

**COMUNE DI QUARRATA**  
PROVINCIA DI PISTOIA



**PIANO OPERATIVO**  
**All. A alle Norme tecniche di attuazione**  
**SCHEDA NORMA**  
**AMBITO DI CONNOTAZIONE URBANA DI VIA MONTALBANO (ACU)**

SINDACO  
Marco Mazzanti

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Simone Niccolai

DIRIGENTE AREA VALORIZZAZIONE  
E SVILUPPO DEL TERRITORIO  
Iuri Gelli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Caterina Biagiotti

GARANTE DELL'INFORMAZIONE  
E DELLA PARTECIPAZIONE  
Anna Maria Venturi

PROGETTO URBANISTICO  
E REDAZIONE DI VAS  
progettista incaricato  
Riccardo Luca Breschi  
con  
Andrea Girdali  
Luca Agostini

STUDI GEOLOGICI E  
IDROLOGICO-IDRAULICI  
Gaddo Mannori  
con  
Simone Galardini

**All.A**

## Premessa

Il Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 94 del 31.07.2008 individuava nel tratto di via Montalbano posto all'ingresso del capoluogo una specifica zona urbanistica, un Ambito di Connotazione Urbana (ACU), finalizzato ad una complessiva riorganizzazione delle aree e degli edifici prospicienti il principale asse viario della città, attorno al quale si addensano, e soprattutto si addensavano, alcune delle sue funzioni più qualificanti.

Il Regolamento Urbanistico stabiliva, all'art.168 comma 3 delle NTA, che *“interventi ammessi negli ambiti di connotazione urbana (erano) subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Complesso di Intervento di cui all'art.56 della LR 1/2005”*. A seguito dell'abrogazione della norma che prevedeva e disciplinava tali piani, l'Amministrazione Comunale decise di dare attuazione agli obiettivi ed alle previsioni del RU relative all'ACU di via Montalbano con un'apposita Variante sostenuta da un'approfondita analisi conoscitiva e da un dettagliato apparato normativo, condensato in una Scheda Norma. La variante n.3 al RU fu definitivamente approvata con DCC n. 82 del 25.11.2013 .

Il Piano Strutturale approvato nel 2017 ha confermato l'obiettivo di perseguire una complessiva riqualificazione dell'asse viario di via Montalbano all'ingresso del capoluogo (art. 28 comma 2, art.36 comma 4 della disciplina di piano) richiamando esplicitamente, all'art 37 comma 7, le *“linee del progetto relativo all'Ambito di Connotazione Urbana della Variante n.3 al primo Regolamento Urbanistico”*.

Il presente Piano Operativo, sulla base di tali indicazioni, conferma con lievi modifiche la perimetrazione dell'Ambito di Connotazione Urbana e ripropone larga parte delle previsioni contenute nella Variante RU n.3, selezionandole in relazione al loro valore strategico ed all'arco di validità temporale del piano. Il complesso degli interventi di trasformazione urbana, delle disposizioni normative, delle proposte progettuali relative all'ACU di via Montalbano si configurano come un complesso ed originale intervento di rigenerazione urbana come indicato all'art.114 delle NTA del PO. Conservano la loro attualità e sono da considerare parte integrante del presente piano le indagini conoscitive e le elaborazioni progettuali della citata Variante n.3.

Nella presente Scheda norma sono illustrati e disciplinati, con il supporto di elaborazioni grafiche, i sette interventi di trasformazione (quattro di riqualificazione urbana ARa e tre di trasformazione urbana ATa) che il PO ha confermato dal previgente RU con alcune modifiche ed adeguamenti. Per ciascuna area vengono forniti i seguenti elementi:

- una sintetica descrizione
- le destinazioni d'uso ammesse
- gli interventi edilizi ammessi
- i parametri urbanistici ed edilizi
- eventuali condizioni speciali
- le modalità di attuazione degli interventi
- uno schema grafico prescrittivo, contenente gli elementi da rispettare
- uno schema planivolumetrico, esemplificativo del progetto.

**SCHEDE DELLA AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA  
ARa**

## **ARa.1: via Pisano - fosso Falcheretto**

### *1.Descrizione*

E' un'area di circa mq 3.650 edificata con manufatti di modesta consistenza prevalentemente ad un solo piano ed a destinazione produttiva.

### *2.Destinazioni d'uso ammesse*

Residenziale e tutte le destinazioni ammesse nelle zone TC1.

### *3.Interventi edilizi ammessi*

Demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione della SE esistente con un incremento di 600 mq di SE previa realizzazione e cessione al Comune di aree a parcheggio pubblico ed a verde pubblico e/o piazza.

Nel caso di conservazione della destinazione d'uso attuale, sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza mutamento di destinazione d'uso e senza incremento del numero delle unità immobiliari.

E' altresì ammessa, in alternativa agli interventi sopraindicati, la delocalizzazione nelle aree di atterraggio previste dal PO nella misura, con le modalità e le procedure indicate all'art.116.

### *4.Parametri urbanistici ed edilizi*

SE massima: SE esistente + 600 mq alle condizioni indicate al punto 3.

Superficie coperta massima: mq 550

H massima: mt 10,50

Parcheggi pubblici minimo: mq 700

Verde pubblico/piazza minimo: mq 900

### *5.Condizioni speciali*

L'edificio deve essere contenuto nell'area di galleggiamento indicata nello schema prescrittivo.

Devono essere assicurati il recupero e la fruizione degli argini del fosso Falcheretto.

Deve essere ceduta l'area di proprietà necessaria alla realizzazione del nuovo asse viario est-ovest ancorché ricadente all'esterno del perimetro dell'ARa.2.

### *6.Esemplificazione progettuale*





Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati.

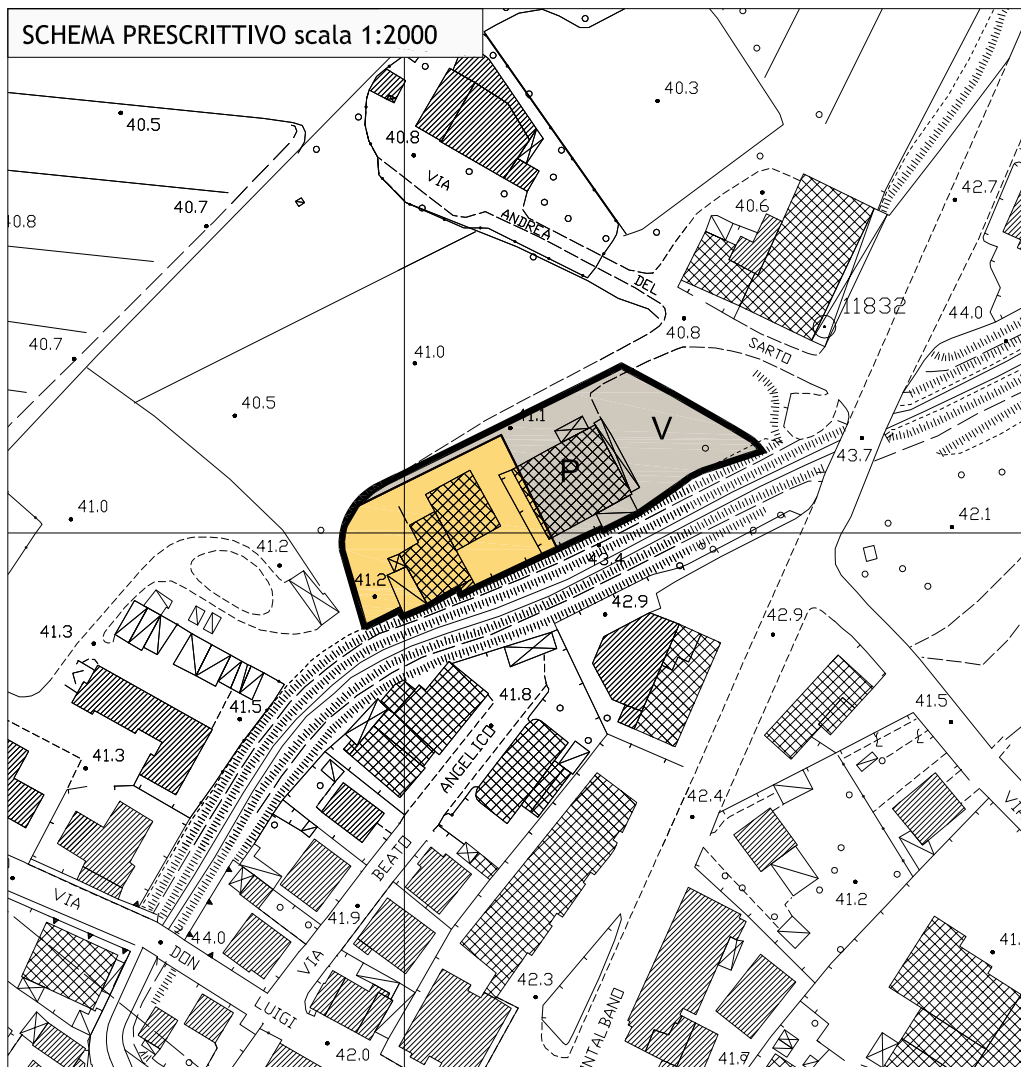
### *7.Modalità di attuazione*

Progetto unitario convenzionato nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata (PdR) che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia conservativa è ammesso l'intervento diretto.

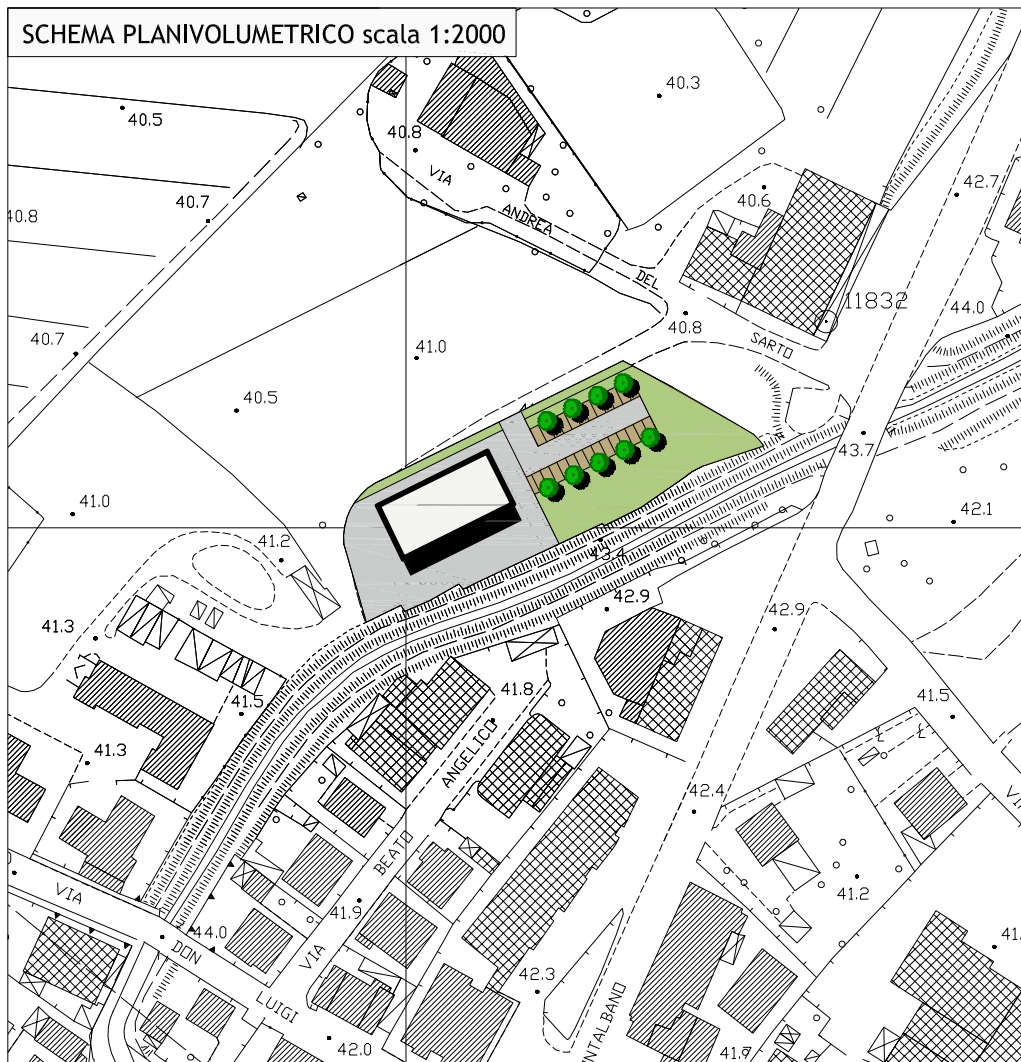
SCHEMA PRESCRITTIVO scala 1:2000

-  Area di Riqualificazione
-  Area di galleggiamento
-  Parcheggi
-  Verde



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO scala 1:2000

-  Nuove edificazioni
-  Aree a verde
-  Parcheggi



## **ARa.2: Via Montalbano - Via Caravaggio**

### *1.Descrizione*

E' un'area di circa mq 2.197 solo parzialmente edificata con un fabbricato su due piani di civile abitazione.

### *2.Destinazioni d'uso ammesse*

Le destinazioni ammesse nelle zone TC1.

### *3.Interventi edilizi ammessi*

Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia: è inoltre consentito accorpate all'edificio principale i volumi pertinenziali esistenti nell'area. Nel caso di demolizione del fabbricato esistente è ammessa la ricostruzione della SE esistente con un incremento di mq 900 di SE alle seguenti condizioni:

- il piano terreno deve essere destinato a commerciale e/o direzionale e/o attività di servizio
- deve essere realizzato un parcheggio pubblico o di uso pubblico fra via Montalbano e via Caravaggio di almeno mq 500 di superficie
- deve essere sistemata a piazza aperta al pubblico l'area su via Montalbano antistante l'edificio.

### *4.Parametri urbanistici ed edilizi*

SE massima: SE esistente + mq 900 alle condizioni indicate al punto 3.

Superficie coperta massima: mq 600

H massima: mt 13,50

Parcheggi pubblici minimo: mq 500 alle condizioni indicate al punto 3.

### *5.Condizioni speciali*

L'edificio deve essere contenuto nell'area di galleggiamento indicata nello schema prescrittivo.

Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione valgono le condizioni indicate al punto 3.

### *6.Esemplificazione progettuale*


Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati.

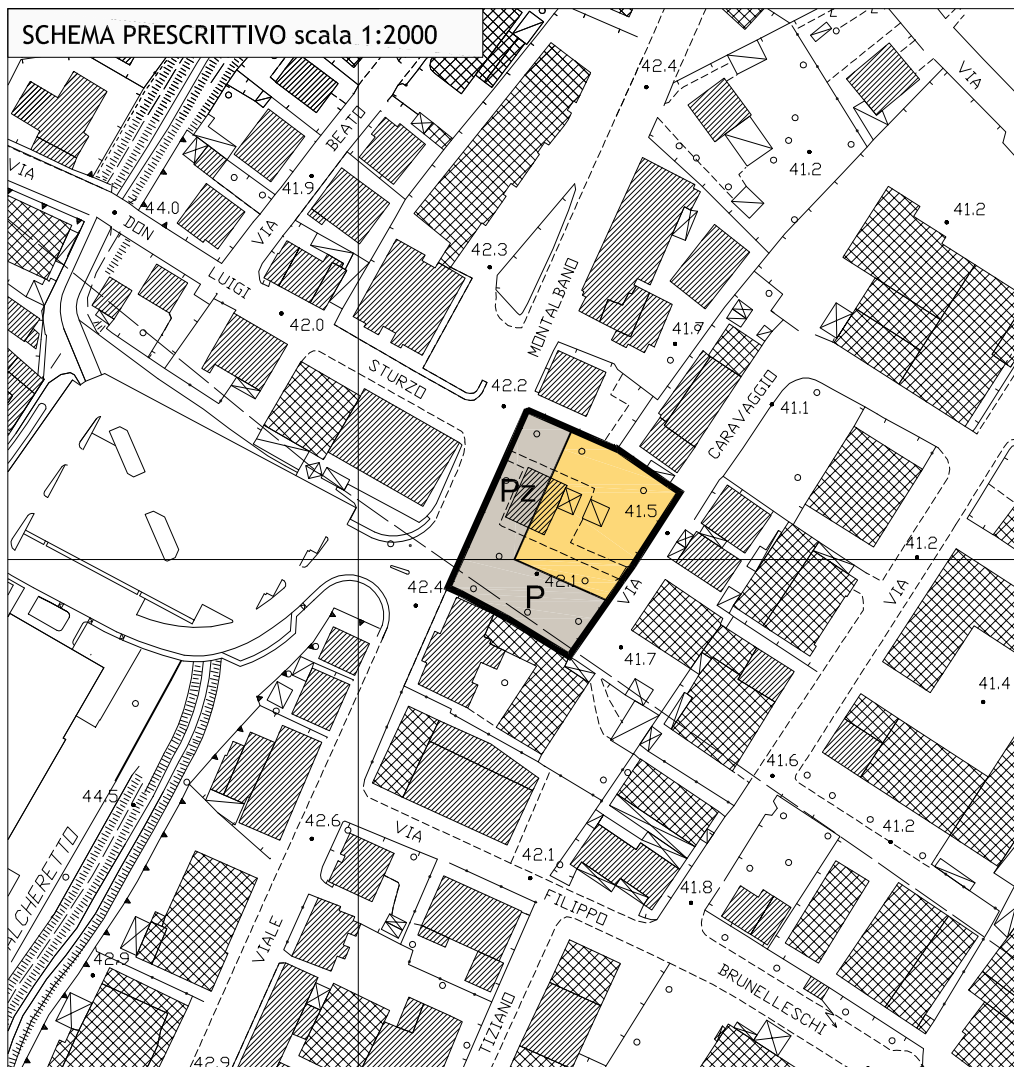
### *7.Modalità di attuazione*

Progetto unitario convenzionato nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata (PdR) che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'intervento diretto.

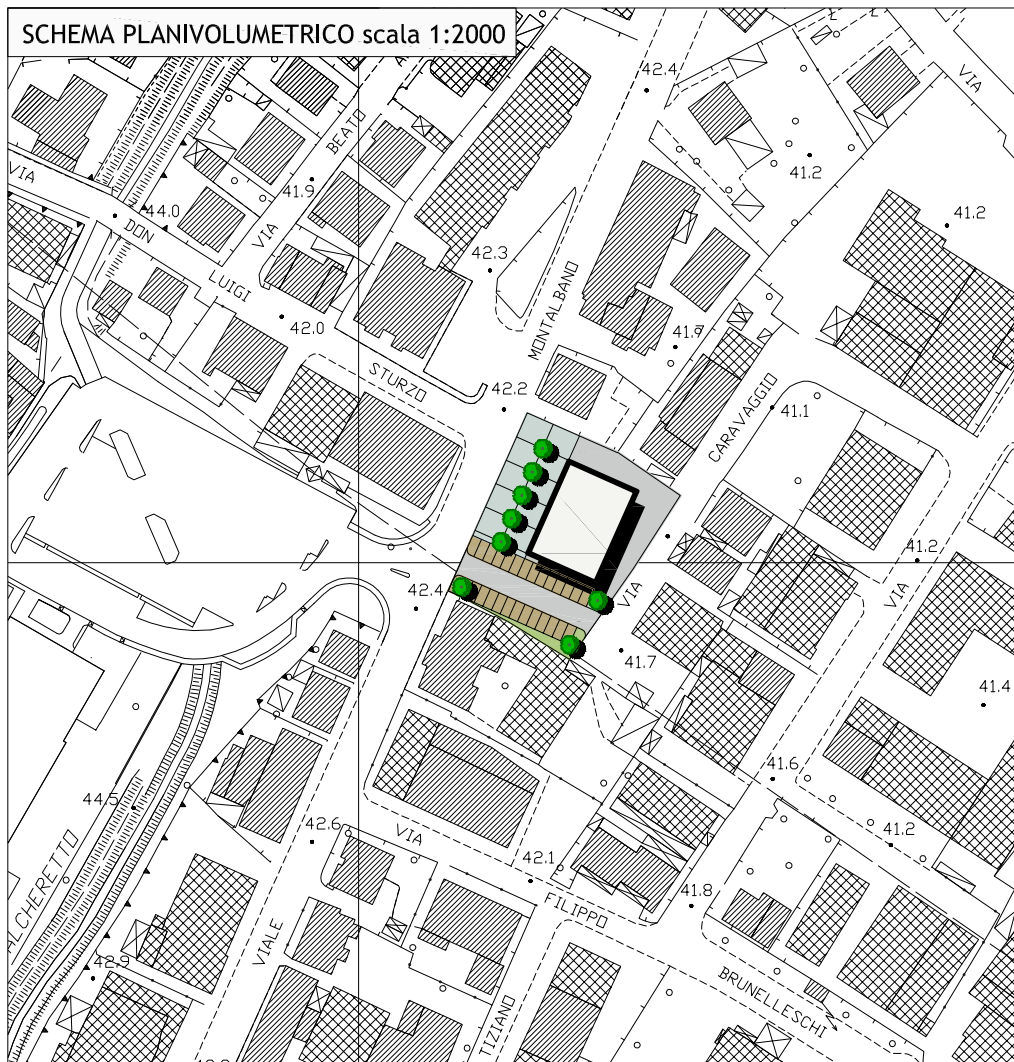
SCHEMA PRESCRITTIVO scala 1:2000

-  Area di Riqualificazione
-  Aree di galleggiamento
-  Parcheggi
-  Piazza



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO scala 1:2000

-  Nuove edificazioni
-  Aree a verde
-  Parcheggi
-  Piazza



## **ARa.3: via Montalbano - via Scopelliti - viale Europa**

### *1.Descrizione*

E' un'area edificata di circa mq 22.600 posta fra via Montalbano e via Scopelliti che si attesta in larga parte sul fosso Falcheretto. All'interno della zona ARa.3 si distinguono cinque Unità minime di intervento:

- UMI 1 di circa mq 6.700 costituita da un fabbricato a destinazione mista con commerciale al piano terreno,
- UMI 2 di circa mq 11.000 costituita da un fabbricato già a destinazione produttiva ed ora commerciale che si attesta su via Scopelliti,
- UMI 3 di circa mq 1.900 costituita da un gruppo di fabbricati su via Montalbano destinati a mostra di mobili e residenza,
- UMI 4 di circa mq 1.100 costituita da un fabbricato a destinazione artigianale,
- UMI 5 di circa mq 2.000 costituita da un fabbricato a mostra di mobili ed attività commerciali.

### *2.Destinazioni d'uso ammesse*

- UMI 1: residenza, commerciale escluse grandi strutture di vendita, direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con la residenza
- UMI 2: commerciale escluse grandi strutture di vendita, direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con la residenza
- UMI 3 e UMI 5: le stesse destinazioni delle zone TT1.2
- UMI 4: le stesse destinazioni delle zone TC1.

### *3.Interventi edilizi ammessi*

- UMI 1: sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.
- UMI 2: sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia. Nel caso di progetto esteso all'intera UMI 2 finalizzato alla realizzazione del collegamento interno fra via Montalbano e via Scopelliti ed alla riqualificazione edilizia degli immobili come indicato nello schema grafico esemplificativo, sono ammessi:
  - la sopraelevazione del fabbricato su via Scopelliti fino a due livelli o il suo ampliamento per una SE equivalente a quella della sua sopraelevazione (incremento massimo di mq 1.500 di cui fino a mq 1.000 per destinazioni commerciali), anche previa demolizione e ricostruzione, totale o parziale, dello stesso fabbricato.
- UMI 3: sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia. Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia, è ammesso destinare a residenza fino al 45% della SE esistente a condizione che la quota eccedente il 30% sia coperta da una autonoma dotazione di parcheggi pertinenziali. Nel caso di progetto finalizzato alla realizzazione del collegamento interno fra via Montalbano e via Scopelliti ed alla riqualificazione edilizia degli immobili come indicato nello schema grafico esemplificativo, sono ammessi la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di una SE totale pari a quella esistente incrementata di 600 mq: in detto caso è ammesso destinare il 65% della SE totale a residenza, fermo restando che il piano terreno deve essere destinato a commerciale e/o direzionale e/o attività di servizio.
- UMI 4: nel caso di conservazione della destinazione attuale sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza incremento del numero delle unità immobiliari. Nel caso di mutamento di destinazione verso gli usi ammessi e di integrale demolizione del fabbricato esistente è consentita la ricostruzione di una SE totale pari a quella esistente incrementata di 400 mq, a condizione che venga ceduta al Comune una fascia di almeno mt 6 di ampiezza lungo il fosso Falcheretto.
- UMI 5: sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia. Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia, è ammesso destinare a residenza fino al 45% della SE esistente, a condizione che la quota eccedente il 30% sia coperta da una autonoma dotazione di parcheggi pertinenziali. E' inoltre ammessa la demolizione del fabbricato esistente e la ricostruzione di una SE totale pari a quella esistente incrementata di 600 mq: in detto caso è ammesso destinare il 65% della SE totale a residenza, fermo restando che il piano terreno deve essere destinato a commerciale e/o direzionale e/o attività di servizio.
- Nel caso di progetto esteso a più UMI è ammesso distribuire sull'intera area di progetto la SE esistente e di nuova costruzione senza tenere conto della suddivisione in UMI.
- E' altresì ammessa, in alternativa agli interventi sopraindicati, la delocalizzazione nelle aree di atterraggio previste dal PO nella misura, con le modalità e le procedure indicate all'art.116.



#### *4. Parametri urbanistici ed edilizi*

- UMI 1:
  - SE massima: SE esistente
  - Superficie coperta massima: non superiore a quella esistente maggiorata del 10%
  - H max: mt 13,50
- UMI 2:
  - SE massima: SE esistente + SE risultante dalla sopraelevazione delle porzioni ad un solo piano (incremento massimo mq 1500 di cui fino a mq 1.000 per destinazioni commerciali) alle condizioni indicate al punto 3.
  - Superficie coperta massima: non superiore a quella esistente maggiorata del 10%
  - H max: mt 10,50
- UMI 3:
  - SE massima: SE esistente + 600 mq alle condizioni indicate al punto 3.
  - Superficie coperta massima: non superiore a quella esistente
  - H max: mt 16,50.
- UMI 4: nel caso di intervento di integrale demolizione e ricostruzione
  - SE massima: SE esistente + 400 mq alle condizioni indicate al punto 3.
  - Superficie coperta massima: mq 350
  - H max: mt 13,50
- UMI 5:
  - SE massima: SE esistente + 600 mq alle condizioni indicate al punto 3.
  - Superficie coperta massima: non superiore a quella esistente maggiorata del 10%
  - H max: mt 16,50

#### *5. Condizioni speciali*

Gli edifici devono essere contenuti nelle aree di galleggiamento indicate nello schema prescrittivo.

##### **UMI 2**

Deve essere realizzato un collegamento attraverso gli edifici (galleria commerciale o soluzioni simili) per assicurare la connessione fra via Scopelliti e via Montalbano.

Deve essere assicurato il recupero e la fruizione degli argini del Fosso Falcheretto.

##### **UMI 3**

Deve essere assicurato il recupero e la fruizione degli argini del fosso Falcheretto e deve essere garantito il collegamento con gli edifici commerciali dell'UMI 2.

##### **UMI 4**

Deve essere garantito l'uso pubblico di una fascia di almeno mt 6 lungo il fosso Falcheretto.

##### **UMI 5**

Deve essere assicurato il recupero e la fruizione degli argini del fosso Falcheretto e deve essere garantita la permanenza e la sistemazione del collegamento esistente fra gli edifici commerciali dell'UMI 2 e via Montalbano.

In tutta l'area ARa.3 è prescritta la conservazione dei parcheggi pubblici esistenti e nel caso di loro modificazione la ricostituzione di un numero equivalente di posti auto.

#### *6. Esempificazione progettuale*






Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo ed è riferito al caso di interventi separati per ciascuna UMI; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati.

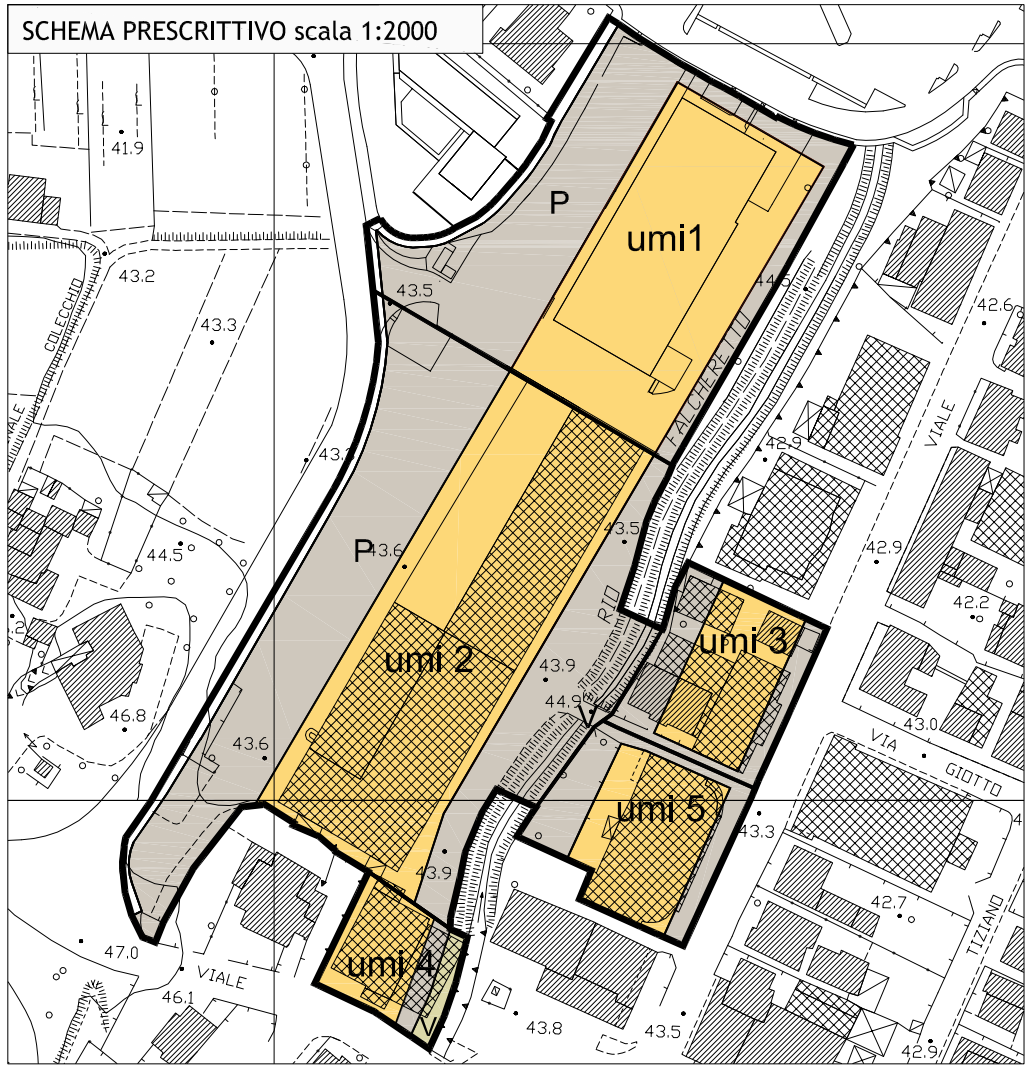
#### *7. Modalità di attuazione*

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'intervento diretto.

Per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, sia limitati a ciascuna UMI che estesi a più UMI, è ammesso il Progetto unitario convenzionato solo nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata (PdR) che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.

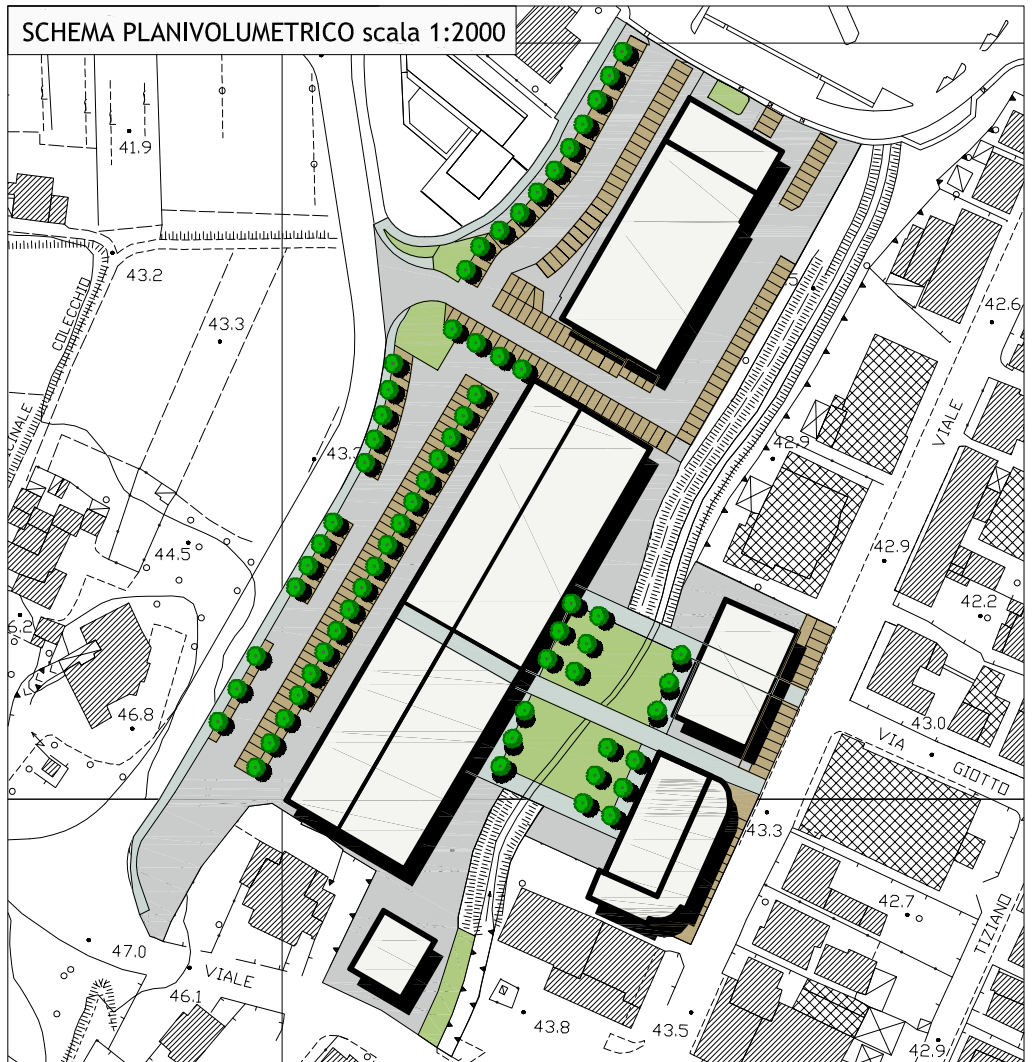
SCHEMA PRESCRITTIVO scala 1:2000

-  Area di Riqualificazione
-  Unità Minime di Intervento
-  Aree di galleggiamento
-  Parcheggi
-  Verde



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO scala 1:2000

-  Nuove edificazioni
-  Aree a verde
-  Parcheggi



## **ARa.4: Via Montalbano - Via Giotto**

### *1.Descrizione*

E' un'area di circa mq 1.645 edificata con un fabbricato su due piani destinato a mostra di mobili ed attività commerciali.

### *2.Destinazioni d'uso ammesse*

L'immobile è destinato:

- per i primi due livelli e per una SE non inferiore a quella esistente a parcheggio in struttura
- per i livelli superiori e per una SE non superiore a mq 1200 alle destinazioni d'uso delle zone TC1, con il limite di mq 500 per la residenza
- è altresì ammesso destinare l'intero fabbricato, per tutta la SE edificabile o riedificabile a parcheggio pubblico e/o privato, ferma restando la quota minima di parcheggio pubblico o di uso pubblico da realizzare. In detto caso è consentito destinare una quota non superiore al 50% della SE del piano terreno a commerciale, direzionale, attività di servizio.

### *3.Interventi edilizi ammessi*

Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

Sopraelevazione e/o demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione nei limiti di SE e di destinazioni d'uso indicati al punto 2.

E' altresì ammessa, in alternativa agli interventi sopraindicati, la delocalizzazione nelle aree di atterraggio previste dal PO nella misura, con le modalità e le procedure indicate all'art.116.

### *4.Parametri urbanistici ed edilizi*

SE massima: SE esistente + mq 1.200 alle condizioni indicate al punto 3.

Superficie coperta massima: non superiore a quella esistente

H max: 13,50 mt

Parcheggi pubblici o di uso pubblico: mq 800

### *5.Condizioni speciali*

L'edificio deve essere contenuto nell'area di galleggiamento indicata nello schema prescrittivo.

Una superficie coperta e/o scoperta non inferiore a mq.800 deve essere destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Detta superficie può assorbire anche l'eventuale fabbisogno di parcheggi per la sosta di relazione.

### *6.Esemplificazione progettuale*



Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati.

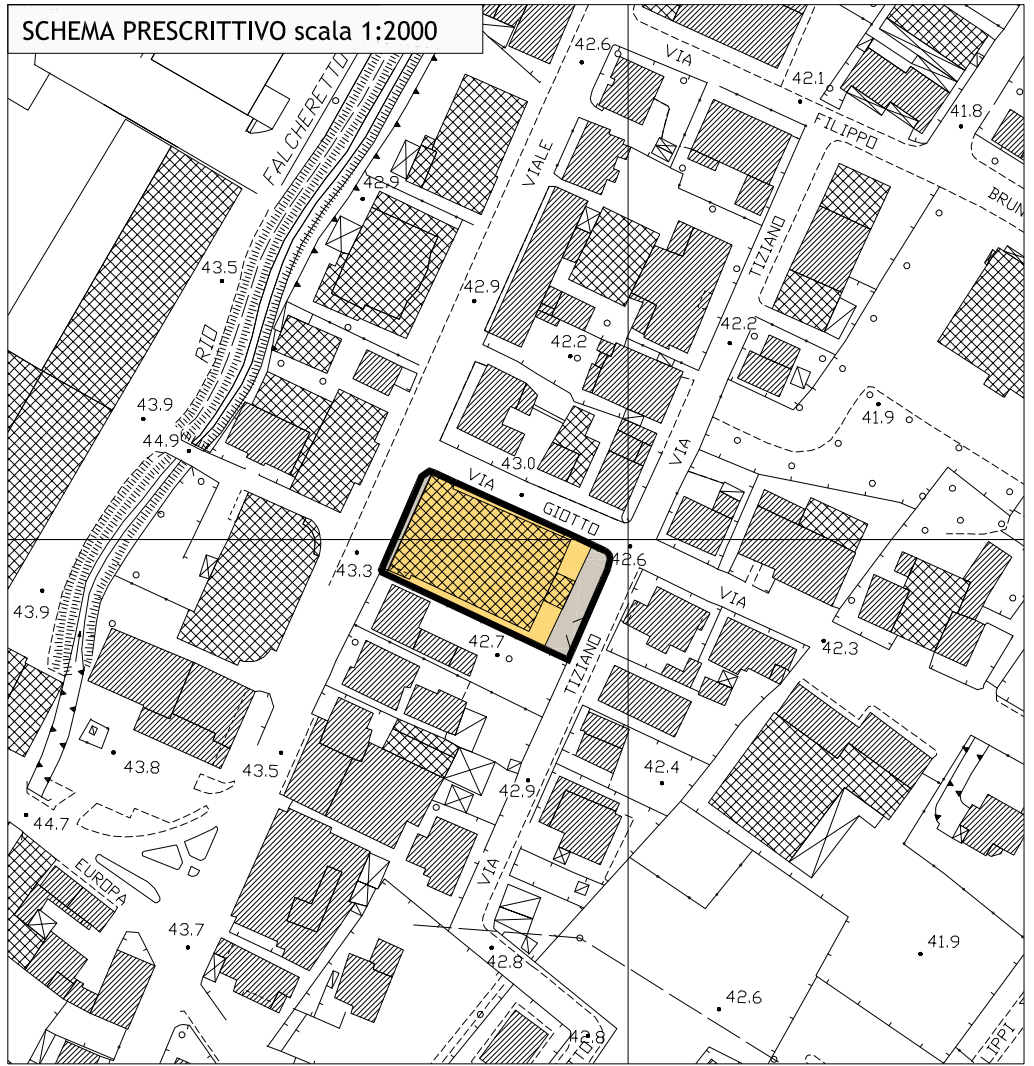
### *7.Modalità di attuazione*

Progetto unitario convenzionato nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.



Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia conservativa è ammesso l'intervento diretto.

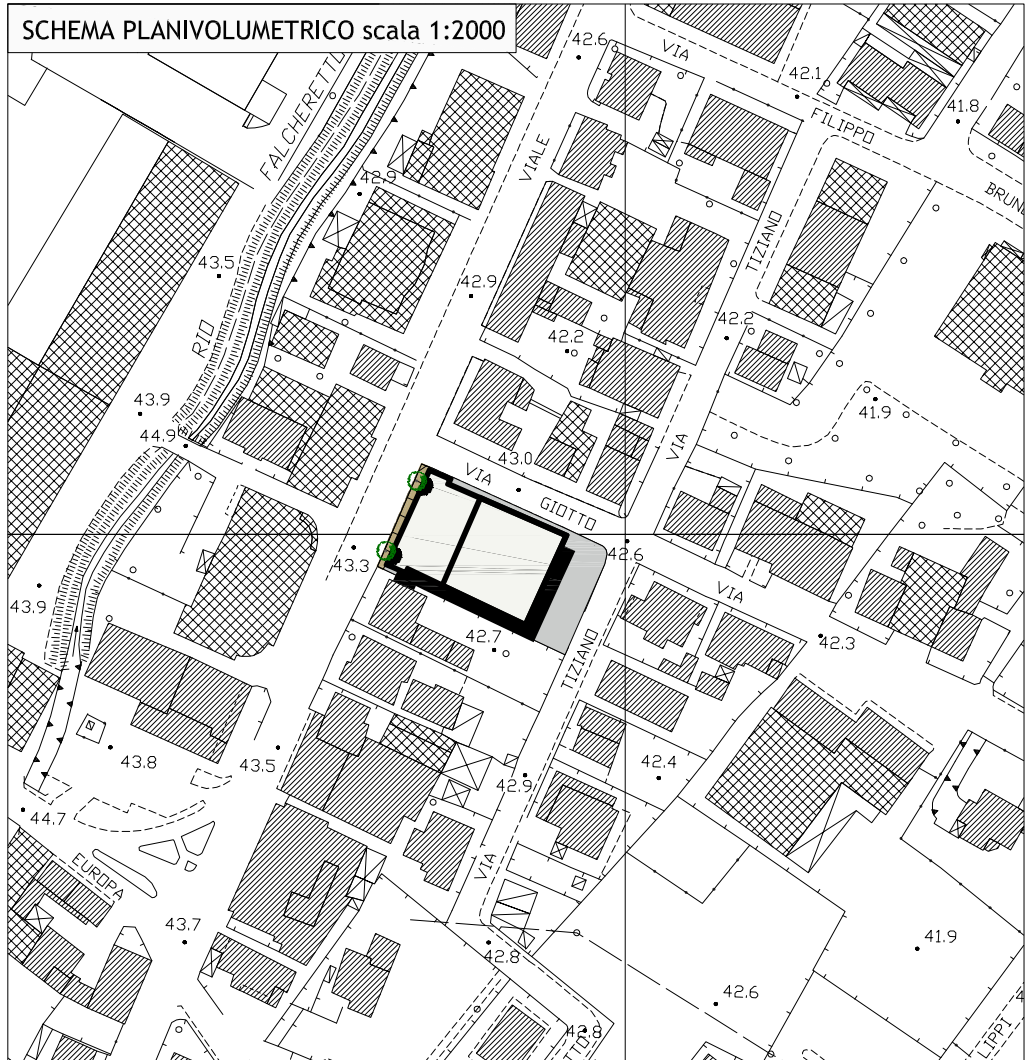
SCHEMA PRESCRITTIVO scala 1:2000

-  Area di Riqualificazione
-  Area di galleggiamento



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO scala 1:2000

-  Nuove edificazioni
-  Parcheggi



**SCHEDE DELLA AREE DI TRASFORMAZIONE  
ATa**

## **ATa.1: via Montalbano - Fosso Falcheretto**

### *1.Descrizione*

E' un'area inedificata di circa mq 9105 posta all'ingresso del capoluogo in prossimità di un nucleo di edifici rurali oggi destinati ad abitazione ed attività di somministrazione di alimenti e bevande.

### *2.Destinazioni d'uso ammesse*

commerciale escluse grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500mq, artigianato di servizio alla residenza, direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento.

### *3.Interventi edilizi ammessi*

Nuova costruzione

### *4.Parametri urbanistici ed edilizi*

SE massima: mq 2.400

Superficie coperta massima: 2.100 mq

H max: 7.50 mt

Verde pubblico = min 1.800 mq

Parcheggi pubblici: min 900 mq

### *5.Condizioni speciali*

L'edificio deve essere contenuto nell'area di galleggiamento indicata nel grafico prescrittivo.

I parcheggi e le aree a verde devono essere localizzati in misura prevalente nella porzione nord dell'area.

In sostituzione dell'attuale accesso da via Montalbano deve essere assicurato un accesso indipendente ai fabbricati rurali adiacenti all'area dalla strada che collega via Montalbano con la via vicinale di Pietro in Castello.

L'intervento deve caratterizzarsi per un'elevata qualità progettuale e costruttiva, con prospetti particolarmente curati sui fronti visibili da via Montalbano e con un'accurata sistemazione delle aree di pertinenza, soprattutto nelle zone a contatto con la viabilità pubblica e con le aree inedificate a nord.

### *6.Esemplificazione progettuale*

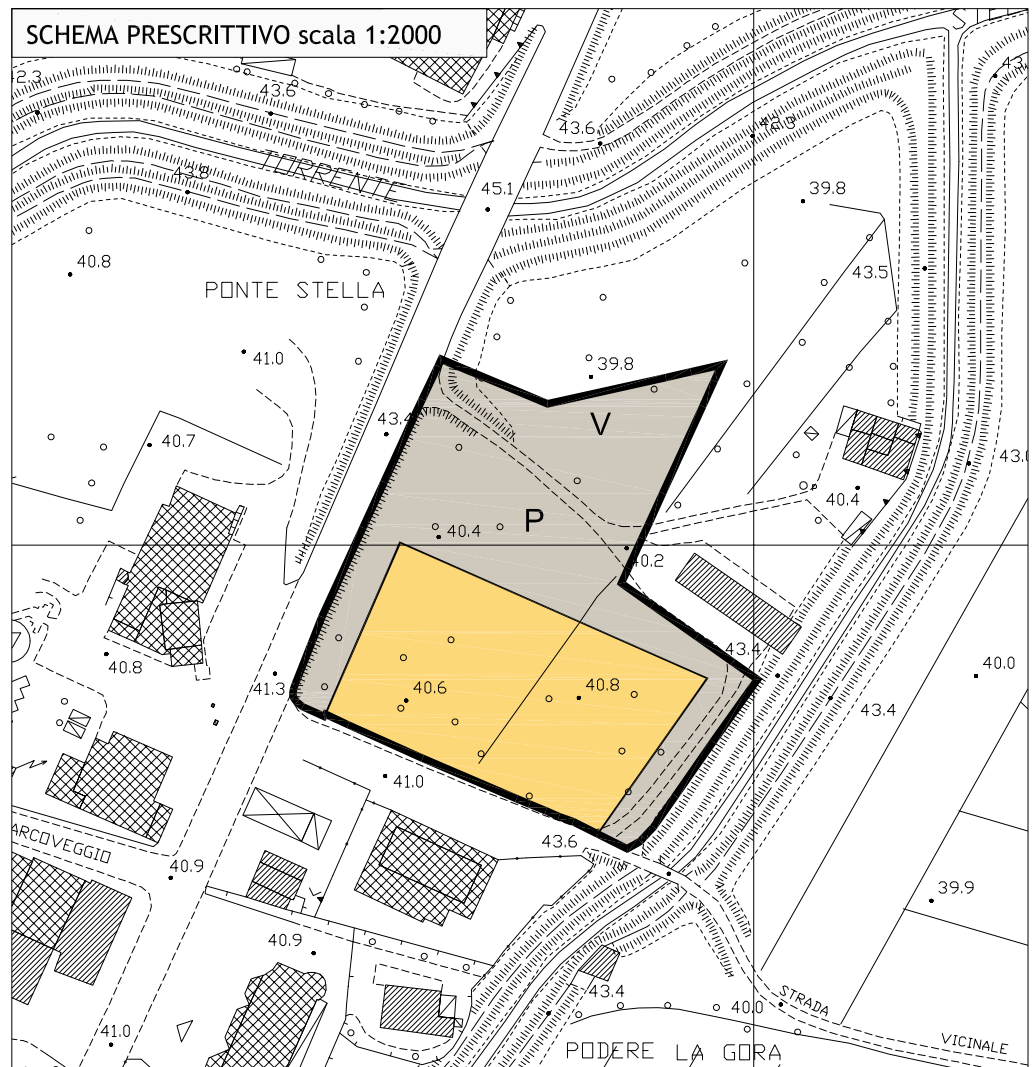
Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati.

### *7.Modalità di attuazione*




Piano attuativo di iniziativa privata.

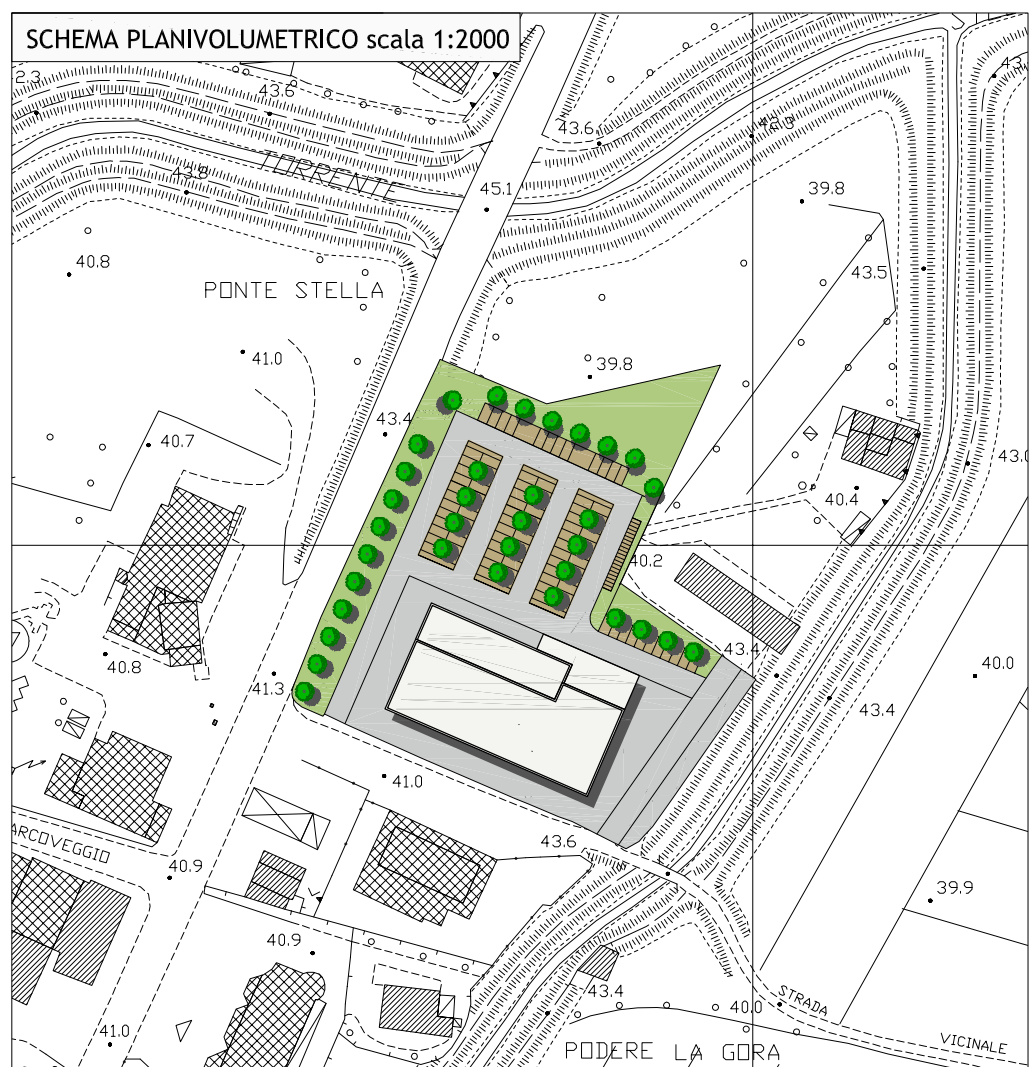
SCHEMA PRESCRITTIVO scala 1:2000

-  Area di Trasformazione
-  Aree di galleggiamento
- P** Parcheggi
- V** Verde



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO scala 1:2000

-  Nuove edificazioni
-  Aree a verde
-  Parcheggi



## **ATa.2: via Montalbano - via Andrea Del Sarto - fosso Colecchio**

### *1.Descrizione*

E' un'area in larga parte inedificata di circa mq 26.460 ca posta fra via Montalbano, via A. Del Sarto ed il Fosso Colecchio. Ad essa è associata un'area di circa mq 15.000, esterna al perimetro dell'ACU, e destinata ad opere di mitigazione del rischio idraulico. All'interno della zona ATa.2 si distinguono quattro unità minime di intervento:

- UMI 1 di circa mq 1.180 ca costituita da un fabbricato di civile abitazione su due piani
- UMI 2 di circa mq 18.540 ca costituita da un'area inedificata,
- UMI 3 di circa mq 3.540 ca costituita da un fabbricato su tre livelli destinato a mostra di mobili,
- UMI 4 di circa mq 3.200 ca costituita da un fabbricato in parte a destinazione residenziale ed in parte artigianale,

### *2.Destinazioni d'uso ammesse*

- UMI 1 e UMI 4: residenziale e tutte le destinazioni ammesse nella zona TC1
- UMI 2: commerciale escluse grandi strutture di vendita, artigianato di servizio alla residenza, direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con la residenza
- UMI 3: le stesse destinazioni delle zone TT1.2

### *3.Interventi edilizi ammessi*

- UMI 1 e UMI 4: per progetti limitati a ciascuna delle due UMI sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, nonché gli ampliamenti ammessi nelle zone TC1
- UMI 2: interventi di nuova costruzione fino ad una SE di mq 4.500 e ad una superficie di vendita di mq 2500, per esercizi organizzati anche nella tipologia del centro commerciale.
- UMI 3: per progetti limitati alla sola UMI 3 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, nonché gli ampliamenti ammessi dalla disciplina della zona TT1.2. In detto caso il piano terreno degli edifici deve essere destinato a commerciale e/o direzionale e/o attività di servizio e la SE destinata a residenza non potrà risultare superiore al 30% della SE dell'intero edificio.
- Nel caso di progetto esteso a più UMI è ammesso distribuire sull'intera area di progetto la SE esistente e di nuova costruzione senza tenere conto della suddivisione in UMI.

### *4.Parametri urbanistici ed edilizi*

- UMI 1, UMI 3 e UMI 4:

SE massima: SE esistente ed ampliamenti ammessi dalla disciplina delle zone a cui ciascuna UMI è assimilata come indicato al punto 3.

Superficie coperta massima: non superiore a quella esistente

H max:10,50 mt.

- UMI 2:

SE massima: mq 4.500

Superficie coperta massima: mq 4.800

H max: mt 10,50

Parcheggi pubblici: si applicano i parametri dell'art. 19 con un minimo di 1.800 mq

Verde pubblico o di uso pubblico o piazza all'interno dell'UMI 2 = min mq 1.200. A tale superficie va aggiunta una quota non inferiore al 20% della superficie della cassa di espansione.

### *5.Condizioni speciali*

Gli edifici devono essere contenuti nelle aree di galleggiamento indicate nello schema prescrittivo.

#### **UMI 2**

- Deve essere redatto a carico dei soggetti attuatori il progetto esecutivo del collegamento viario fra la rotatoria sul prolungamento di via Einaudi e la rotatoria su via Montalbano e devono essere cedute le aree di proprietà interessate dal suddetto asse viario e dalle due rotatorie.
- Deve essere realizzato a carico dei soggetti attuatori il tratto del sopradetto collegamento viario compreso fra l'ingresso all'UMI 2 e la rotatoria su via Montalbano, inclusa la stessa rotatoria. Dovranno essere messe a disposizione del Comune le risorse finanziarie per l'acquisizione delle aree non di proprietà interessate dal collegamento viario dall'UMI 2 fino alla rotatoria inclusa.
- Dovrà essere realizzata la cassa di espansione sul fosso Colecchio contrassegnata sulle tavole del PO da un doppio asterisco. Il Comune si riserva di realizzare, anche in tempi successivi, un collegamento viario sul confine ovest dell'ATa.2, dalla rotatoria di via Einaudi fino alla penetrazione viaria da via Arcoveggio, adiacente al parcheggio di progetto.



- L'intervento deve caratterizzarsi per un'elevata qualità progettuale e costruttiva, con prospetti particolarmente curati sui fronti visibili da via Montalbano e da ovest e con un'accurata sistemazione delle aree di pertinenza, soprattutto nelle zone a contatto con la stessa via Montalbano.
- I parcheggi pubblici devono essere localizzati in misura prevalente lungo via Montalbano. Tutta l'area deve essere dotata di adeguata vegetazione ed alberature
- Il perimetro e la superficie delle casse di espansione hanno carattere indicativo e dovranno essere verificati in fase di progetto esecutivo: in ogni caso gli argini della cassa devono essere adeguatamente sistemati in modo da considerarli parte integrante del sistema del verde urbano.

### UMI 3

L'area lungo via Montalbano non destinata a parcheggi deve essere sistemata a piazza, in modo coerente con la sistemazione del fronte dell'UMI 2 .

### *6.Esemplificazione progettuale*

Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo ed è riferito al caso di interventi separati per ciascuna UMI; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati.

### *7.Modalità di attuazione*

#### UMI 1, 3 e 4

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'intervento diretto. Per gli interventi di sostituzione edilizia, limitati a ciascuna UMI o estesi a più UMI, è richiesto il Progetto unitario convenzionato.

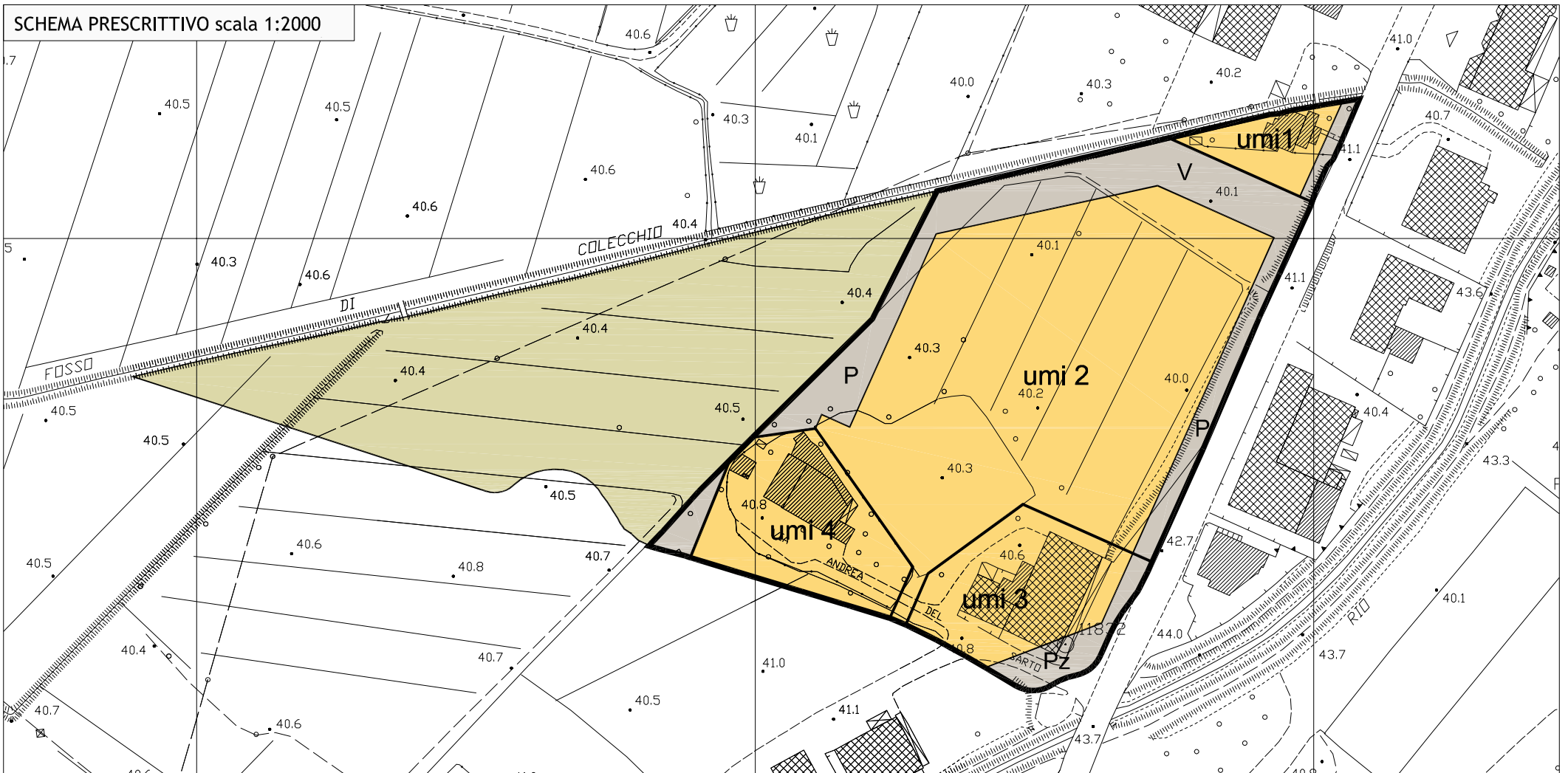
#### UMI 2

Piano attuativo di iniziativa privata, esteso alla quota parte dell'area destinata a cassa di espansione/compensazione sul fosso Colecchio, campita in colore marrone chiaro nello schema prescrittivo, ancorché esterna al perimetro dell' ACU di via Montalbano.

Gli interventi previsti in ciascuna UMI possono essere autonomamente proposti ed attuati dal relativo soggetto attuatore, purché questo assicuri la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ad essa UMI afferenti. I soggetti attuatori delle altre UMI provvederanno, prima della realizzazione degli interventi in esse previsti, a rimborsare gli oneri e le spese sostenuti dal primo soggetto attuatore proporzionalmente alla quota di SE aggiuntiva rispetto a quella esistente.

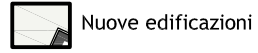
- Area di Trasformazione
- Unità Minime di Intervento
- Aree di galleggiamento
- Cassa di espansione / compensazione

- P Parcheggi
- V Verde
- Pz Piazza





Edifici esistenti



Nuove edificazioni



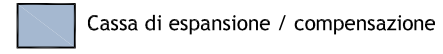
Aree a verde



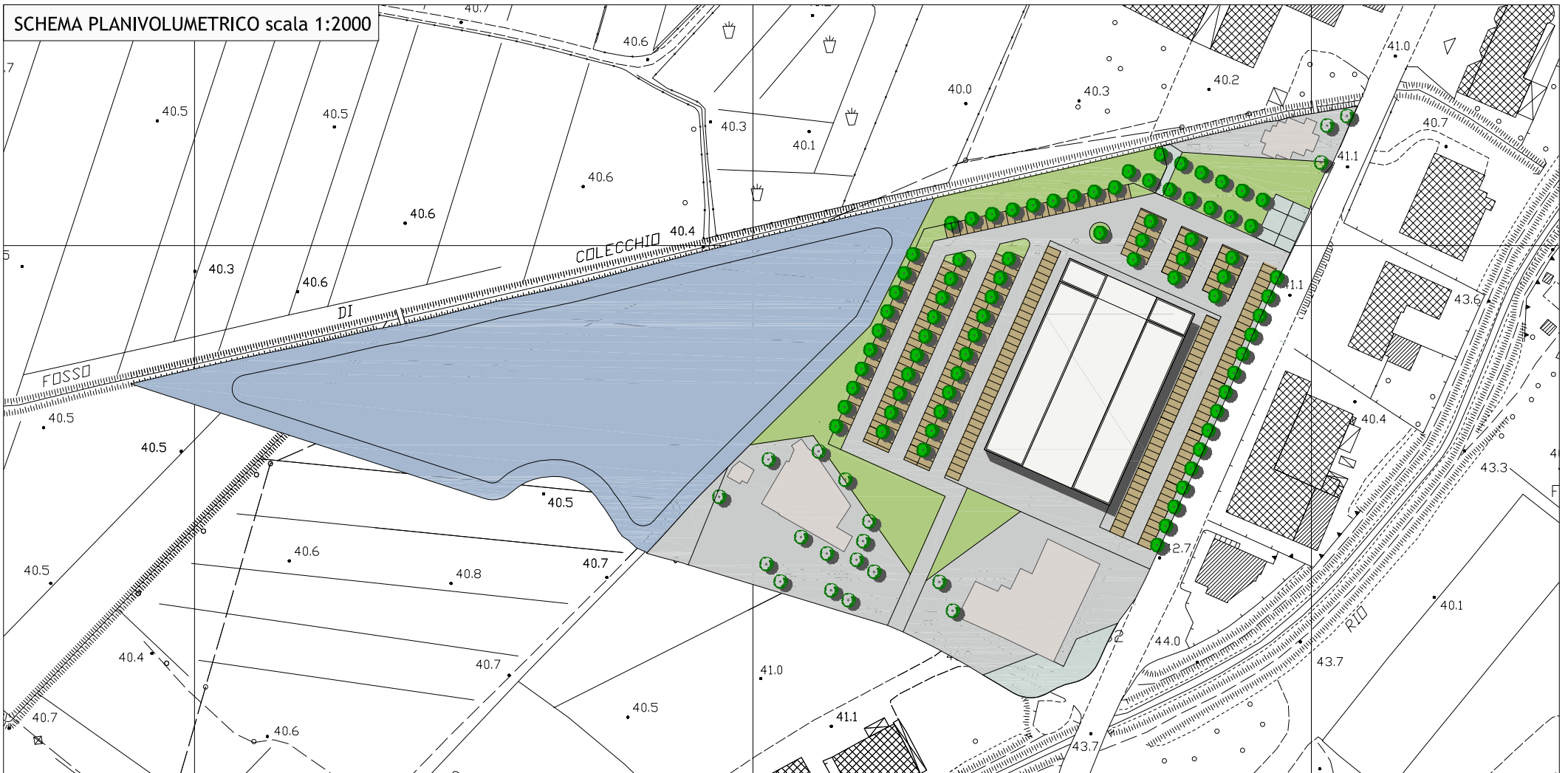
Parcheggi



Piazza



Cassa di espansione / compensazione



### **ATa.3: via Montalbano - via Gramsci - via Brunelleschi**

#### *1.Descrizione*

E' un'area inedita di circa mq 28.000 posta fra via Montalbano, via Gramsci e via Brunelleschi, attraversata dal tracciato di progetto dell'asse viario est - ovest. Al suo interno si distinguono due unità minime di intervento legate fra loro:

- UMI 1 di circa mq 13.400 destinata alla realizzazione di una struttura a destinazione ricettiva/commerciale, nonché a verde pubblico e privato.
- UMI 2 di circa mq 14.600 destinata a verde e parcheggio pubblici e a verde privato.

#### *2.Destinazioni d'uso ammesse*

- UMI 1: turistico ricettiva, commerciale escluse grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita alimentari, direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e l'intrattenimento, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con la residenza. Verde pubblico e verde privato
- UMI 2: verde pubblico e parcheggi pubblici; verde privato.

#### *3.Interventi edilizi ammessi*

- UMI 1: interventi di nuova costruzione per destinazioni turistico ricettive e commerciali fino ad una SE totale di mq 4.000 di cui fino ad un massimo di mq 2.000 per attività commerciali, direzionali e servizi.
- UMI 2: gli interventi ammessi per il verde pubblico e per il verde privato.

#### *4.Parametri urbanistici ed edilizi*

- UMI 1  
SE massima: mq 4.000  
Superficie coperta max: mq 2.200 esclusi parcheggi in struttura  
Superficie di vendita max : mq 1.500  
H max: 13,50 mt.
- Parcheggi pubblici: nella misura prevista dai parametri di cui all'art.19 con un minimo di mq 3.072 da concentrare nella parte nord dell'UMI 2.
- Verde pubblico: mq 8.057 da concentrare prevalentemente nell'UMI 2.

#### *5.Condizioni speciali*

##### **UMI 1**

L'edificio deve essere contenuto nell'area di galleggiamento indicata nello schema prescrittivo.

Le aree destinate a viabilità devono essere cedute gratuitamente al Comune. E' comunque facoltà del Comune procedere all'acquisizione, mediante procedura espropriativa, delle aree per la realizzazione della viabilità anche prima che venga data attuazione all'ATa.3.

##### **UMI 2**

Le aree destinate a viabilità, a verde pubblico ed a parcheggio pubblico devono essere cedute gratuitamente al Comune. E' facoltà del Comune procedere all'acquisizione, mediante procedura espropriativa, delle aree per la realizzazione della viabilità, del verde pubblico e del parcheggio pubblico posto nella parte nord, anche prima che venga data attuazione all'ATa.3.

#### *6.Esemplificazione progettuale*

Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati. Fermo restando l'obbligo di garantire la superficie complessiva minima destinata a verde pubblico nell'Ata.3, è in particolare consentita una diversa perimetrazione delle aree a verde pubblico e a verde privato ricadenti nell'UMI1.

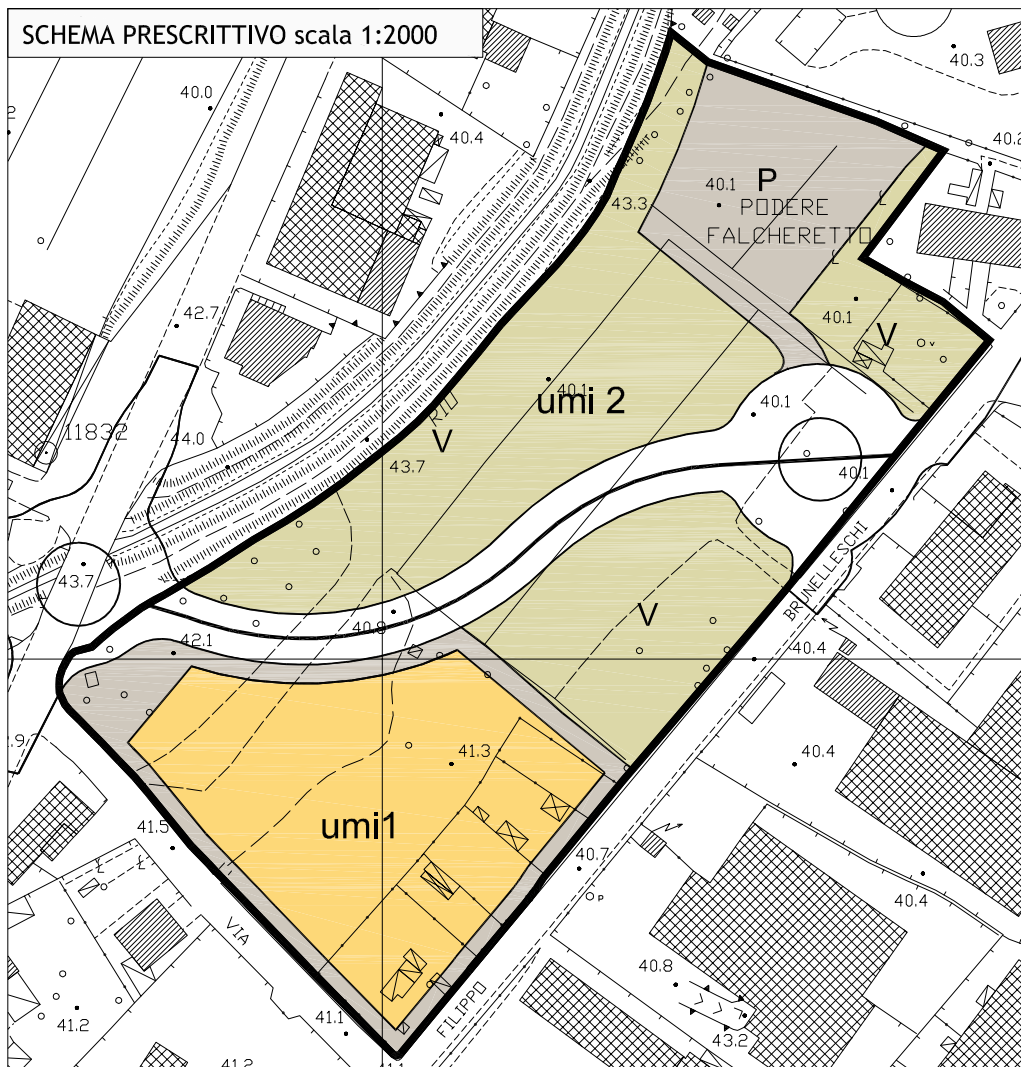
#### *7.Modalità di attuazione*

##### **UMI 1**




Piano attuativo di iniziativa privata o pubblica esteso anche alla UMI2.

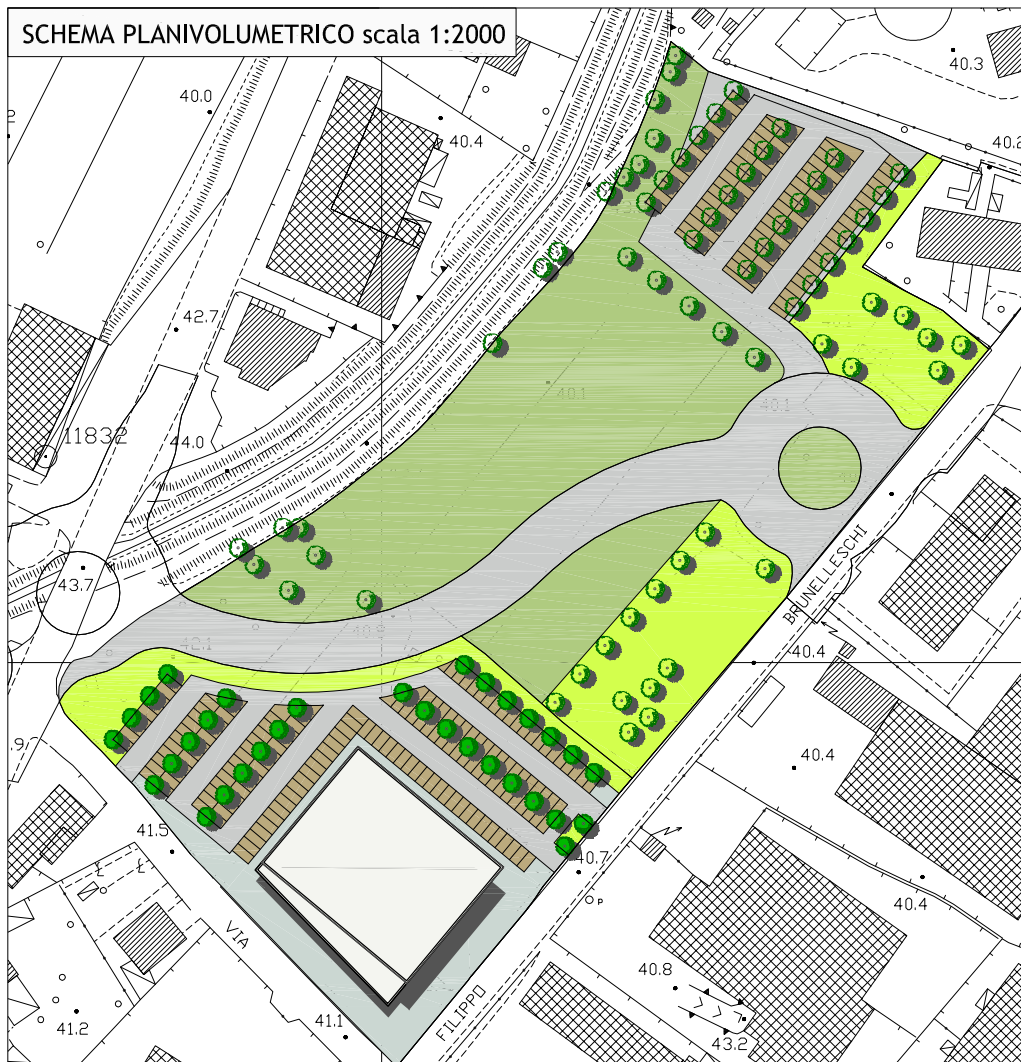
SCHEMA PRESCRITTIVO scala 1:2000

-  Area di Trasformazione
-  Unità Minime di Intervento
-  Aree di galleggiamento
-  Verde
-  Parcheggi



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO scala 1:2000

-  Nuove edificazioni
-  Aree a verde pubblico
-  Aree a verde privato



## Riepilogo del dimensionamento degli interventi ARa ed ATa dell'Ambito di Connotazione Urbana di Via Montalbano (ACU)

### ARa

	ST mq	SEmq	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
ARa.1	3654	600	900	700
ARa.2	2197	900		500
ARa.3	22629	3100		3900
ARa.4	1593	1200		800

### ATa

	ST mq	SE mq	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
Ata.1	9106	2400	1800	900
Ata.2	26347	4500	1200	1800
Ata.3	28032	4000	8057	3072

NB. La SE indicata nel prospetto di riepilogo del dimensionamento è riferita agli interventi di nuova costruzione ed agli interventi di ampliamento espressamente previsti e dimensionati nelle singole schede delle aree. Non comprende la SE esistente e gli ampliamenti ammessi dalla disciplina dei tessuti a cui le aree o porzioni delle aree sono assimilate secondo le indicazioni delle singole schede.