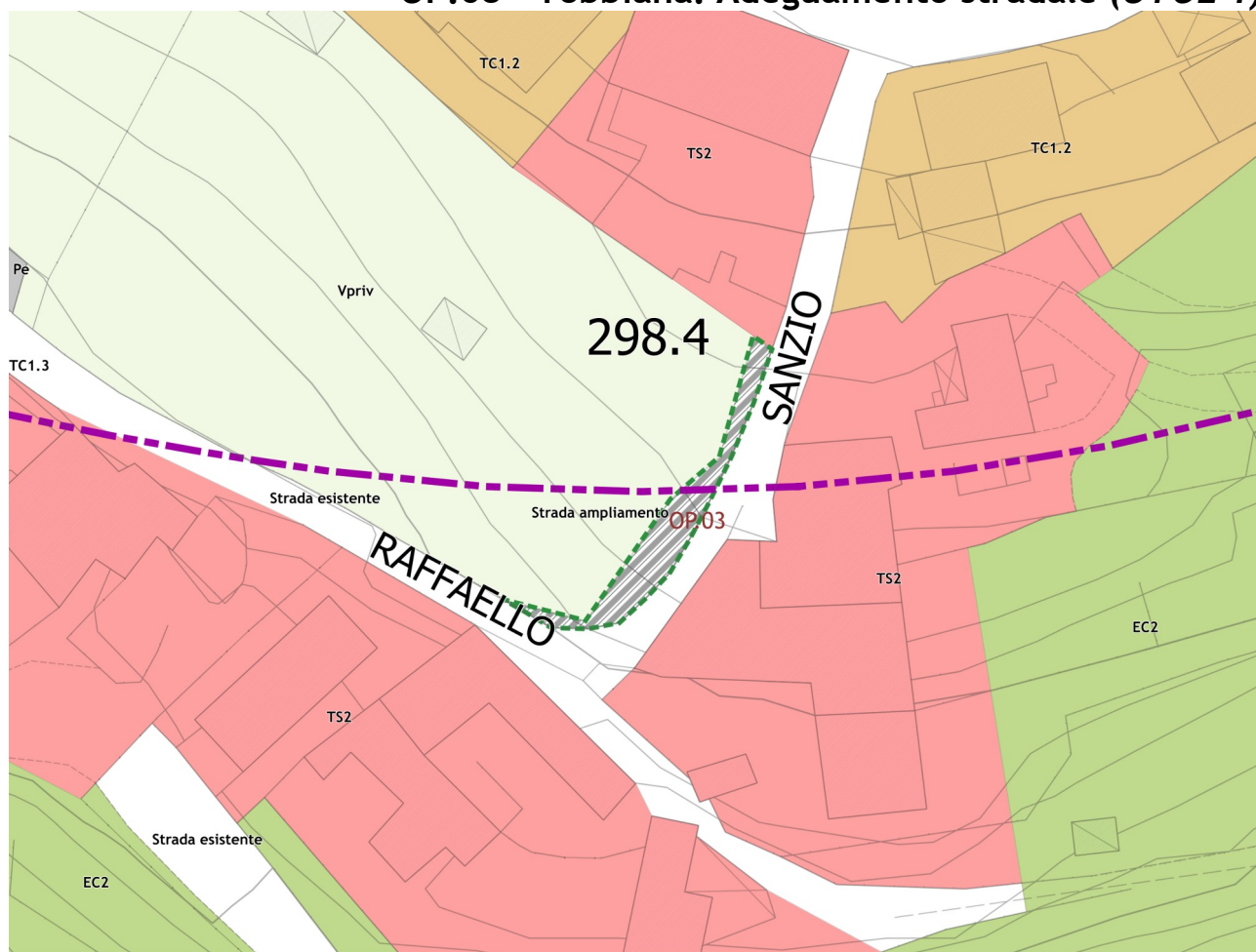
Accurata e coordinata sistemazione delle aree pertinenziali in coerenza ed a servizio delle attività svolte, valorizzando quanto già presente.

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 cercare soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

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



Discipline	TC1.2
EC2	TC1.3
Pe - Parcheggi pubblici esistenti	TS2
Strada ampliamento	Vpriv - Verde privato
Strada	

1:500

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)



Discipline

- Argine
- Corso d'acqua
- EA1
- EA2
- EP2
- TPB - 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

1:2500

- VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto
- Ve - Verde pubblico esistente
- Vpreg - Verde di pregio
- Vpriv - Verde privato
- PV - Piano Vigente

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

- Percorsi ciclopeditoni - art.
- Percorsi naturalistici - art. 1

Progetti di recupero paesaggistico ambientale

- ◆◆◆ Interventi di riqualificazione dei margini urbani - art. 13

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.

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 cercare soluzioni per la raccolta e il riuso delle acque meteoriche.

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



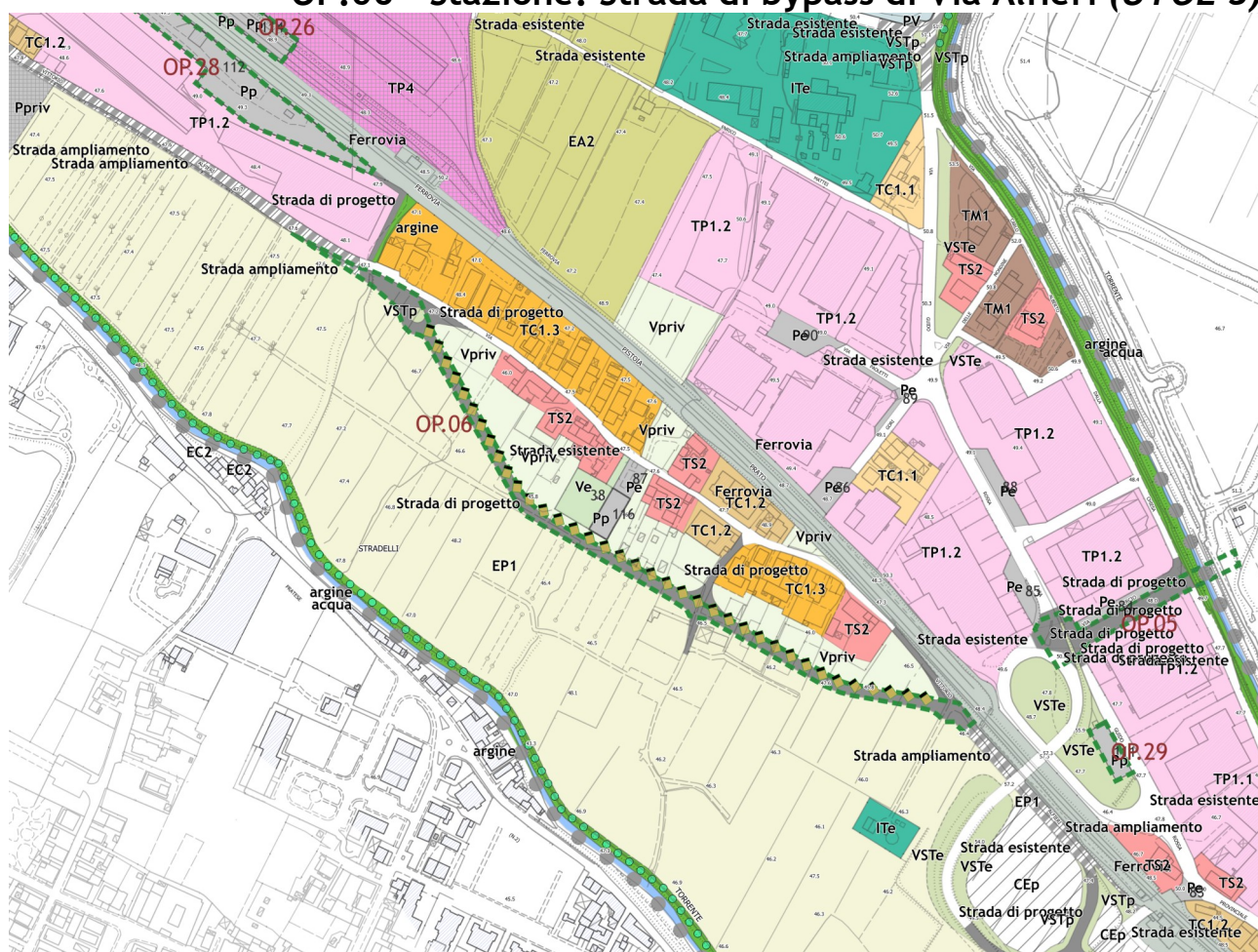
Discipline	Strada
■ Argine	■ TP1.1
■ Corso d'acqua	■ TP1.2
■ Pe - Parcheggi pubblici esistenti	■ VSTe
■ Strada di progetto	

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

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



1:5000

Discipline

- Argine
- Corso d'acqua
- EA2
- EC2
- EP1
- ferrovia
- ITe - Impianti tecnologici
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- Ppriv - Parcheggio privato di interesse pubblico
- Strada ampliamento
- Strada di progetto
- Strada
- TC1.1
- TC1.2
- TC1.3

- TM1
- TP1.1
- TP1.2
- TP4
- TS2
- VSTe
- VSTp
- Ve - Verde pubblico esistente
- Vpriv - Verde privato
- PV - Piano Vigente
- Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici
- Percorsi naturalistici - art. 124
- ◆ Progetti di recupero paesaggistico ambientale
- ◆ Interventi di riqualificazione dei margini urbani - art. 133

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

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

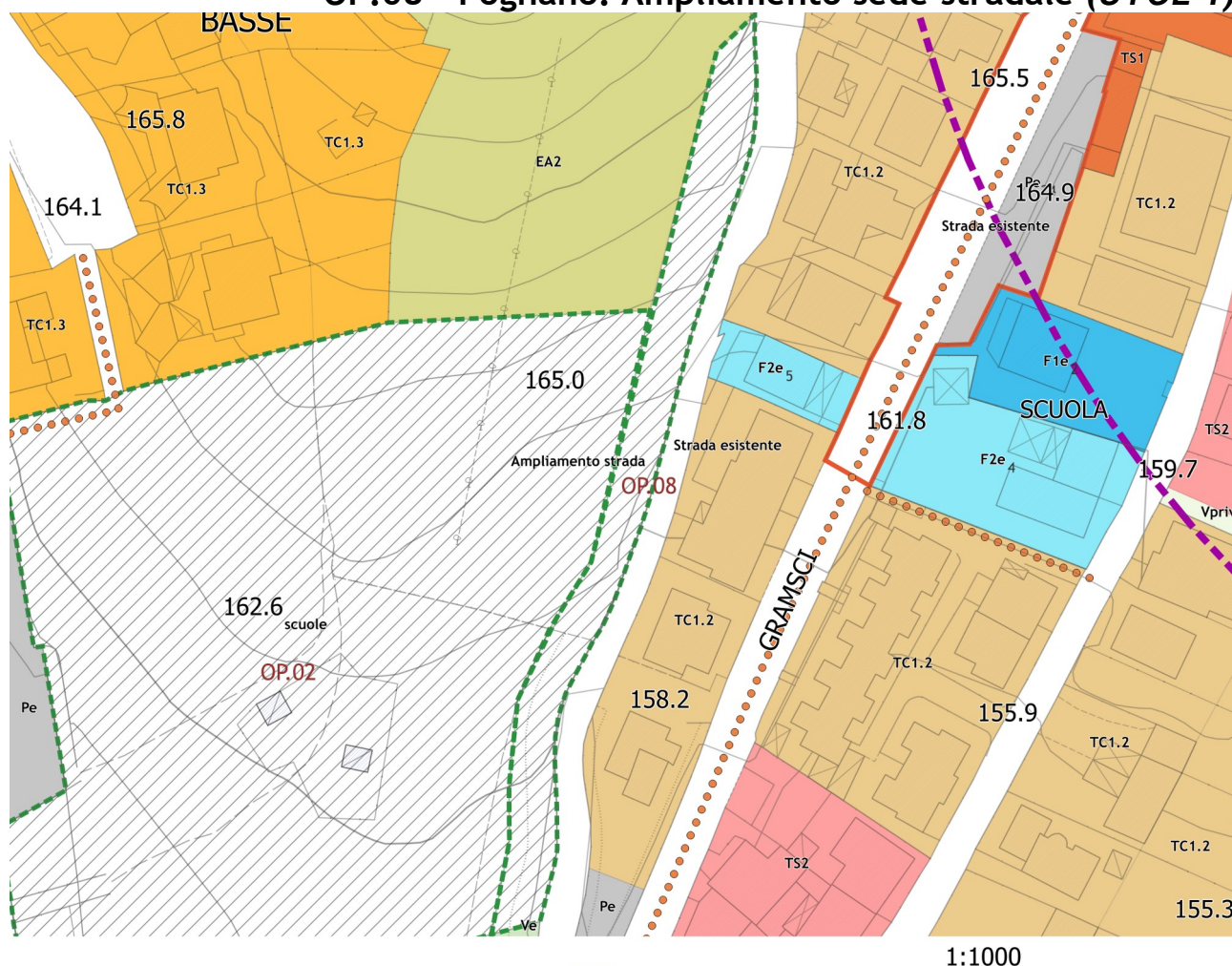


Discipline	Strada di progetto
Argine	Strada
Corso d'acqua	TC1.3
EA1	

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

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



Discipline

EA2

F1e F1p F1.1e F1.1p -

aree per attrezzature scolastiche esistenti e di progetto (OP)

F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Strada

TC1.2

TC1.3

TS1

TS2

Ve - Verde pubblico esistente

Vpriv - Verde privato

Percorsi ciclopeditoni
e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopeditoni - art. 124

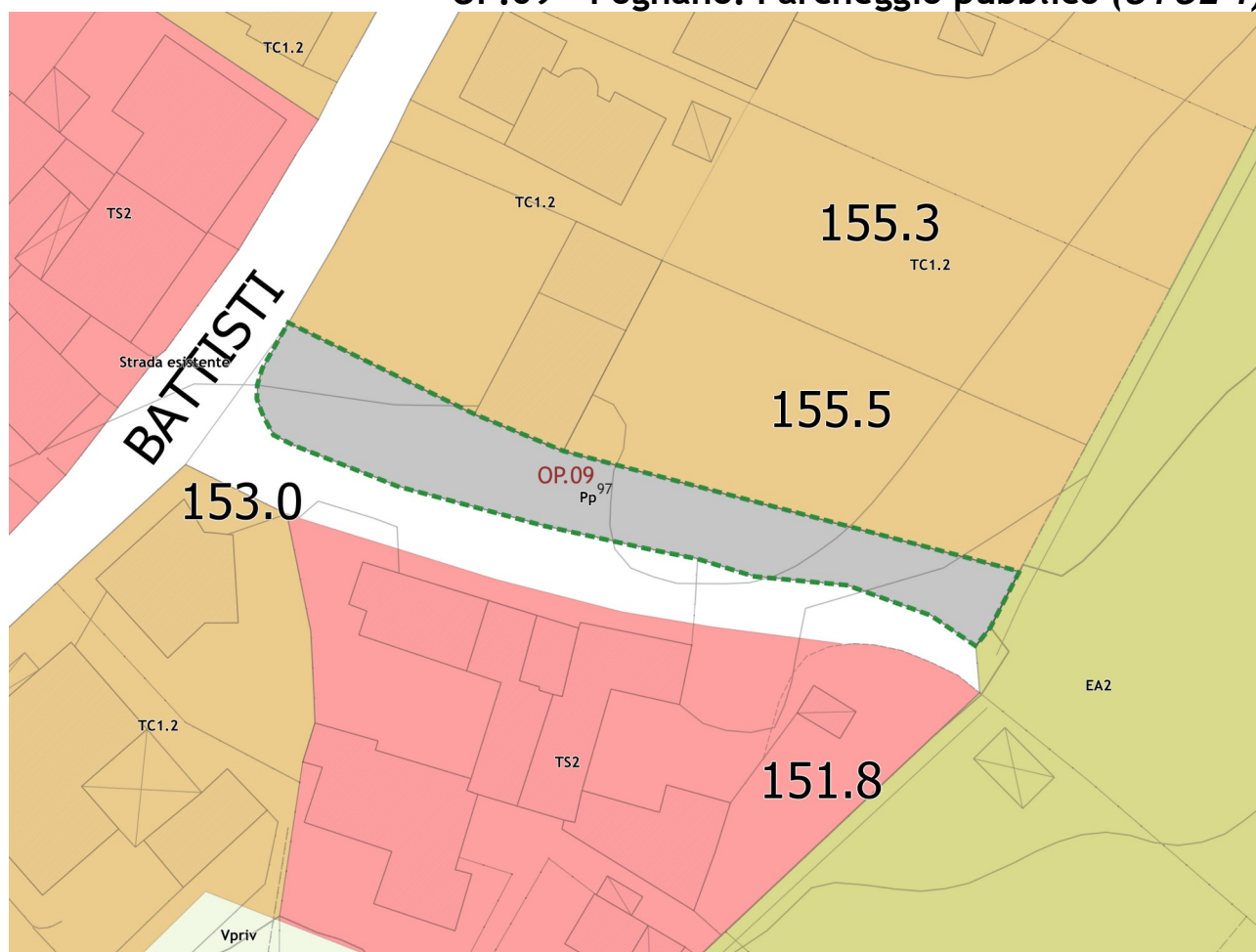
1:1000

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.09 - Fognano. Parcheggio pubblico (UTOE 1)



Discipline

EA2

Pp - Parcheggi pubblici di progetto

Strada

TC1.2

TS2

Vpriv - Verde privato

1:500

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio
ST= 400 mq

Particelle catastali interessate dalla OP e da sottoporre ad esproprio: Foglio 26, p.lle parte della 750, 298

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

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.

OP.10 - Tobbiana. Parcheggio pubblico (UTOE 3)



- | | |
|-------------------------------------|---|
| Discipline | Ve - Verde pubblico esistente |
| EC2 | Vpriv - Verde privato |
| Pe - Parcheggi pubblici esistenti | Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici |
| Pp - Parcheggi pubblici di progetto | Percorsi naturalistici - art. 124 |
| Strada | |
| TC1.2 | |

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio
ST= 400 mq

Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 22, p.lle parte della 1629, 1632, 1712, 1711
di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 22, p.lle parte della 1629, 1711.

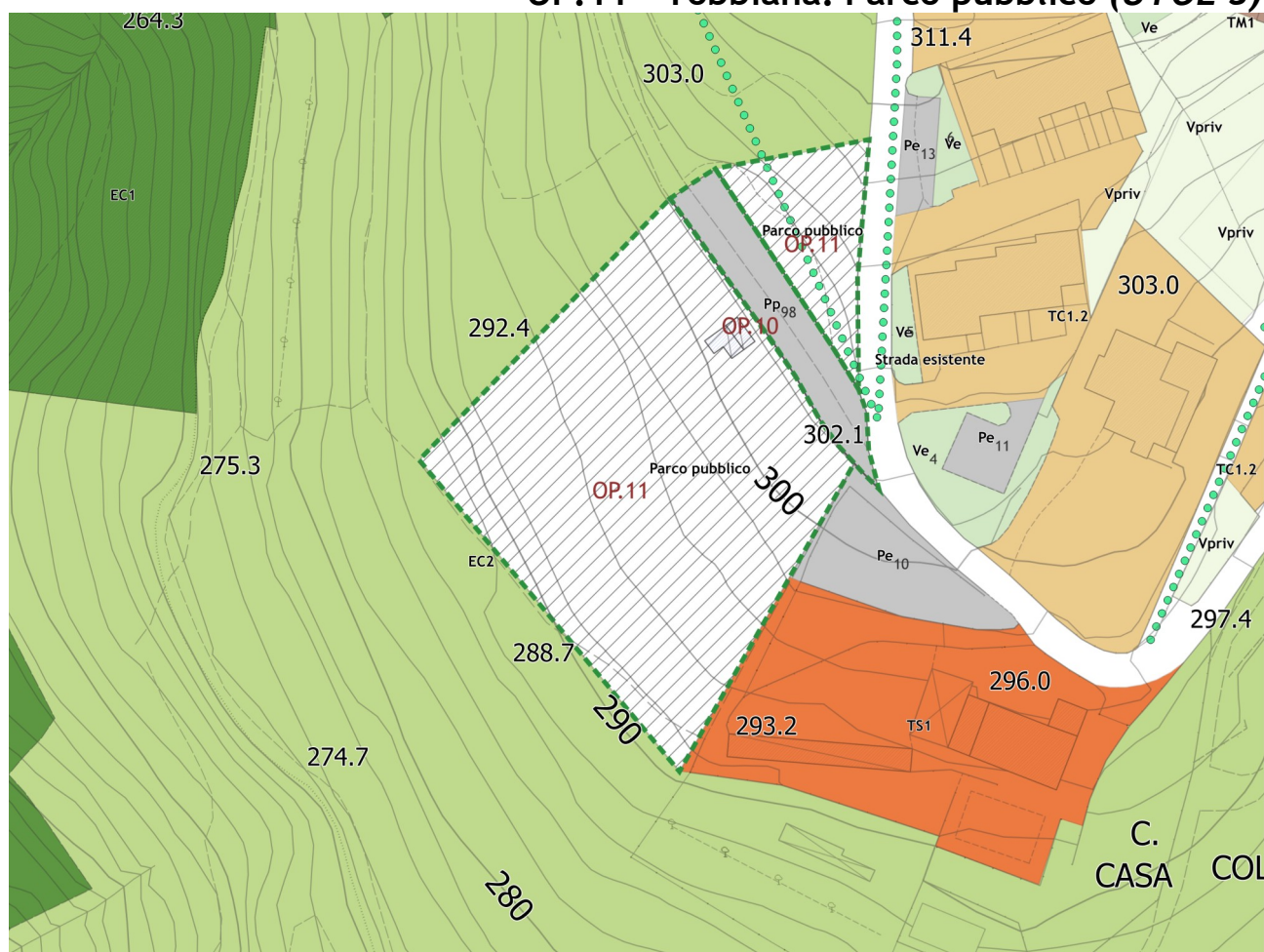
Vincoli e tutele

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.

OP.11 - Tobbiana. Parco pubblico (UTOE 3)



Discipline

EC1

EC2

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Pp - Parcheggi pubblici di progetto

Strada

TC1.2

TM1

TS1

Ve - Verde pubblico esistente

Vpriv - Verde privato

Percorsi ciclopeditoni

e percorsi naturalistici

●●● Percorsi naturalistici - art. 124

1:1000

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

ST= 3.500 mq

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

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

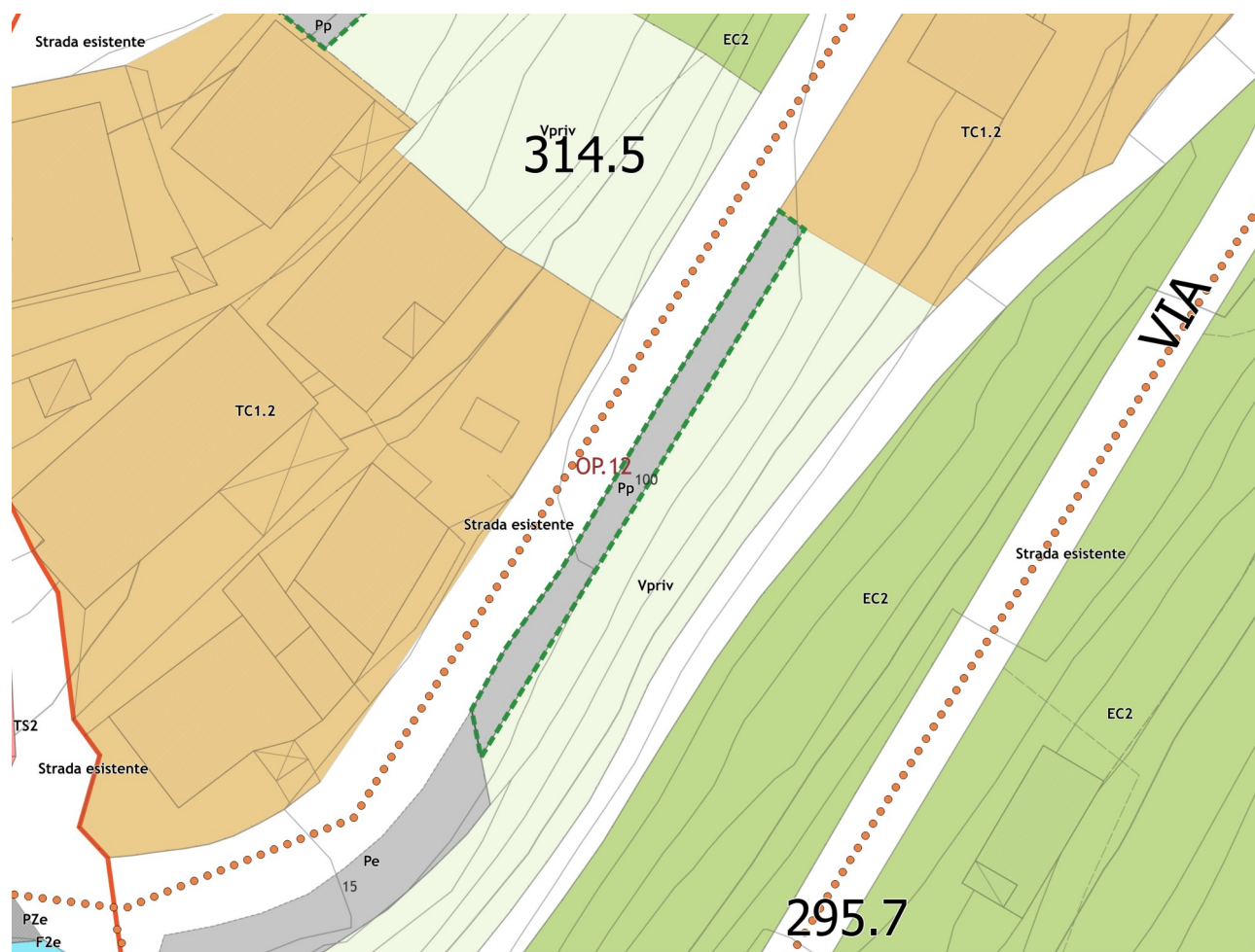
Vincoli e tutele

Vincolo idrogeologico (RD 3267/1923)

Criteri di qualità progettuale

Il parco dovrà mantenere un aspetto di naturalità in continuità con il contesto paesaggistico. Le aree attrezzate dovranno essere previste ai limiti del nuovo parcheggio previsto (OP.10)

OP.12 - Tobbiana. Parcheggio pubblico (UTOE 3)



Discipline

EC2

F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Piazza esistente e di Progetto

Pp - Parcheggi pubblici di progetto

Strada

TC1.2

TS2

Vpriv - Verde privato

Percorsi ciclopeditoni
e percorsi naturalistici

●●●●● Percorsi ciclopeditoni - art. 124

1:500

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

Particelle catastali interessate dalla OP e da sottoporre ad esproprio: Foglio 22, p.lle parte della 780, 1462, 1214, 1251, 1809

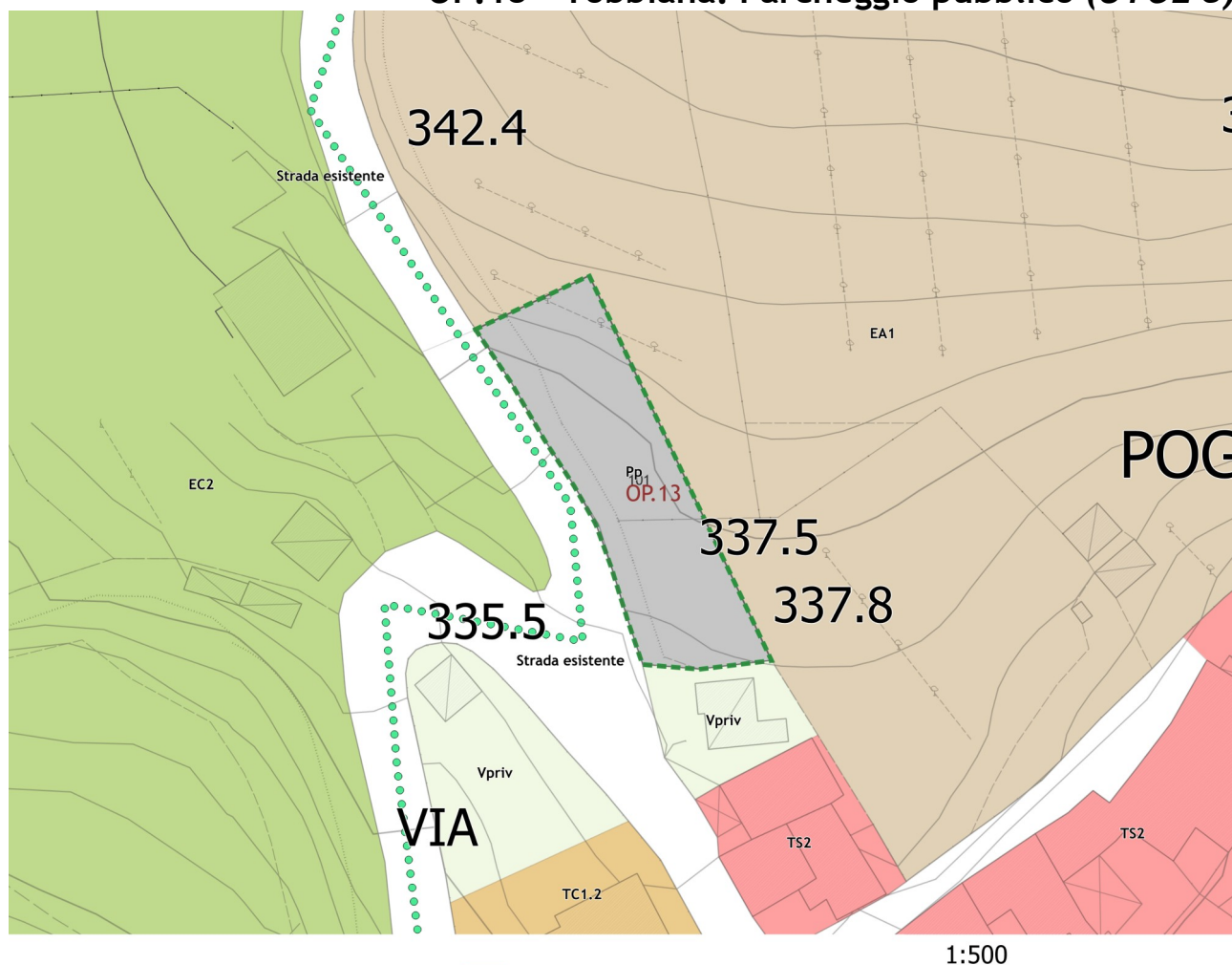
Vincoli e tutele

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.

OP.13 - Tobbiana. Parcheggio pubblico (UTOE 3)



Discipline

EA1

EC2

Pp - Parcheggi pubblici di progetto e percorsi naturalistici

Strada

TC1.2

TS2

Vpriv - Verde privato

Percorsi ciclopeditoni

●●● Percorsi naturalistici - art. 124

1:500

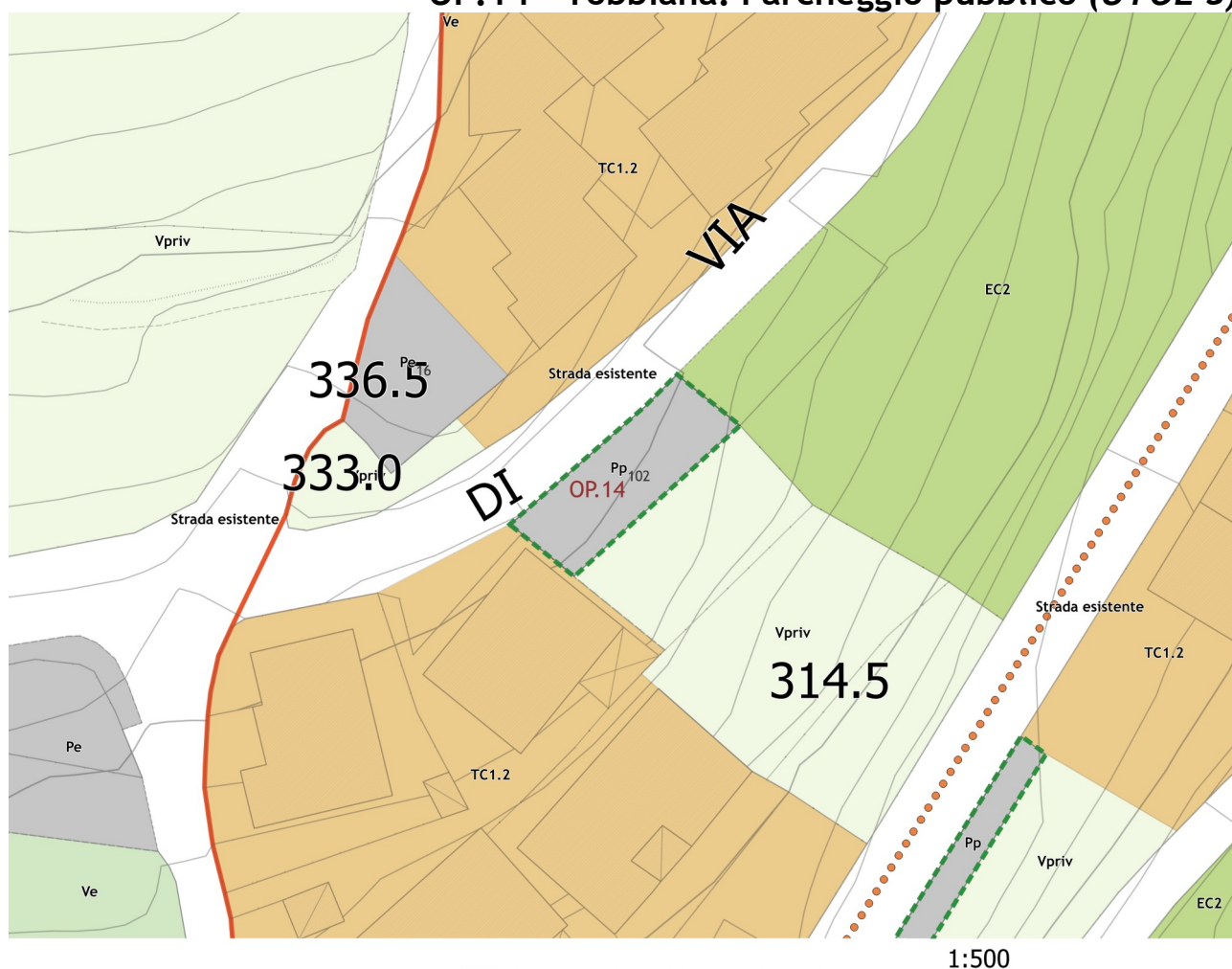
Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio
ST= 300 mq

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.

OP.14 - Tobbiana. Parcheggio pubblico (UTOE 3)



Discipline	
EC2	Ve - Verde pubblico esistente
Pe - Parcheggi pubblici esistenti	Vpriv - Verde privato
Pp - Parcheggi pubblici di progetto	Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici
Strada	●●● Percorsi ciclopeditoni - art. 124
TC1.2	

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio
ST= 130 mq

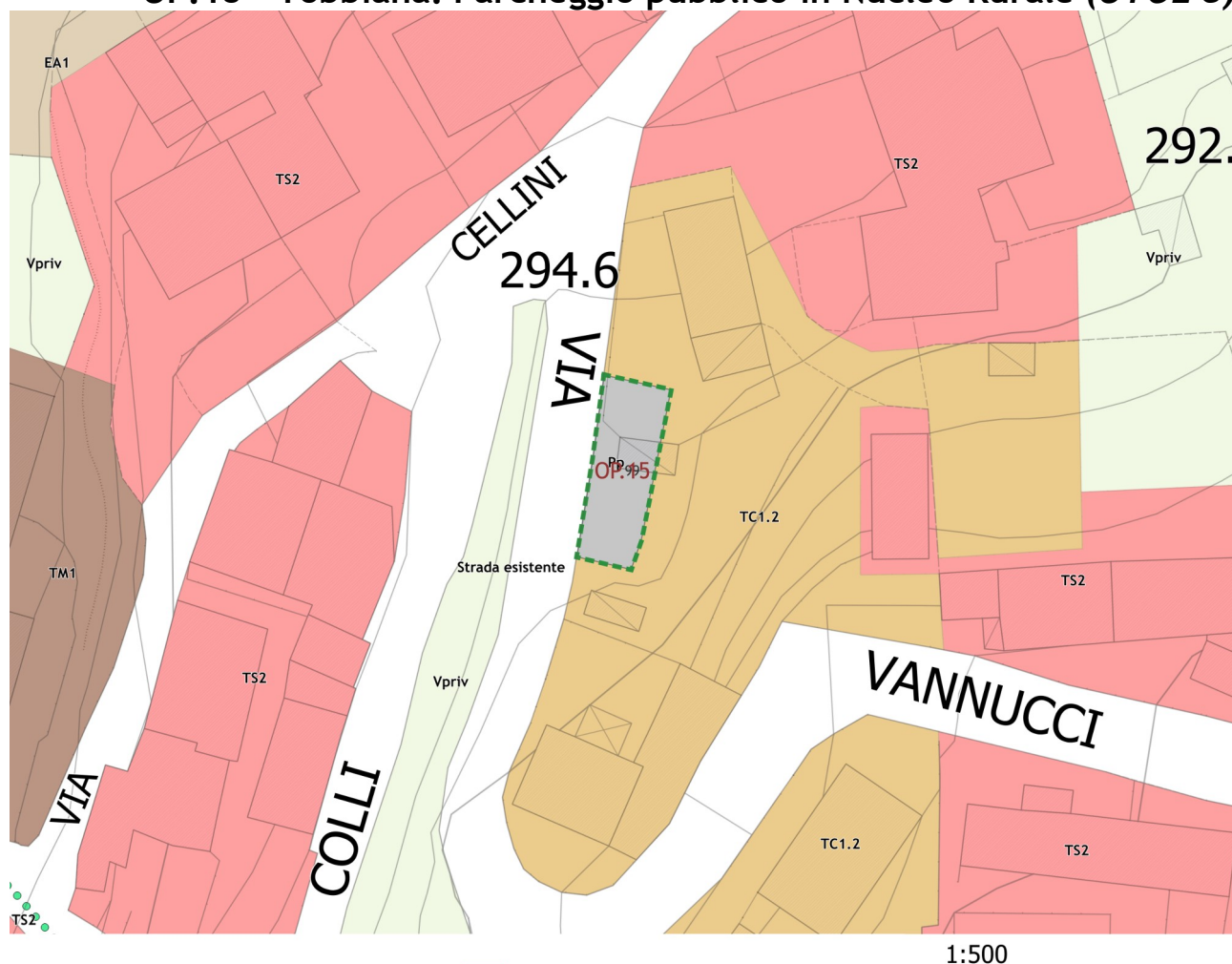
Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 22, p.lle parte della 1784, 1854, 1848, 1875
di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 22, p.lle parte della 1784, 1875.

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.

OP.15 - Tobbiana. Parcheggio pubblico in Nucleo Rurale (UTOE 3)



- | | |
|-------------------------------------|---|
| Discipline | TS2 |
| EA1 | Vpriv - Verde privato |
| Pp - Parcheggi pubblici di progetto | Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici |
| Strada | Percorsi naturalistici - art. 124 |
| TC1.2 | |
| TM1 | |

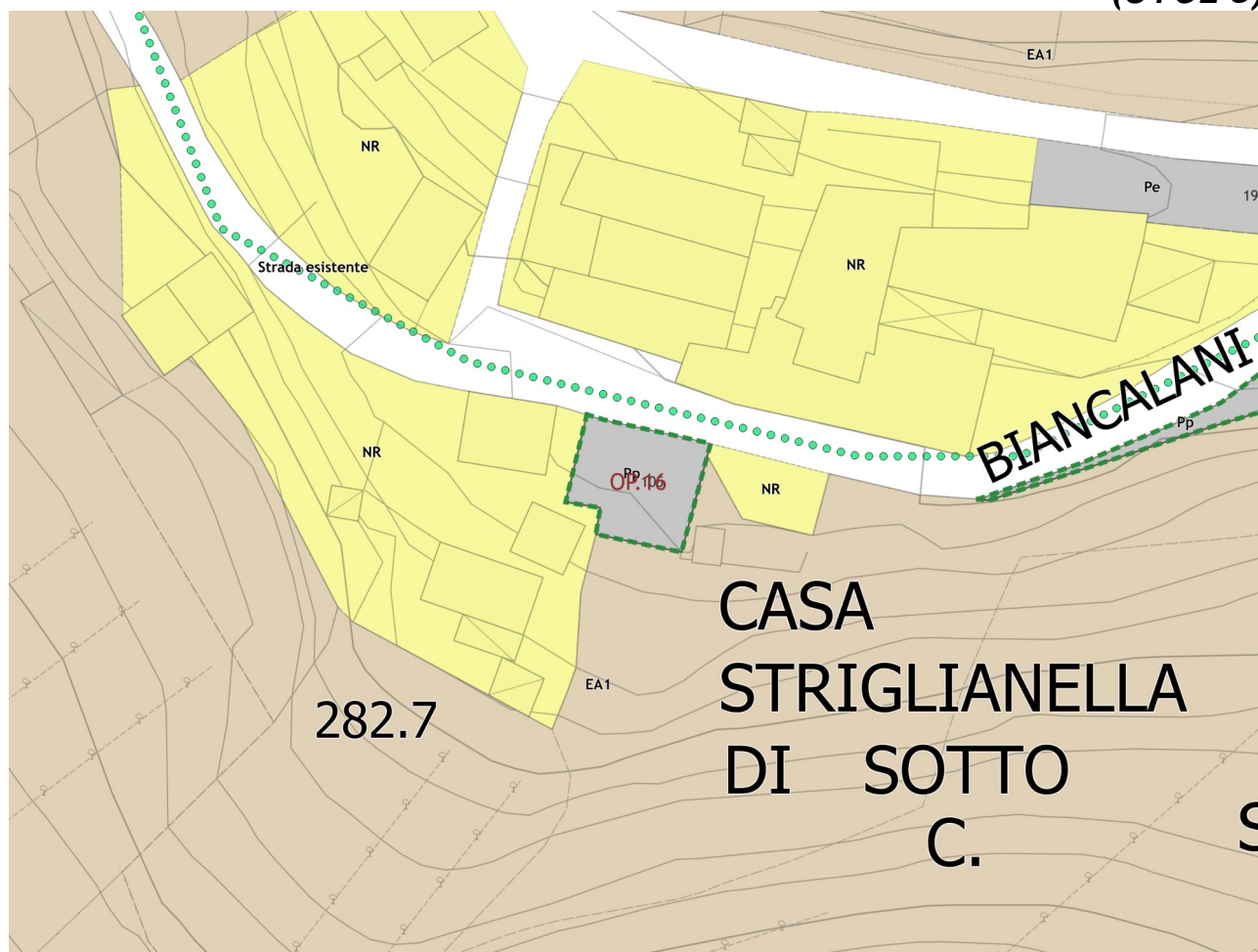
Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio
ST= 100 mq

Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 22, p.lle parte della 1756, 1757, 2065, 652
di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 22, p.lle 1757, 2065, 652.

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.

OP.16 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Striglianella (Nucleo Rurale) (UTOE 3)



Discipline

EA1

NR - Nuclei rurali

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Pp - Parcheggi pubblici di progetto

Strada

Percorsi ciclopeditoni
e percorsi naturalistici

●●● Percorsi naturalistici - art. 124

1:500

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio
ST= 100 mq

Particelle catastali interessate dalla OP e da sottoporre ad esproprio: Foglio 14, p.lle parte della 40, 36, 324, 286

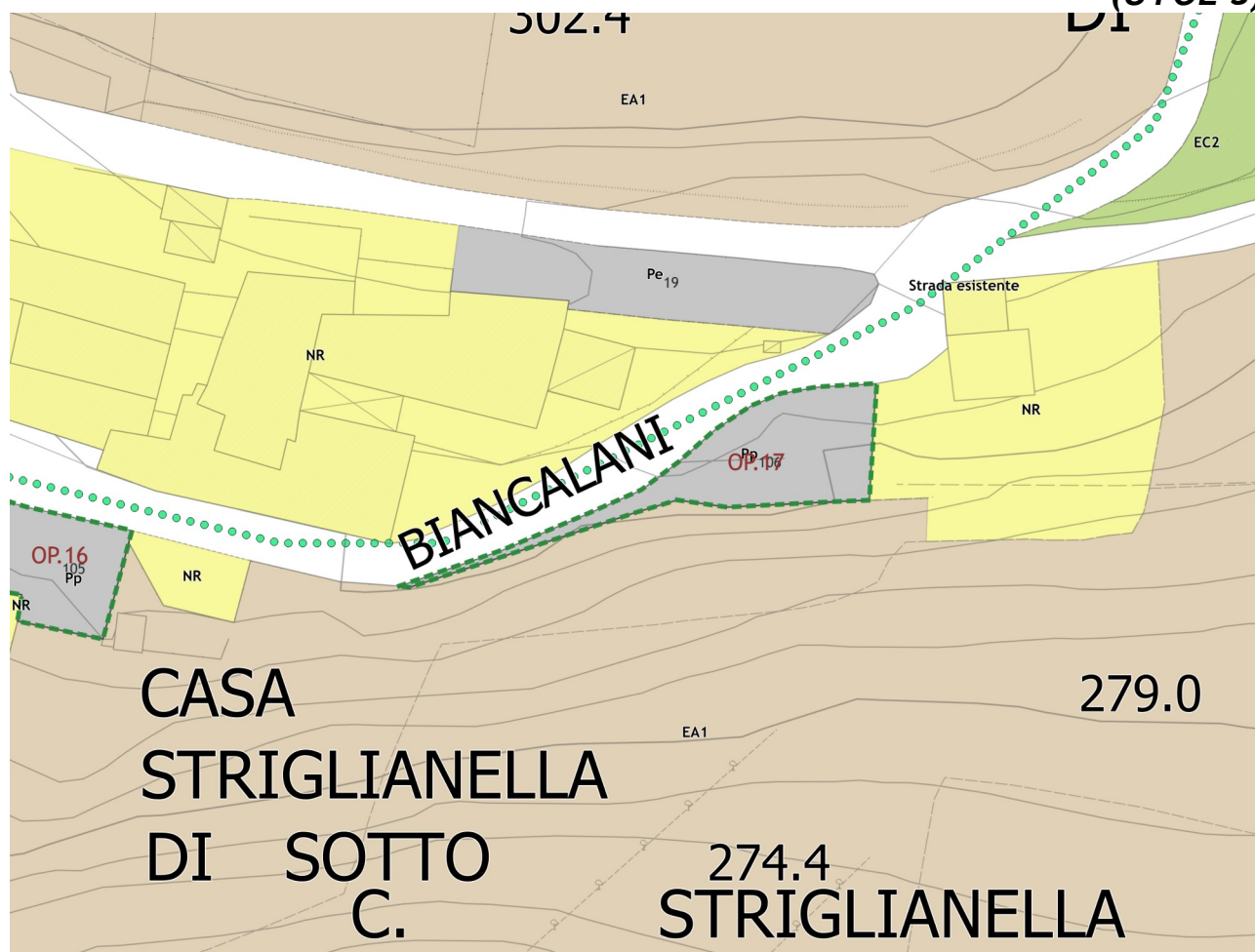
Vincoli e tutele

Aree tutelate per legge Dlgs. 42/2004 art.146 c.1 Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

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.

OP.17 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Striglianella (Nucleo Rurale) (UTOE 3)



Discipline

EA1

EC2

NR - Nuclei rurali

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Pp - Parcheggi pubblici di progetto
Strada

Percorsi ciclopeditoni
e percorsi naturalistici

●●● Percorsi naturalistici - art. 124

1:500

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio
ST= 160 mq

Particelle catastali interessate dalla OP e da sottoporre ad esproprio: Foglio 14, p.lle parte della 286

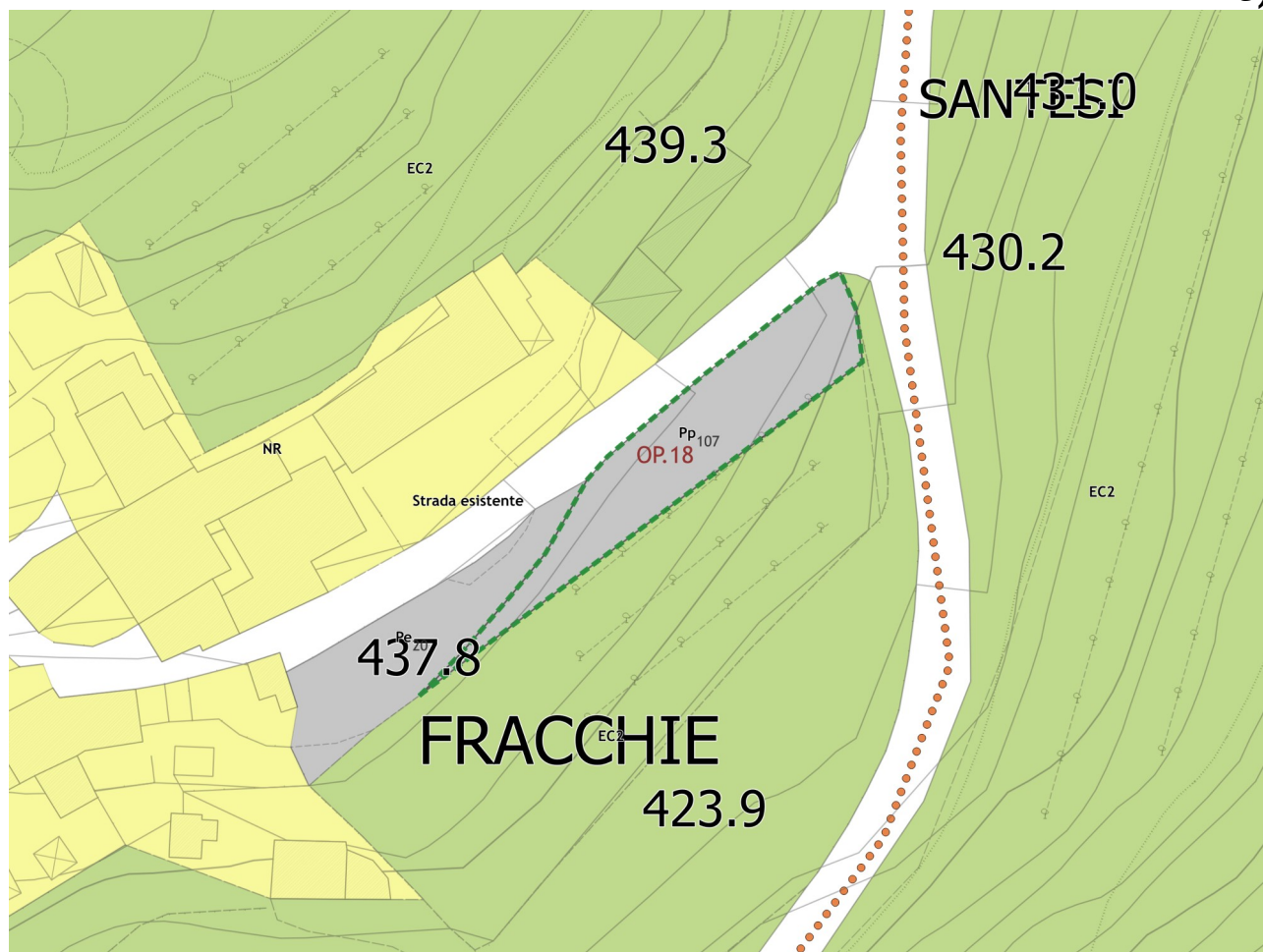
Vincoli e tutele

Aree tutelate per legge Dlgs. 42/2004 art.146 c.1 Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

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.

OP.18 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Fracchie (Nucleo Rurale) (UTOE 3)



1:500

Discipline

EC2

NR - Nuclei rurali

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Pp - Parcheggi pubblici di progetto

Strada

Percorsi ciclopeditoni
e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopeditoni - art. 124

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

OP.19 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Pracchie (Nucleo Rurale) (UTOE 3)



Discipline

- EC1
- EC2
- ITE - Impianti tecnologici
- NR - Nuclei rurali

- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- Strada

- Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici
- Percorsi ciclopeditoni - art. 124

1:500

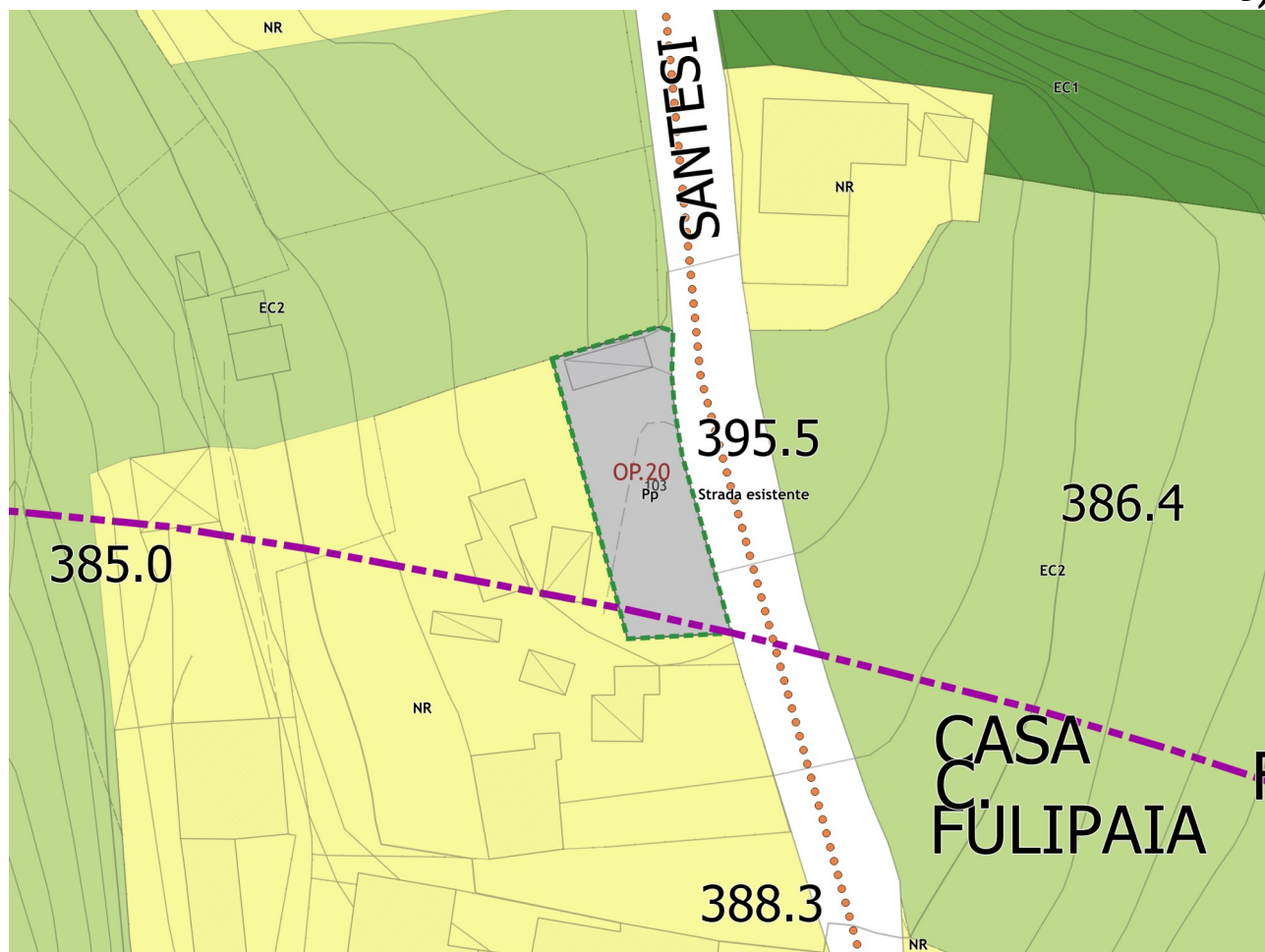
Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico
ST= 150 mq

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.

OP.20 - Tobbiana. Parcheggio pubblico a Pracchie (Nucleo Rurale) (UTOE 3)



Discipline

- EC1
- EC2

NR - Nuclei rurali

Pp - Parcheggi pubblici di progetto

Strada

Percorsi ciclopedonali
e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopedonali - art. 124

1:500

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

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



1:500

Discipline

EA2

■ Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Strada

TC1.3

 VR

■ VSTe

■ Vp - Verde pubblico di progetto

 Vpriv - Verde privato

 PV - Piano Vigente

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

- ● ● Percorsi ciclopedonali - art. 124

Progetti di recupero paesaggistico ambientale

◆◆◆ Interventi di riqualificazione
dei margini urbani - art. 133

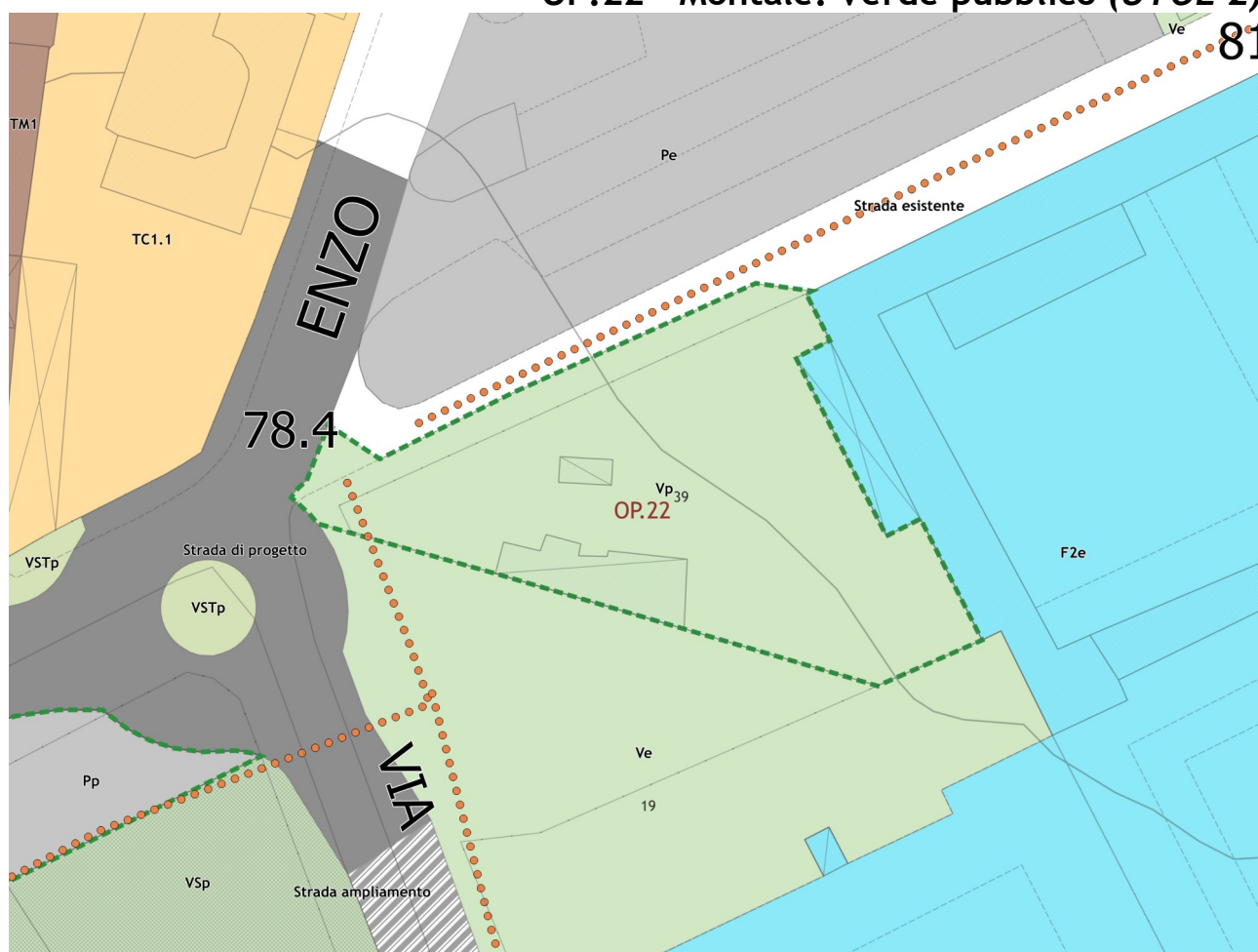
L'area sarà dedicata a verde pubblico
ST= 750 mq

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)



Discipline

- F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- Strada ampliamento
- Strada di progetto
- Strada
- TC1.1

TM1

VSTp

VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto

Ve - Verde pubblico esistente

Vp - Verde pubblico di progetto

Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici

●●● Percorsi ciclopeditoni - art. 124

1:500

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

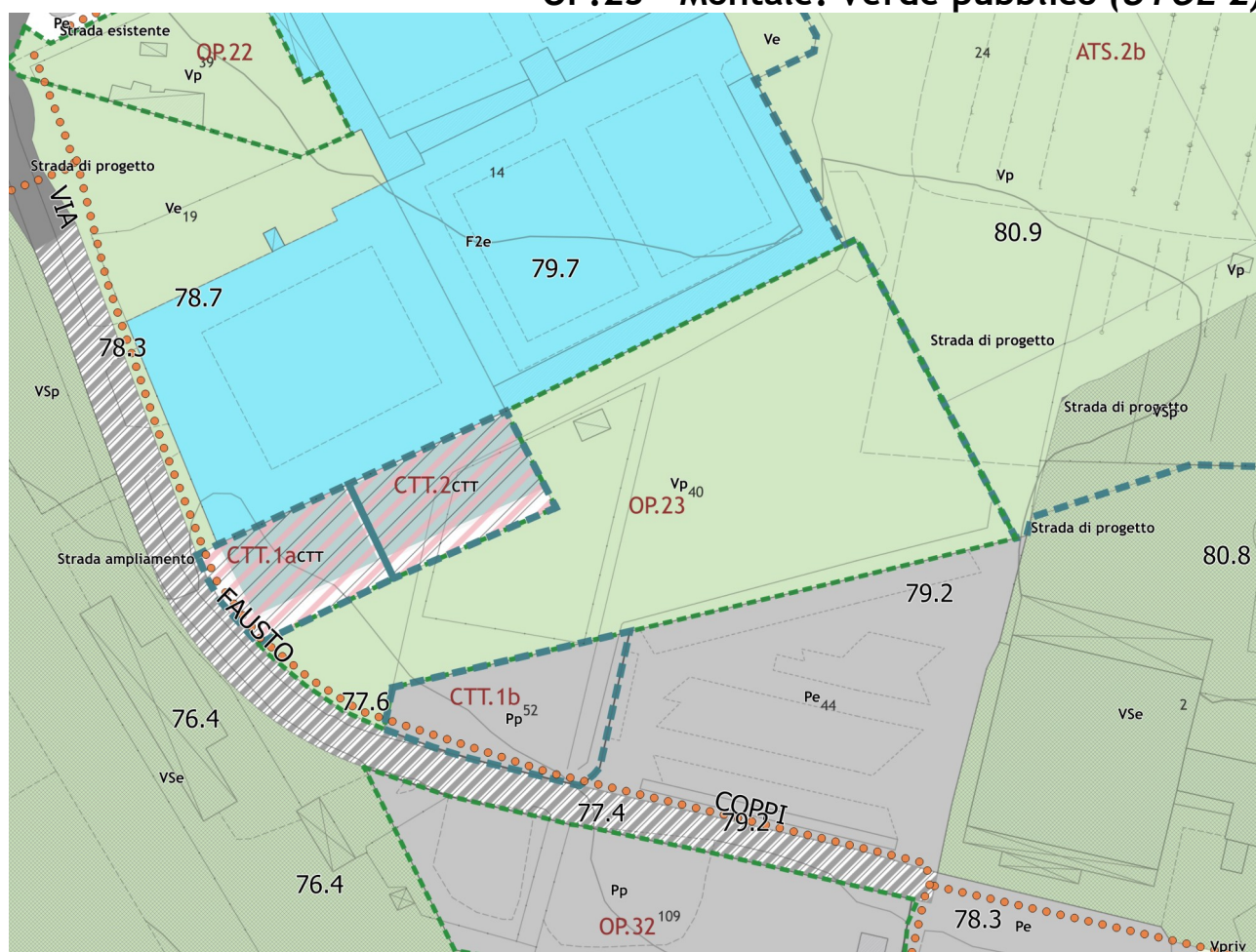
Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 29, p.lle parte della 1400, 1354, 949
di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 29, p.lle parte della 1400, 1354.

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)



Discipline

- F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- Strada ampliamento
- Strada di progetto
- Strada
- VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto

- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- Vpriv - Verde privato
- area edificabile
- sedimi edifici, configurazione ottimale
- Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici
- Percorsi ciclopedonali - art. 124

1:1000

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

Particelle catastali interessate dalla OP: Foglio 29, p.lle parte della 272, 946, 1210, 270, 947, 951, 1221, 1222

di cui da sottoporre ad esproprio: Foglio 29, p.lle parte della 272, 1210, 270.

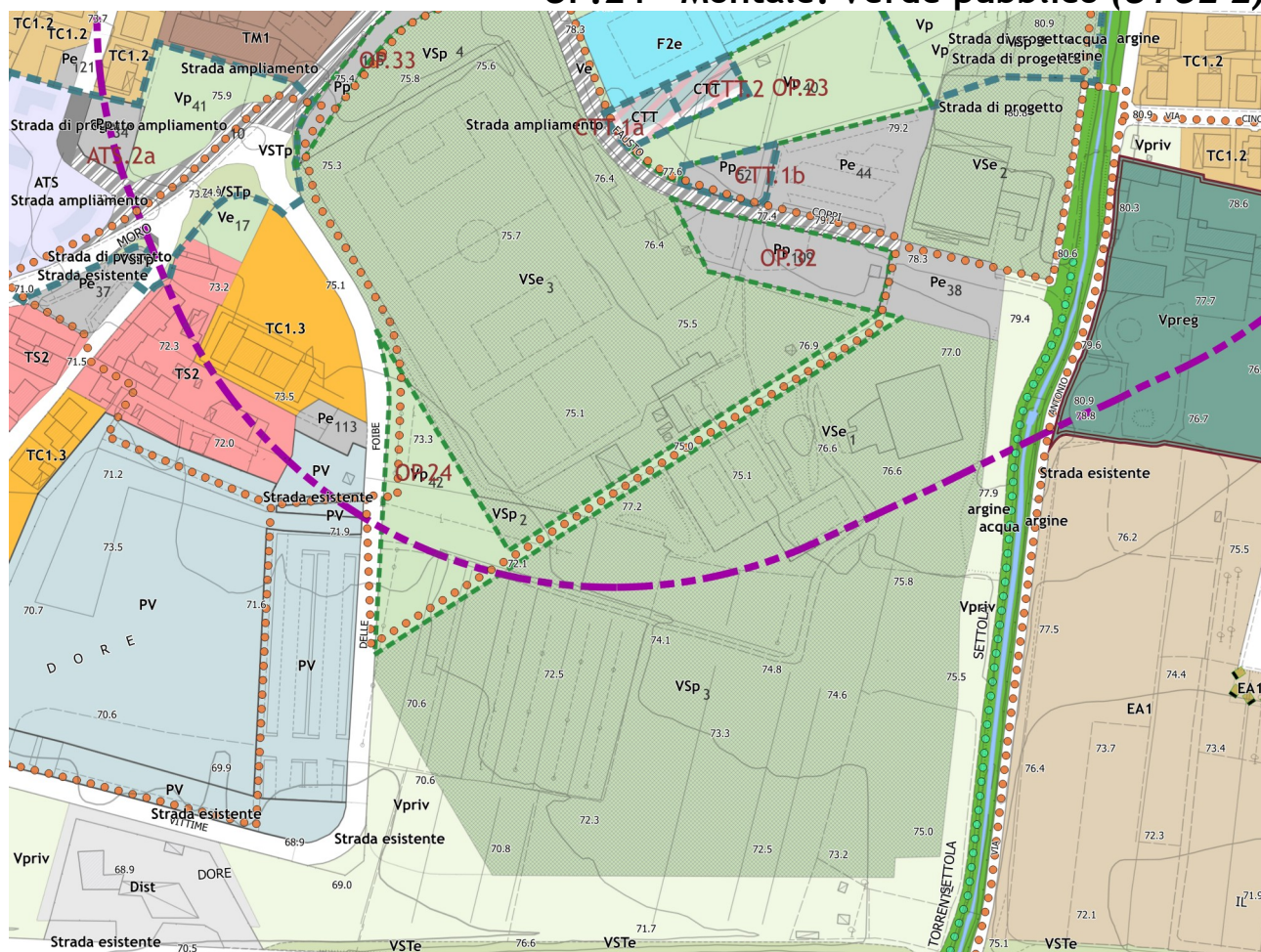
Vincoli e tutele

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

Discipline

- AT - Aree di ampliamento e ridisegno dei tessuti
- Argine
- Corso d'acqua
- Dist - Distributori di carburanti
- EA1
- F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- 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
- PV - Piano Vigente

area edificabile

sedimi edifici, configurazione ottimale

Percorsi ciclopeditoni
e percorsi naturalistici

●●●●● Percorsi ciclopeditoni - art. 124

●●●●● Percorsi naturalistici - art. 124

Progetti di recupero paesaggistico
ambientale

◆◆◆◆◆ Interventi di riqualificazione
dei margini urbani - art. 133

L'area sarà dedicata a verde pubblico

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.la 1215.

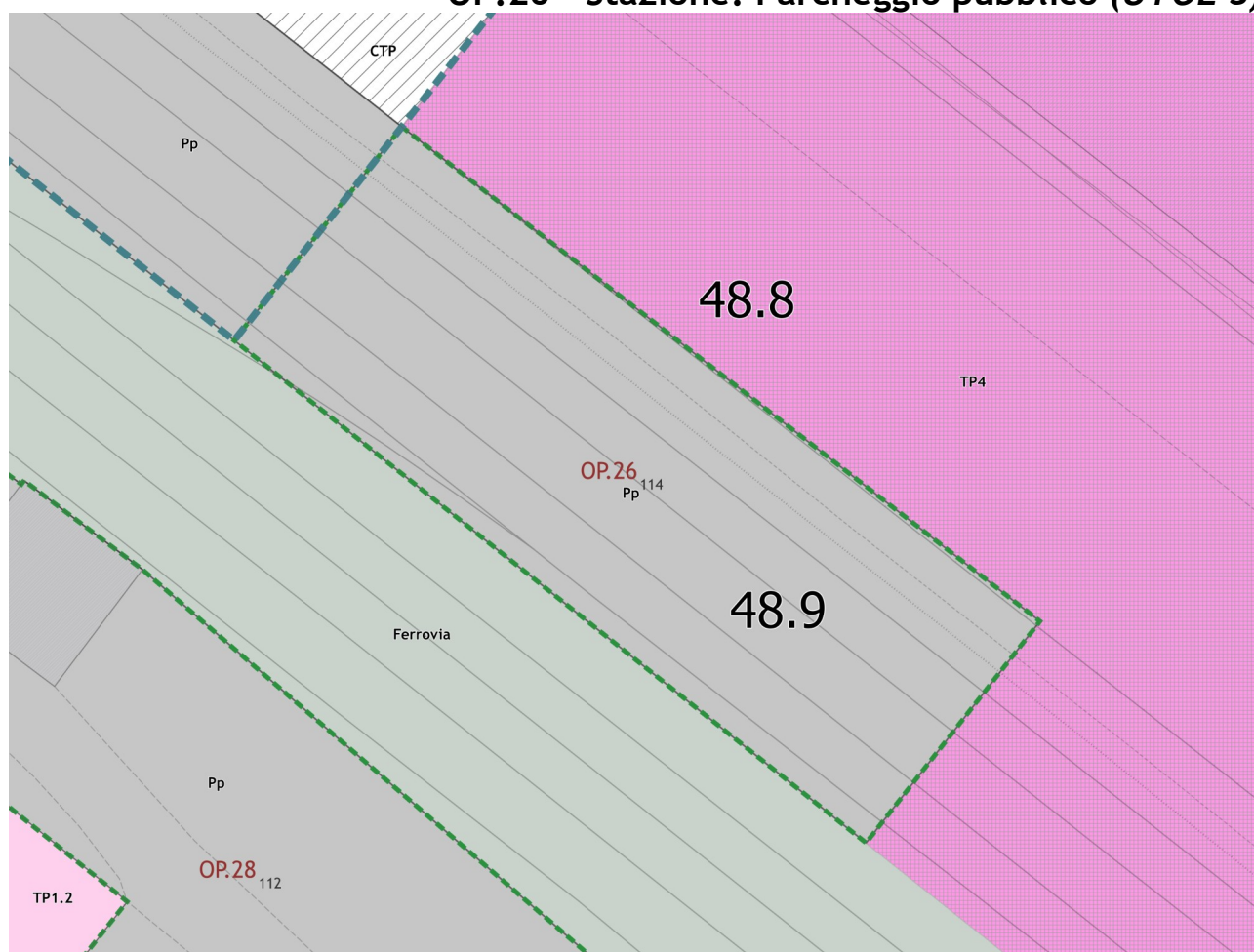
Vincoli e tutele

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 e 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)



Discipline

ferrovia

Pp - Parcheggi pubblici di progetto

TP1.2

TP4

1:500

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

Prescrizioni specifiche:

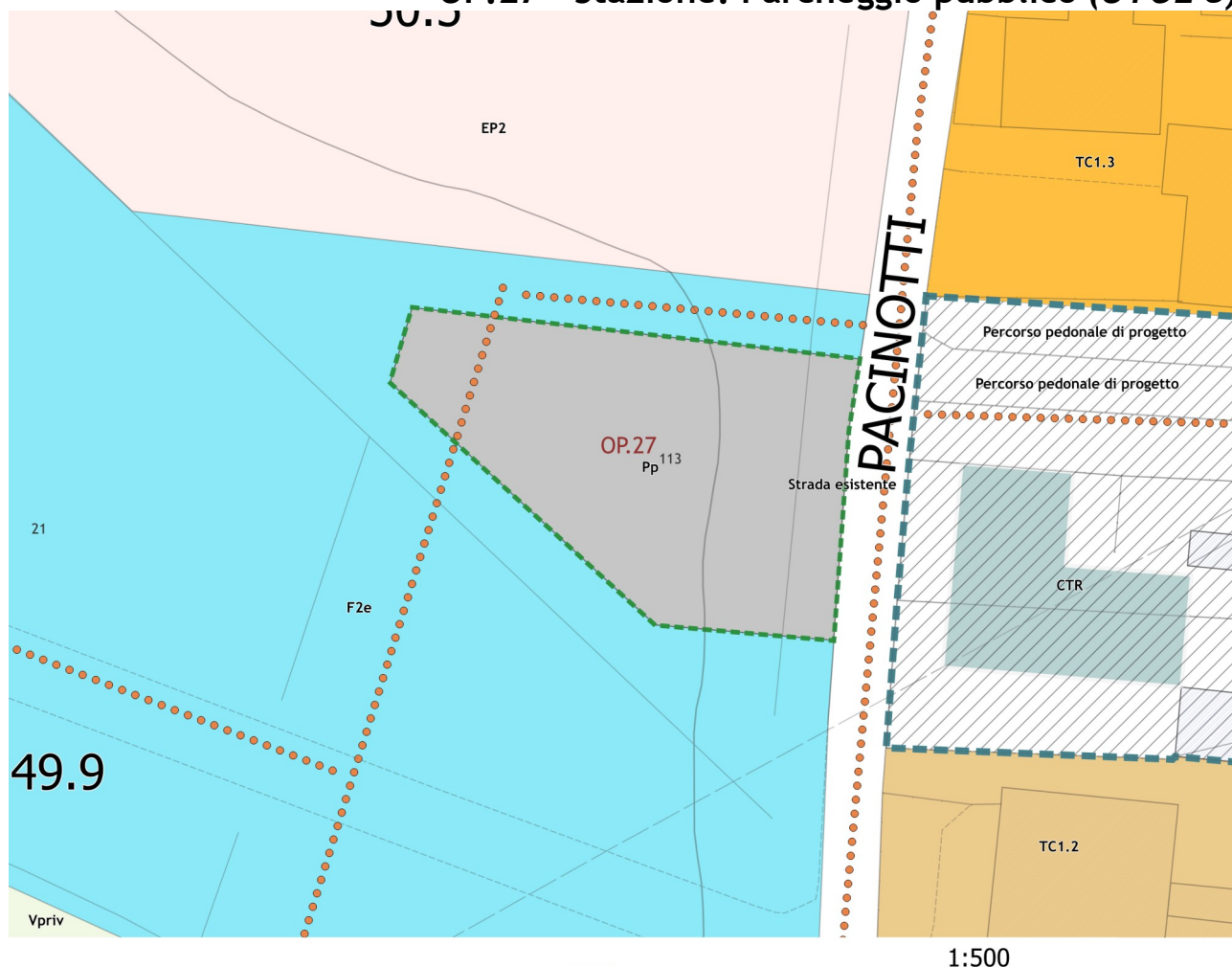
La progettazione deve essere coordinata con il parcheggio di progetto previsto nell'area di trasformazione CTP4. Le due aree costituiranno infatti un unico parcheggio.

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

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.

OP.27 - Stazione. Parcheggio pubblico (UTOE 3)



Discipline

- EP2
- F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- Strada
- TC1.2

- TC1.3
- Vpriv - Verde privato
- sedimi edifici, configurazione ottimale
- Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici
- Percorsi ciclopeditoni - art. 124

1:500

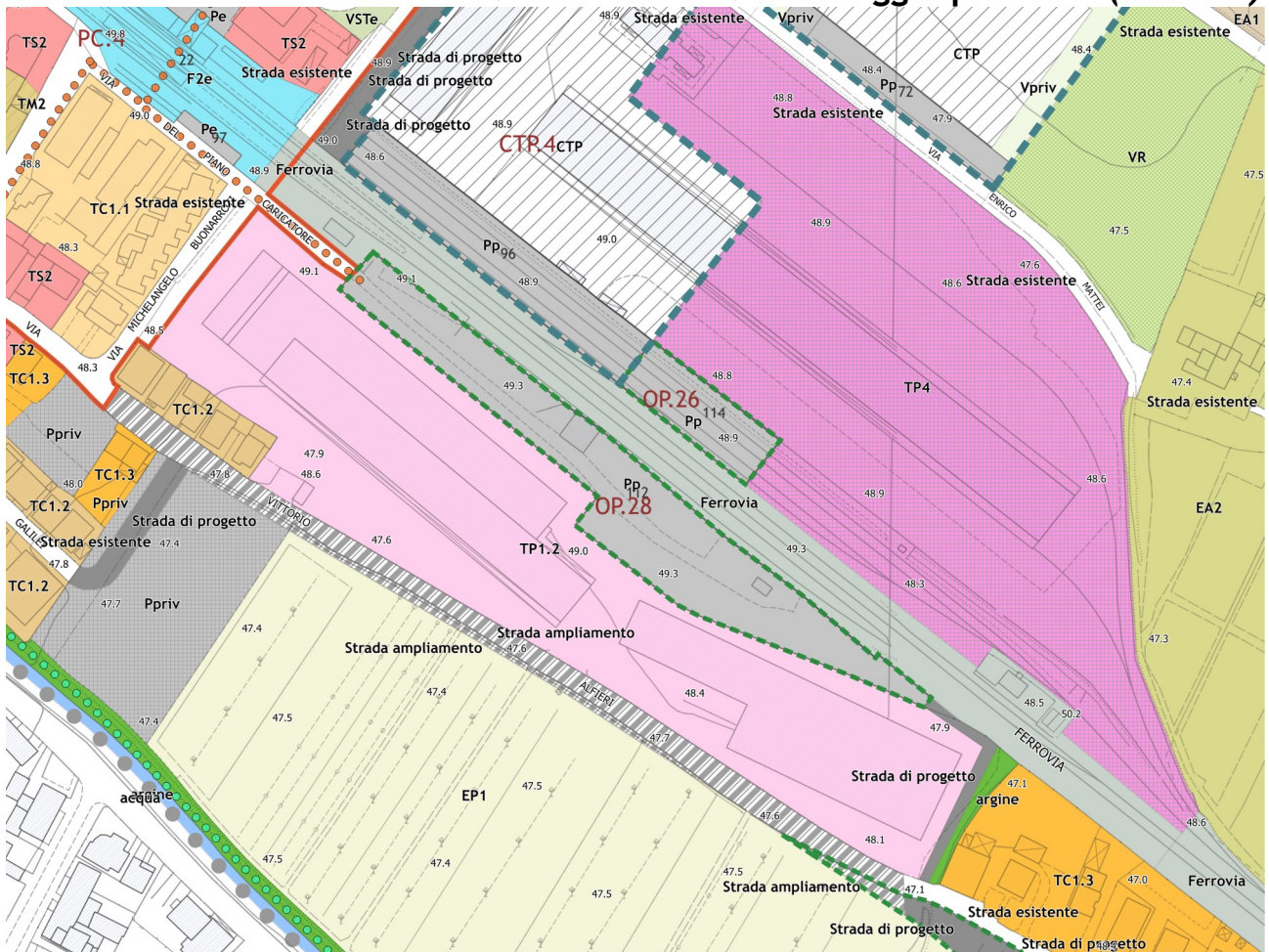
Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico
ST= 800 mq

Particelle catastali interessate dalla OP e da sottoporre ad esproprio: Foglio 33, p.lla 706

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

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



1:2500

Discipline

- Argine
- Corso d'acqua
- EA1
- EA2
- EP1
- F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)
- ferrovia
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- Ppriv - Parcheggio privato di interesse pubblico
- Strada ampliamento
- Strada di progetto
- Strada

- TC1.1
- TC1.2
- TC1.3
- TM2
- TP1.2
- TP4
- TS2
- VR
- VSTe
- Vpriv - Verde privato

Percorsi ciclopeditali e percorsi naturalistici

- Percorsi ciclopeditali - art. 124
- Percorsi naturalistici - art. 124

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico

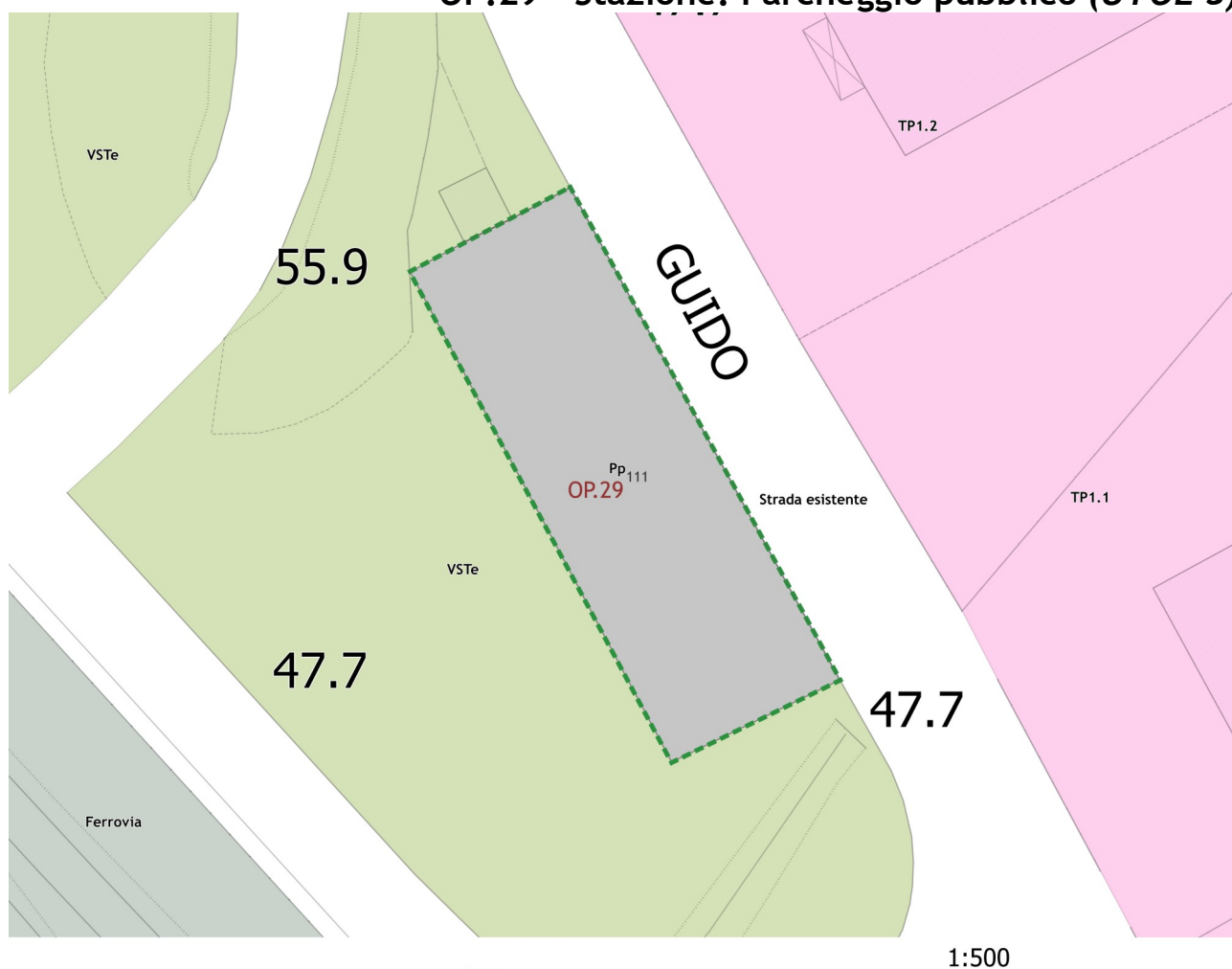
ST= 7.000 mq

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

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.

OP.29 - Stazione. Parcheggio pubblico (UTOE 3)



Discipline	
ferrovia	TP1.1
Pp - Parcheggi pubblici di progetto	TP1.2
Strada	VSTe

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico
ST= 750 mq

Particelle catastali interessate dalla OP e da sottoporre ad esproprio: Foglio 36, p.lle parte della 308

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

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



Discipline

- EA1
- F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- Strada
- TC1.2
- TC1.3
- VSTe

- Ve - Verde pubblico esistente
- Vpreg - Verde di pregio
- Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici
- Percorsi ciclopeditoni - art. 124
- Progetti di recupero paesaggistico ambientale
- Interventi di riqualificazione dei margini urbani - art. 133

1:1000

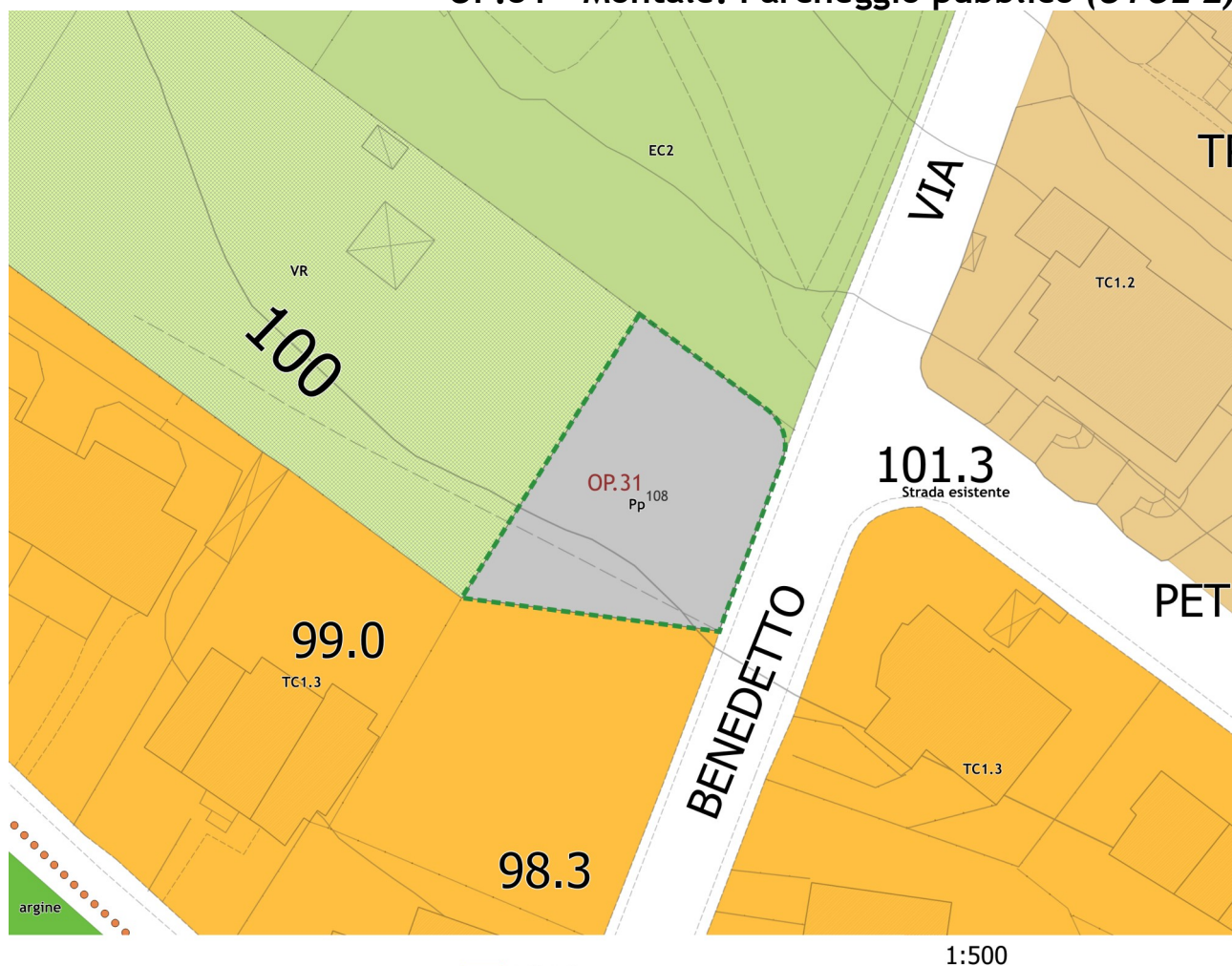
Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico arborato e paesaggisticamente schermato
ST = 2.900 mq

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.

OP.31 - Montale. Parcheggio pubblico (UTOE 2)



- | | |
|-------------------------------------|---|
| Discipline | TC1.3 |
| Argine | VR |
| EC2 | Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici |
| Pp - Parcheggi pubblici di progetto | Percorsi ciclopeditoni - art. 124 |
| Strada | |
| TC1.2 | |

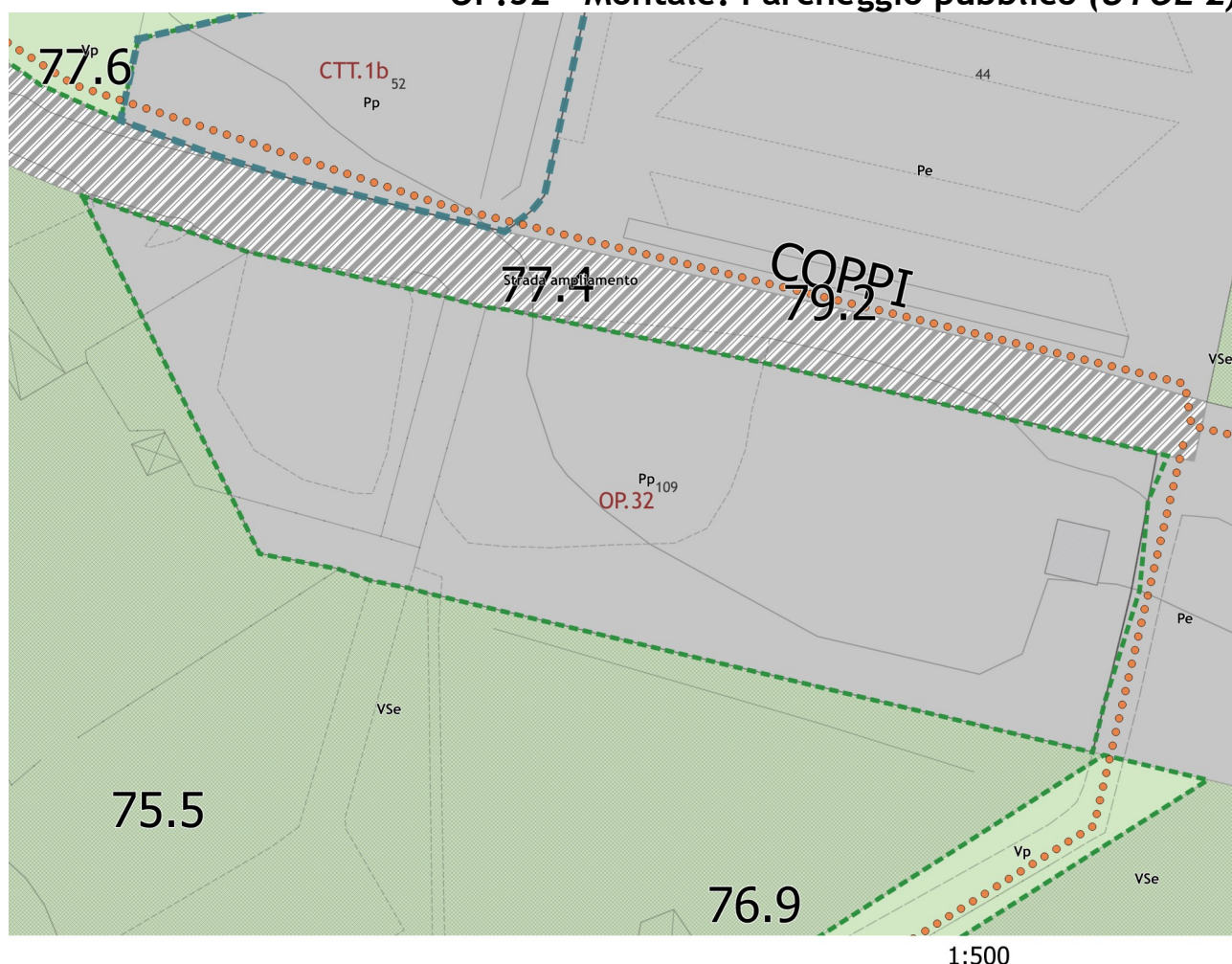
Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico
ST = 430 mq

Particelle catastali interessate dalla OP e da sottoporre ad esproprio: Foglio 28, p.lle parte della 1306, 396

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

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



Discipline

Pe - Parcheggi pubblici esistenti

Pp - Parcheggi pubblici di progetto

Strada ampliamento

VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto

Vp - Verde pubblico di progetto

Percorsi ciclopeditoni

e percorsi naturalistici

Percorsi ciclopeditoni - art. 124

1:500

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.

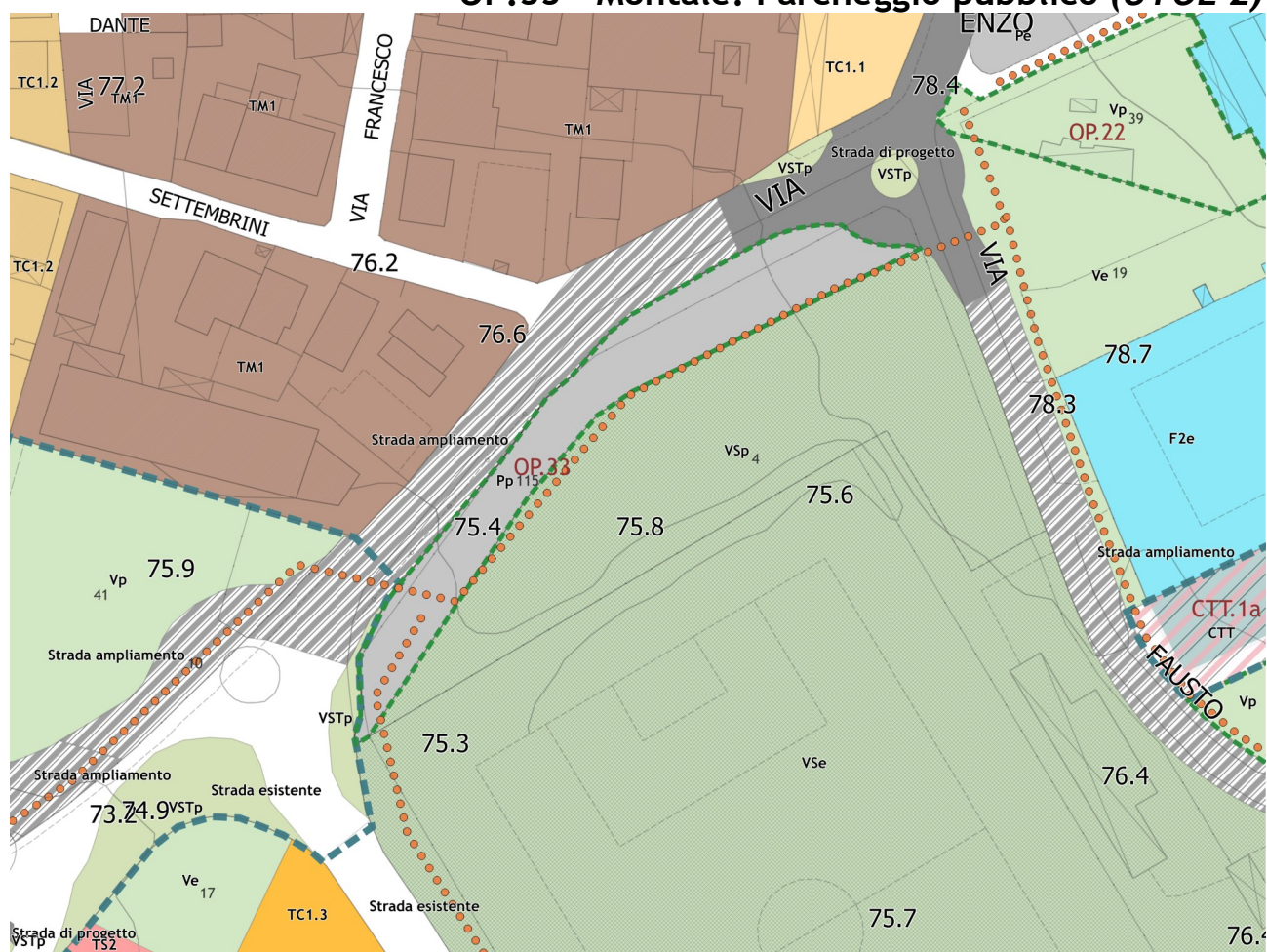
Vincoli e tutele

vincolo cimiteriale

Criteri di qualità progettuale

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

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



Discipline

- F2e F2p - aree per attrezzature di interesse collettivo esistenti e di progetto (OP)
- Pe - Parcheggi pubblici esistenti
- Pp - Parcheggi pubblici di progetto
- ▨ Strada ampliamento
- ▨ Strada di progetto
- ▨ Strada
- TC1.1
- TC1.2
- TC1.3
- TM1

- TS2
- VSTp
- VSe VSp - Verde sportivo esistente e di progetto
- Ve - Verde pubblico esistente
- Vp - Verde pubblico di progetto
- ▨ area edificabile
- ▨ sedimi edifici, configurazione ottimale
- Percorsi ciclopeditoni e percorsi naturalistici
- Percorsi ciclopeditoni - art. 124

1:1000

Nell'area sarà realizzato un nuovo parcheggio pubblico
ST = 1.100 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, ed opportunamente arborate per abbattere l'effetto isola di calore