

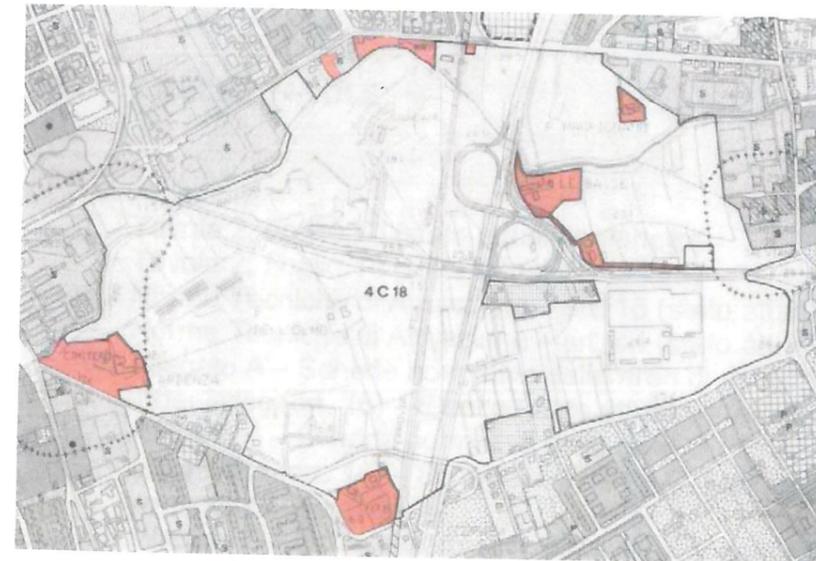
Comune di Livorno

ALLEGATO n. 6
PARTE INTEGRANTE
Delibera C.C. n. 48 del 15/5/08

Dipartimento 5 – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Unità Organizzativa URBANISTICA E QUALIFICAZIONE URBANA
Ufficio Pianificazione e Programmazione Urbanistica

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Fascicolo modificato a seguito accoglimento osservazioni



Il Dirigente Dipartimento 5
e dell'U.Org.va Urbanistica e Qualificazione Urbana
Ing. Gianfranco Chetoni

Dott. Ing. Gianfranco CHETONI
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO
SEZ. A Ing. Civile - Ambientale
N. 665 Ing. Industriale
Ing. dell'Informazione

Aprile 2008

INDICE DELLE TAVOLE

1. Relazione
2. Tavola 2, Foglio 10 (stato attuale e variato)
3. Tavola 2, Foglio 14 (stato attuale e variato)
4. Norme Tecniche di Attuazione – art. 16 (stato attuale e variato)
5. Norme Tecniche di Attuazione – art. 44 (stato attuale e variato)
6. Allegato A – Schede normative delle aree di ristrutturazione urbanistica (art. 16) – Elenco (stato attuale e variato)
7. Allegato A – Schede normative delle aree di ristrutturazione urbanistica (art. 16) – Scheda n. 1, Aree C, La Padula (scheda normativa soppressa)
8. Allegato C – Schede normative delle aree di trasformazione – UTOE 4C18 Nuovo Centro – Scheda normativa (stato attuale e variato)
9. Allegato C – Schede normative delle aree di trasformazione – UTOE 4C18 Nuovo Centro – Scheda grafica (stato attuale e variato)
10. Allegato D – Schede normative delle aree di trasformazione per servizi – Scheda normativa n. 9 “Fosso della Cigna” (stato attuale e variato)
11. Allegato D – Schede normative delle aree di trasformazione per servizi – Quadro sinottico (stato attuale e variato)

RELAZIONE

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del C.C. n. 19 del 25 gennaio 1999, individua l'area in argomento in Area di Trasformazione 4C18 Nuovo Centro e classifica gli edifici che vi insistono nel gruppo di edifici n. 5 "edifici recenti".

Gli interventi ammissibili nell'Area di Trasformazione 4C18 Nuovo Centro sono indicati nella specifica scheda normativa.

La generale attività edilizia ammessa nelle Aree di trasformazione è disciplinata dall'art. 17 delle n.t.a. del Regolamento Urbanistico.

Con deliberazione C.C. n. 225 del 19/12/2001 è stato approvato uno studio unitario di iniziativa pubblica che suddivideva ai fini dell'attuazione, l'area in due Subambiti.

Con tale atto sono stati localizzati il Deposito A.T.L. e il nuovo Distretto socio-sanitario.

Con deliberazione G.C. n. 84 del 13.03.2001 è stato approvato il progetto per la realizzazione del Distretto Socio-Sanitario.

Con deliberazione C.C. n. 25 del 21/02/2005 è stata modificata la localizzazione del Deposito A.T.L.

Con deliberazione G.C. n. 45 del 14/02/2007 è stato approvato il progetto definitivo per la realizzazione del Deposito A.T.L.

Con deliberazione C.C. n. 59 del 14/04/2003 è stata rettificata la localizzazione all'interno dell'Area di Trasformazione 4C18 Nuovo Centro del Distributore carburanti per autotrazione Esso.

QUADRO CONOSCITIVO

Le previsioni urbanistiche ad oggi non hanno trovato attuazione.

L'area in questione risulta fortemente interessata dalla rete delle infrastrutture. (Ferrovia, Variante Aurelia, asse di penetrazione urbana di via di Levante, elettrodotto aereo 132 KW.)

Il comparto territoriale in argomento, per una significativa quota già di proprietà pubblica, in gran parte di proprietà comunale, costituisce un vero e proprio territorio da riqualificare e valorizzare entro la città.

L'intorno urbano costituito dai quartieri di prevalente edilizia residenziale pubblica, La Rosa, Coteto, Salviano, La Leccia e La Scopaia, nettamente separati tra di loro dall'area in argomento, costituisce una sorta di interrompimento urbano, per cui ancora oggi emerge la necessità della ricucitura di detta cesura, come appunto già previsto dal Regolamento Urbanistico.

A distanza di otto anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico le originarie previsioni di inserimento nell'Area di trasformazione 4C18 di localizzazioni di funzioni di nuovo centro urbano tese a creare una terza polarità urbana dopo la zona centrale del pentagono del Buontalenti e di Porta a Terra, non sono più attinenti alla realtà socio economica che in questi anni ha interessato la città di Livorno.

Negli studi preliminari alla redazione del P.R.G. vigente, emergeva la congestione del centro cittadino, oggi tale condizione non è più manifesta e non è più necessario il trasferimento del Tribunale e di Uffici pubblici al di fuori del centro storico.

OBBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI

E' invece necessaria, come già detto, la ricucitura dei quartieri collaterali all'area di trasformazione 4C18, con la previsione di realizzazione di servizi non in funzione di una terza polarità urbana, ma come aggregazione di strutture a servizio dei quartieri sopra citati.

Altresì risulta oggi inopportuno in tale contesto la dismissione dell'attività produttiva della W.A.S.S. di via di Levante, che riveste importante fattore occupazionale e che peraltro ad oggi necessiterebbe di ulteriore incremento di unità lavorative.

Tale attività consiste essenzialmente nella ricerca scientifica e tecnologica con occupazione di personale a maggioranza diplomato e laureato.

Non è altresì emersa la convenienza dei privati proprietari dei fabbricati siti in via del Crocino, via di Popogna e in via di Levante di aderire alle iniziative per la realizzazione dello STU "Nuovo Centro".

Peraltro le previsioni di P.R.G. per l'area in argomento sono venute meno non essendo stato approvato il Piano attuativo o Studio unitario di iniziativa pubblica esteso all'intera area nei 5 anni come previsto dall'art. 55 comma 5 L.R. 1/2005.

Essendo quindi tali aree normative da considerarsi non pianificate per intervenuta decadenza della disciplina urbanistica, nasce l'esigenza di nuovamente pianificare tale area tenendo di conto delle realtà socio-economiche che ad oggi interessano la città di Livorno.

Permane infatti, l'interesse pubblico alla trasformazione urbanistica di detta area, intesa all'inglobamento effettivo nel tessuto connettivo urbano cittadino dei quartieri residenziali esistenti a

contorno, mediante la previsione di aree a servizi, di insediamenti residenziali e commerciali – artigianali non nocivi e il mantenimento delle attività produttive attualmente già insediate.

Ne discende per conseguenza la necessità di operare una variante urbanistica al Regolamento Urbanistico che tuttavia non modifichi il dimensionamento del piano.

Tale Variante sarà anzitutto intesa a dettare previsioni di fattibilità concrete, tenendo conto delle realtà in atto su detto territorio, in modo da costituire veicolo di convenienza pubblica e privata che sinergicamente possa effettivamente rendere esaustive le operazioni di ricucitura del tessuto urbanistico tra la città consolidata ed i suoi quartieri periferici mediante implementazione di servizi, di attività economiche-produttive di interesse quartierale e cittadino, nonché del verde pubblico e parcheggi.

Inoltre si ritiene superato il ricorso allo strumento dello STU ex art. 126 del T.U. n. 267/2000 che era stato previsto con delibera n.36 del 2001 per la realizzazione del sub-ambito 2 sopra citato.

Viste le considerazioni di cui sopra, la variante al Regolamento Urbanistico comporterà la variazione del contorno perimetrico dell'Area "Nuovo Centro" a seguito dello stralcio di alcune aree di proprietà privata interessate da edifici residenziali, di edifici con altra destinazione di uso recentemente ristrutturati e dell'area con destinazione a servizio su cui insiste il cimitero di Salviano compresa in vincolo.

Le aree stralciate saranno riclassificate nel Regolamento Urbanistico.

La previsione di trasferimento nell'Area Nuovo Centro della SLP derivante dalla demolizione degli edifici

esistenti dell'area C "La Padula" a seguito, infatti, di un approfondimento sullo stato dei luoghi e per rispondere alle esigenze manifestate dalla Circostrizione n.4 non è più opportuna.

Gli edifici esistenti saranno sottoposti a più opportuni interventi di ristrutturazione.

Nel Regolamento Urbanistico andrà altresì modificato l'art. 16 delle n.t.a. "Aree di Ristrutturazione Urbanistica" inerentemente alle Aree C - aree urbane di edilizia residenziale pubblica gravemente degradate (La Padula), al punto 7 ove si prevede che la SLP esistente deve essere trasferita nell'U.T.O.E. 4C18 Nuovo Centro.

Quindi nelle superfici lorde di pavimento (S.L.P.) in previsione urbanistica di trasferimento da altre aree normative all'Area Nuovo Centro, non dovrà tenersi di conto di quella che sarebbe derivata dalla demolizione dei suddetti fabbricati di via della Padula.

Saranno confermate le destinazioni di uso precedentemente previste, implementate di quella commerciale, peraltro già prevista in sede di prima attuazione di Regolamento Urbanistico e sarà previsto il mantenimento dell'attività produttiva esistente della W.A.S.S. come richiesto dalla stessa W.A.S.S e dai sindacati di categoria.

Il comparto territoriale di che trattasi sarà diviso in due Ambiti e sarà soggetto alla redazione di Piano Attuativo.

I due Ambiti in sede di Piano Attuativo potranno essere a loro volta suddivisi in più subambiti al fine di costituire elemento di snellimento per l'attuazione degli interventi e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Gli indici urbanistici massimi applicabili all'Area Nuovo Centro saranno quelli di seguito riportati:

- le aree di proprietà Privata ammetteranno IT. max. = 0,25 mq/mq.
- Le aree di proprietà pubblica ammetteranno IT. Max. = 0,30 mq./mq.
- Le aree ricadenti nel vincolo cimiteriale ammetteranno IT. Max. = 0,05 mq./mq. da realizzare sulle aree di concentrazione dell'edificato all'interno del perimetro del Piano Attuativo.
- L'area produttiva della W.A.S.S. ammetterà IT. max. = 0,25 mq./mq.

Le relative utilizzazioni edificatorie, proporzionali alla quantità di suolo posseduta, devono essere realizzate nelle apposite aree di concentrazione dell'edificato puntualmente indicate dal piano attuativo e secondo le destinazioni d'uso consentite. Le aree di concentrazione dell'edificato sono state tutte localizzate al di fuori delle aree a pericolosità elevata e molto elevata indicate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico come modificato a seguito degli approfondimenti del quadro conoscitivo effettuati ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 delle norme di piano.

Le previsioni del Piano Attuativo saranno disciplinate da apposita normativa, nei limiti massimi dei parametri urbanistici individuati nel Regolamento Urbanistico.

Il Piano attuativo, per l'ambito relativo all'UTOE 4C18 "Nuovo Centro", recepisce integralmente le norme del Piano di Assetto Idrogeologico approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 13 del 25 Gennaio 2005.

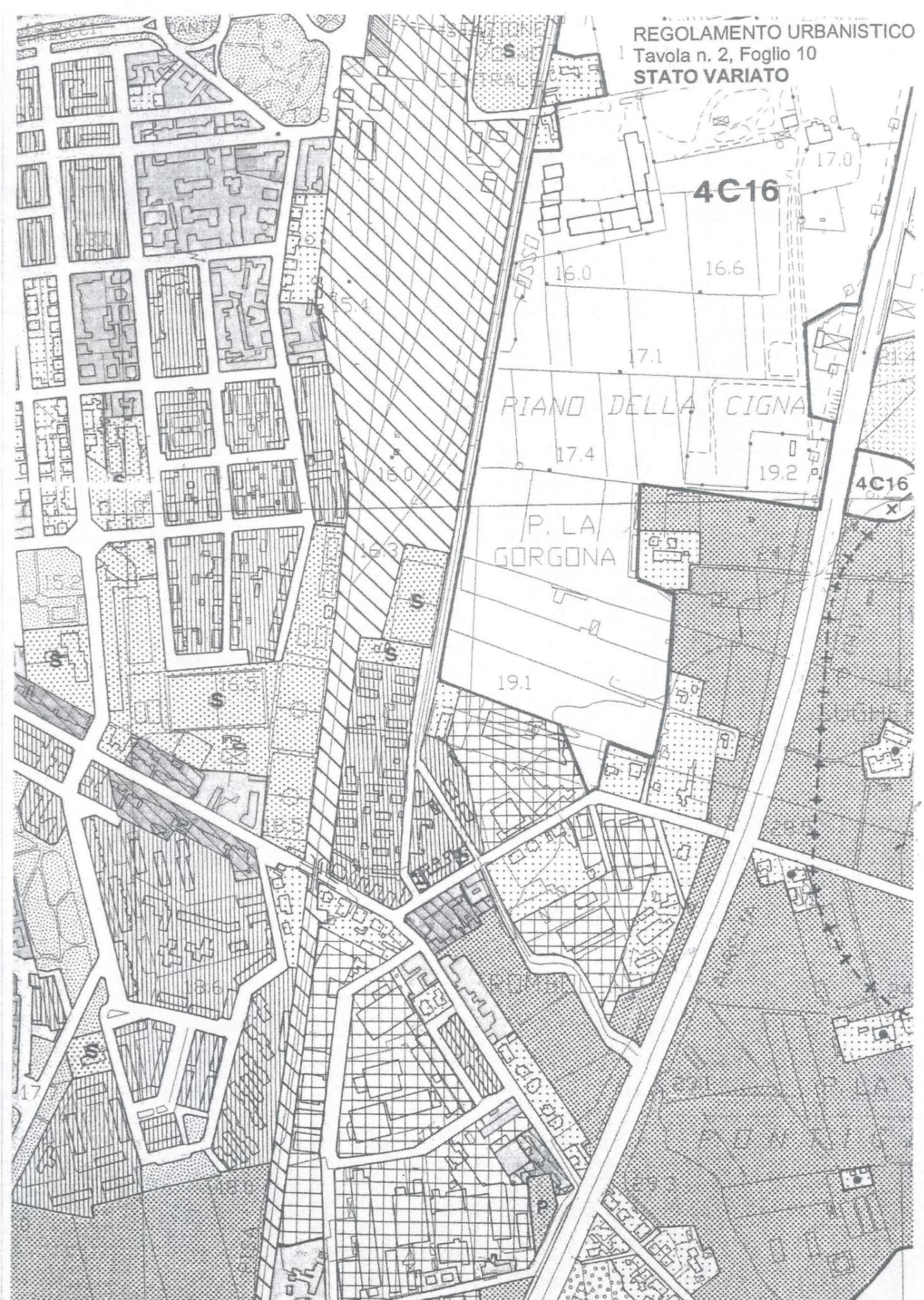
Il Progettista

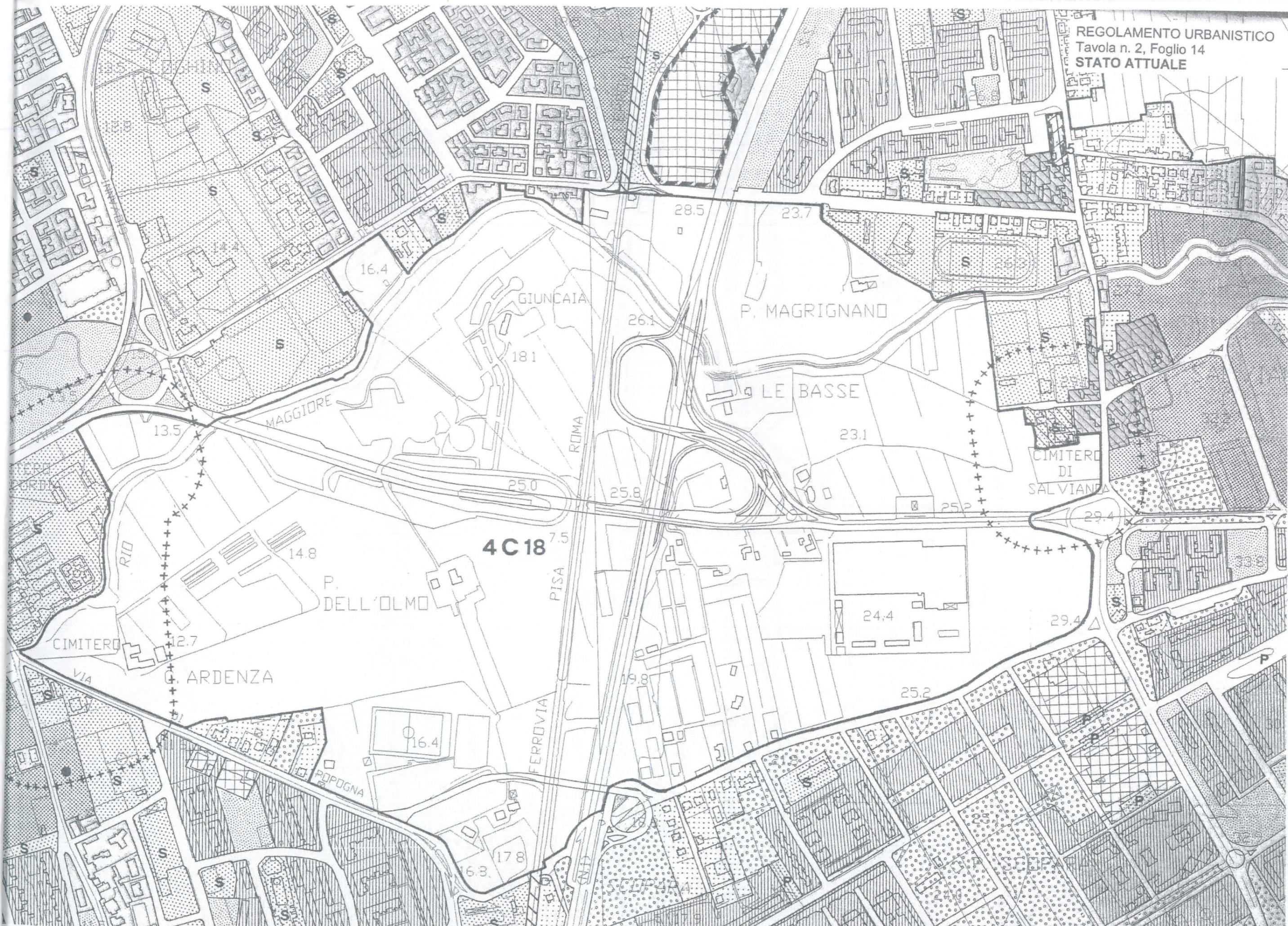
Ing. Gianfranco Chetoni

REGOLAMENTO URBANISTICO
Tavola n. 2, Foglio 10
STATO ATTUALE



REGOLAMENTO URBANISTICO
Tavola n. 2, Foglio 10
STATO VARIATO





4C18

VIA ARDENZA

P. DELL'OLMO

P. MAGRIGNANO

P. LE BASSE

CIMITERO
DI
SALVIANA

FERROVIA

PISA

ROMA

MAGGIORE

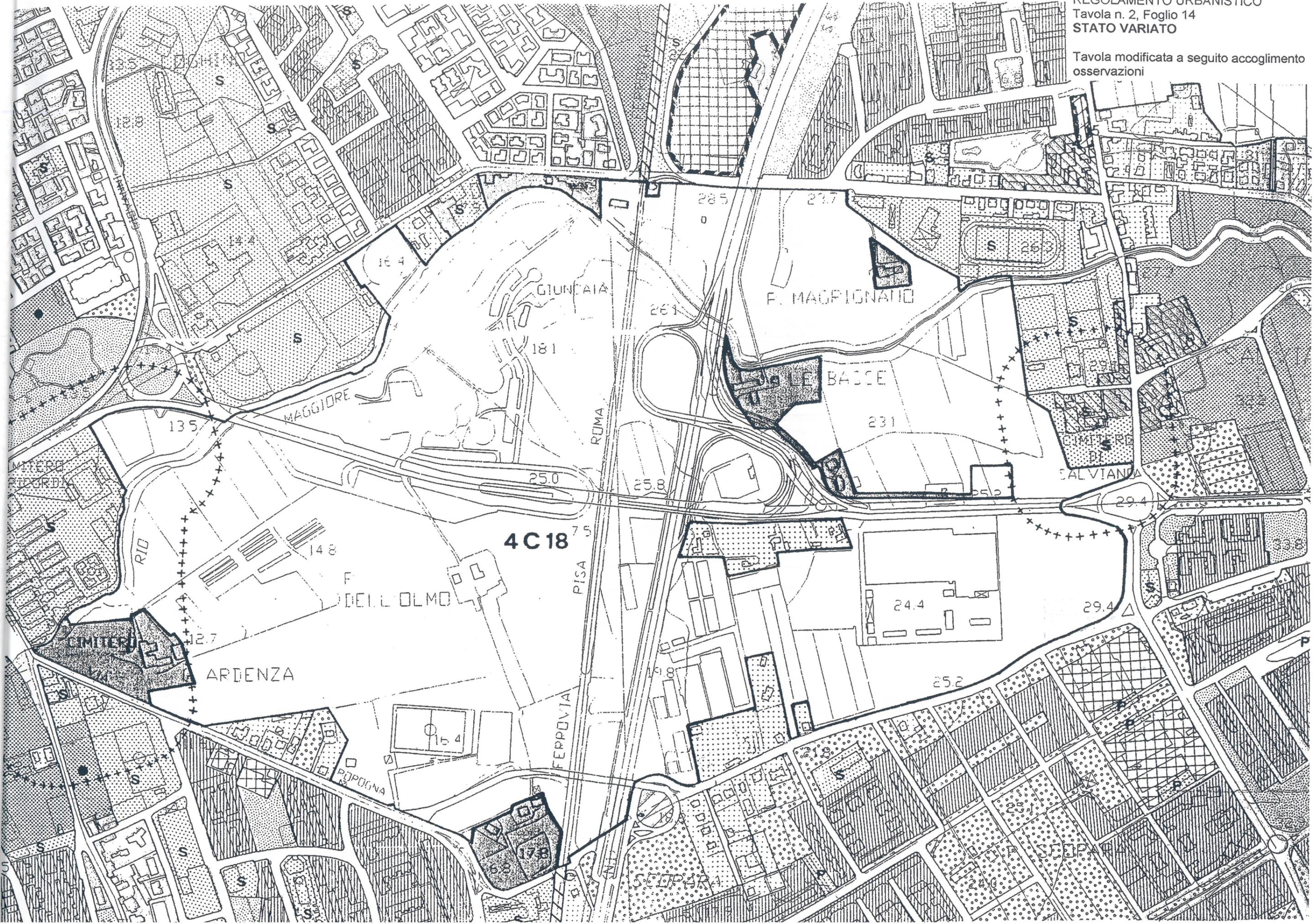
RIO

CIMITERO

POIANA

ST. FORDIA

Tavola modificata a seguito accoglimento
osservazioni



Aree di ristrutturazione urbanistica

Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti
Unità territoriali organiche elementari 4-C-1 Quartieri nord, 4-C-26 La Padula;
Categoria d'intervento:
- ristrutturazione (art.3.e)

Art. 16 - Aree di ristrutturazione urbanistica

A. Definizione

- 1 Aree urbane che necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica con inserimento di nuove funzioni e miglioramento dello standard abitativo e dello spazio pubblico. Il Regolamento urbanistico individua e diversamente disciplina le seguenti aree:
Aree A: aree urbane di edilizia residenziale pubblica gravemente degradate: Shanghai (A1), Corea (A2).
Aree B: aree con funzioni miste residenziale, produttiva o di deposito: Stringi-Stringi (B1), Corea sud (B2), altri isolati (B3).
Aree C: aree urbane di edilizia residenziale pubblica gravemente degradate (La Padula).
Aree D: aree miste con funzioni produttive, di deposito e commerciali: Viale Petrarca est (D1);
Area E: area su cui insistono edifici per attività produttive e il complesso ed il parco delle Terme della Salute.
Area F1: aree degradate con funzioni di deposito e attività comprendenti un tratto delle mura doganali di Livorno Mura Lorenese
Area F2: Via Lamarmora nord:
aree degradate con funzioni di deposito e attività comprendenti un tratto delle mura lorenese.

2 B. Modificazioni dell'assetto urbano

B1 Modificazioni degli edifici esistenti

- 3 Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3)
Le modificazioni sono disciplinate dall'art.12 delle presenti norme, senza cambiamento di destinazione d'uso, fatte salve diverse previsioni contenute in piani attuativi di iniziativa pubblica.
Edifici recenti (gruppo 5) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia D1 senza cambio di destinazione d'uso.
- 4 Edifici in contrasto con il Piano (Gruppo 6): manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.
Sugli edifici recenti con attività produttive, purché non nocive o moleste, insediate sono consentiti interventi di ristrutturazione D1 con la permanenza delle attività in atto.

B2 Modificazioni delle aree

- 5 1) Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico - edilizi
I parametri urbanistico - edilizi sono i seguenti:

Aree di ristrutturazione urbanistica

Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti
Unità territoriali organiche elementari 4-C-1 Quartieri nord, 4-C-26 La Padula;
Categoria d'intervento:
- ristrutturazione (art.3.e)

Art. 16 - Aree di ristrutturazione urbanistica

A. Definizione

- 1 Aree urbane che necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica con inserimento di nuove funzioni e miglioramento dello standard abitativo e dello spazio pubblico. Il Regolamento urbanistico individua e diversamente disciplina le seguenti aree:
Aree A: aree urbane di edilizia residenziale pubblica gravemente degradate: Shanghai (A1), Corea (A2).
Aree B: aree con funzioni miste residenziale, produttiva o di deposito: Stringi-Stringi (B1), Corea sud (B2), altri isolati (B3).
~~Aree C: aree urbane di edilizia residenziale pubblica gravemente degradate (La Padula).~~
Aree D: aree miste con funzioni produttive, di deposito e commerciali: Viale Petrarca est (D1);
Area E: area su cui insistono edifici per attività produttive e il complesso ed il parco delle Terme della Salute.
Area F1: aree degradate con funzioni di deposito e attività comprendenti un tratto delle mura doganali di Livorno Mura Lorenese
Area F2: Via Lamarmora nord:
aree degradate con funzioni di deposito e attività comprendenti un tratto delle mura lorenese.

2 B. Modificazioni dell'assetto urbano

B1 Modificazioni degli edifici esistenti

- 3 Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3)
Le modificazioni sono disciplinate dall'art.12 delle presenti norme, senza cambiamento di destinazione d'uso, fatte salve diverse previsioni contenute in piani attuativi di iniziativa pubblica.
Edifici recenti (gruppo 5) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia D1 senza cambio di destinazione d'uso.
- 4 Edifici in contrasto con il Piano (Gruppo 6): manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.
Sugli edifici recenti con attività produttive, purché non nocive o moleste, insediate sono consentiti interventi di ristrutturazione D1 con la permanenza delle attività in atto.

B2 Modificazioni delle aree

- 5 1) Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico - edilizi
I parametri urbanistico - edilizi sono i seguenti:

- 6 Area A1 Shanghai: indice fondiario (slp/SF) 0,45 mq/mq con l'esclusione delle aree di proprietà pubblica per le quali l'indice fondiario è elevato a 1,00.
A 2 Corea, B1 Stringi-Stringi, B2 Corea sud:
indice fondiario (slp/SF)
0,45 mq/mq;
- Aree B3
indice fondiario (slp/SF)
0,35 mq/mq;
- 7 Area C La Padula
La SLP esistente deve essere trasferita nell'U.T.O.E. 4C18 Nuovo Centro.
- 8 Aree D: D1 Viale Petrarca est:
indice territoriale (slp/ST):
0,5 mq/mq;
- Area F2 via Lamarmora nord:
indice territoriale (slp/ST):
0,3 mq/mq.
- 9 Altezza massima degli edifici in piani:
aree A1, B3 ricomprese nel P.d.R. "Shanghai": cinque piani;
B3, E, F2: quattro piani;
aree A2, B2, B3, D1: tre piani;
- 10 - distanza da confini: m. 5 - sono ammesse costruzioni in aderenza;
- 11 - distanza da fabbricati: m. 10 - sono ammesse costruzioni in aderenza;
- 12 - filo edilizio: è obbligatorio il rispetto del nuovo filo edilizio là dove indicato nella tavola di piano "Gruppi di edifici" e nelle schede normative allegate;
- 13 - parcheggi pertinenziali:
1mq/3 mq. di slp residenziale; 1mq/mq di slp per attività direzionali.
I parcheggi privati e privati pertinenziali possono essere realizzati in sottosuolo o in elevazione purché, in quest'ultimo caso, compresi nella manica degli edifici o lungo il filo edilizio e reperiti in un raggio di 500 metri.
Gli spazi interni agli isolati e di pertinenza degli edifici devono essere liberi da costruzioni.
- 14 Per tutte le aree sono fatte salve le disposizioni più restrittive contenute nelle singole schede.
- 15 Per l'area E valgono le prescrizioni e i parametri riportati nella scheda normativa allegata relativa all'area.
- 16 Per l'area F1 valgono le prescrizioni e i parametri del PRU approvato.
- 17 Per le aree D1 Viale Petrarca est, E Terme della Salute ed F2 Via Lamarmora nord

- 6 Area A1 Shanghai: indice fondiario (slp/SF) 0,45 mq/mq con l'esclusione delle aree di proprietà pubblica per le quali l'indice fondiario è elevato a 1,00.
A 2 Corea, B1 Stringi-Stringi, B2 Corea sud:
indice fondiario (slp/SF)
0,45 mq/mq;
- Aree B3
indice fondiario (slp/SF)
0,35 mq/mq;
- 7 ~~Area C La Padula~~
~~La SLP esistente deve essere trasferita nell'U.T.O.E. 4C18 Nuovo Centro.~~
- 8 Aree D: D1 Viale Petrarca est:
indice territoriale (slp/ST):
0,5 mq/mq;
- Area F2 via Lamarmora nord:
indice territoriale (slp/ST):
0,3 mq/mq.
- 9 Altezza massima degli edifici in piani:
aree A1, B3 ricomprese nel P.d.R. "Shanghai": cinque piani;
B3, E, F2: quattro piani;
aree A2, B2, B3, D1: tre piani;
- 10 - distanza da confini: m. 5 - sono ammesse costruzioni in aderenza;
- 11 - distanza da fabbricati: m. 10 - sono ammesse costruzioni in aderenza;
- 12 - filo edilizio: è obbligatorio il rispetto del nuovo filo edilizio là dove indicato nella tavola di piano "Gruppi di edifici" e nelle schede normative allegate;
- 13 - parcheggi pertinenziali:
1mq/3 mq. di slp residenziale; 1mq/mq di slp per attività direzionali.
I parcheggi privati e privati pertinenziali possono essere realizzati in sottosuolo o in elevazione purché, in quest'ultimo caso, compresi nella manica degli edifici o lungo il filo edilizio e reperiti in un raggio di 500 metri.
Gli spazi interni agli isolati e di pertinenza degli edifici devono essere liberi da costruzioni.
- 14 Per tutte le aree sono fatte salve le disposizioni più restrittive contenute nelle singole schede.
- 15 Per l'area E valgono le prescrizioni e i parametri riportati nella scheda normativa allegata relativa all'area.
- 16 Per l'area F1 valgono le prescrizioni e i parametri del PRU approvato.
- 17 Per le aree D1 Viale Petrarca est, E Terme della Salute ed F2 Via Lamarmora nord

ulteriori prescrizioni sono contenute nelle schede normative allegata alle presenti norme.

18 Su tutte le aree da A a F è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici.

19 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso di seguito riportate sono da attivarsi unicamente in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica come definito dalle schede allegate:

Area A1 Shangai e A2 Corea:
residenza (minimo 80%)
Attività, servizi alle persone (massimo 20%)

Area B1 Stringi-Stringi
Uffici e servizi alle imprese, attività pubbliche o di interesse pubblico, centri di ricerca.

Area B2 Corea sud
residenza, servizi alle persone (minimo 50%)
commercio (massimo 50%)

Aree B3:
residenza (minimo 40%)
terziario (massimo 20%)
commercio (massimo 10%)
attività artigianale (massimo 30%)

Area C La Padula
verde e servizi pubblici

Area D1 Viale Petrarca est
Residenza (minimo 70%)
servizi alle persone (massimo 30%)

Area E Terme della Salute
residenza (minimo 80%)
servizi alle persone (massimo 20%)

Area F1 Mura Lorenese
Valgono le destinazioni del PRU approvato

Area F2 via Lamarmora nord
Residenza (minimo 70%)
servizi alle persone (30 % di cui massimo 10% commercio)

20 D. Modalità attuative

Concessione, concessione convenzionata in caso di cessione o asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree a servizi e per la viabilità.

21 Le aree per la viabilità e i servizi previsti sono indicati nelle tavole di piano e nelle schede normative allegata

ulteriori prescrizioni sono contenute nelle schede normative allegata alle presenti norme.

18 Su tutte le aree da A a F è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici.

19 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso di seguito riportate sono da attivarsi unicamente in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica come definito dalle schede allegate:

Area A1 Shangai e A2 Corea:
residenza (minimo 80%)
Attività, servizi alle persone (massimo 20%)

Area B1 Stringi-Stringi
Uffici e servizi alle imprese, attività pubbliche o di interesse pubblico, centri di ricerca.

Area B2 Corea sud
residenza, servizi alle persone (minimo 50%)
commercio (massimo 50%)

Aree B3:
residenza (minimo 40%)
terziario (massimo 20%)
commercio (massimo 10%)
attività artigianale (massimo 30%)

Area C La Padula
verde e servizi pubblici

Area D1 Viale Petrarca est
Residenza (minimo 70%)
servizi alle persone (massimo 30%)

Area E Terme della Salute
residenza (minimo 80%)
servizi alle persone (massimo 20%)

Area F1 Mura Lorenese
Valgono le destinazioni del PRU approvato

Area F2 via Lamarmora nord
Residenza (minimo 70%)
servizi alle persone (30 % di cui massimo 10% commercio)

20 D. Modalità attuative

Concessione, concessione convenzionata in caso di cessione o asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree a servizi e per la viabilità.

21 Le aree per la viabilità e i servizi previsti sono indicati nelle tavole di piano e nelle schede normative allegata

E. Classificazione

Le aree di ristrutturazione urbanistica sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444 e di recupero ai sensi della L. 457/78.

E. Classificazione

Le aree di ristrutturazione urbanistica sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444 e di recupero ai sensi della L. 457/78.

Aree di trasformazione per servizi

Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti

L'acquisizione delle aree per servizi da parte della Pubblica amministrazione può avvenire, in alternativa all'esproprio, attribuendovi a tali aree una capacità edificatoria.

Tale capacità edificatoria può essere realizzata su una porzione limitata dell'area stessa o in altre aree individuate dal Regolamento urbanistico, in modo da ottenere la cessione gratuita dell'area destinata a servizi da parte dei proprietari.

Art. 44 - Aree di trasformazione per servizi

- 1 A. Definizione
Aree di proprietà privata destinate a verde e a servizi e così classificate secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.
- 2 Campo di articolazione delle proposte
I privati possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area destinata a servizi all'Amministrazione utilizzando una edificabilità pari ad un indice di 0,1 mq SLP/mq ST.
Per le aree a servizi destinate a casse idrauliche di espansione ricomprese nel sistema 3 pedecollinare, e per le aree a servizi situate nel territorio comunale a sud del Rio Ardenza, per le aree ricadenti in tutto o in parte nel vincolo cimiteriale, visto il contesto territoriale in cui sono inserite e il loro particolare valore ambientale, l'indice è fissato in 0,05 mq SLP/mq ST. Qualora all'interno delle aree di trasformazione per servizi siano ubicati edifici è consentito ai privati di riutilizzare la slp esistente per usi residenziali. Le aree di trasformazione per servizi comprese nei sistemi territoriali di tutela ambientale e pedecollinare non hanno attribuito indice di utilizzazione territoriale. L'edificazione può essere realizzata sull'area stessa o su altra area a ciò predisposta dal piano conformemente alle indicazioni contenute nella tavola 2 " Aree normative" e nelle schede normative allegate.
- 3 La cessione gratuita delle aree per servizi è pari al 100% dell'area nel caso in cui le utilizzazioni edificatorie vengano trasferite su altra area e non può essere inferiore all'80% della ST dell'area stessa nel caso in cui la concentrazione edificatoria sia interna all'area salvo specifica diversa indicazione della scheda normativa. Le aree cedute gratuitamente per servizi devono essere utilizzate per usi pubblici. I parcheggi pubblici, privati pertinenziali e privati (vedi art.2) possono essere realizzati a raso e sottosuolo. I parcheggi possono essere realizzati anche in elevazione con h. massima da definirsi nel rispetto del valore storico ambientale degli edifici circostanti e dell'area.
- 4 Condizioni specifiche di accettabilità

Aree di trasformazione per servizi

Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti

L'acquisizione delle aree per servizi da parte della Pubblica amministrazione può avvenire, in alternativa all'esproprio, attribuendo a tali aree una capacità edificatoria.

Tale capacità edificatoria può essere realizzata su una porzione limitata dell'area stessa o in altre aree individuate dal Regolamento urbanistico, in modo da ottenere la cessione gratuita dell'area destinata a servizi da parte dei proprietari.

Art. 44 - Aree di trasformazione per servizi

- 1 A. Definizione
Aree di proprietà privata destinate a verde e a servizi e così classificate secondo il D.M. 2/4/68 n. 1444.
- 2 Campo di articolazione delle proposte
I privati possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area destinata a servizi all'Amministrazione utilizzando una edificabilità pari ad un indice di 0,1 mq SLP/mq ST.
Per le aree a servizi destinate a casse idrauliche destinate a cassa di espansione del rio Cignolo ricomprese ricompresa nel sistema 3 pedecollinare, e per le aree a servizi situate nel territorio comunale a sud del Rio Ardenza, per le aree ricadenti in tutto o in parte nel vincolo cimiteriale, visto il contesto territoriale in cui sono inserite e il loro particolare valore ambientale, l'indice è fissato in 0,05 mq SLP/mq ST. Qualora all'interno delle aree di trasformazione per servizi siano ubicati edifici è consentito ai privati di riutilizzare la slp esistente per usi residenziali. Le aree di trasformazione per servizi comprese nei sistemi territoriali di tutela ambientale e pedecollinare non hanno attribuito indice di utilizzazione territoriale. L'edificazione può essere realizzata sull'area stessa o su altra area a ciò predisposta dal piano conformemente alle indicazioni contenute nella tavola 2 " Aree normative" e nelle schede normative allegate.
- 3 La cessione gratuita delle aree per servizi è pari al 100% dell'area nel caso in cui le utilizzazioni edificatorie vengano trasferite su altra area e non può essere inferiore all'80% della ST dell'area stessa nel caso in cui la concentrazione edificatoria sia interna all'area salvo specifica diversa indicazione della scheda normativa. Le aree cedute gratuitamente per servizi devono essere utilizzate per usi pubblici. I parcheggi pubblici, privati pertinenziali e privati (vedi art.2) possono essere realizzati a raso e sottosuolo. I parcheggi possono essere realizzati anche in elevazione con h. massima da definirsi nel rispetto del valore storico ambientale degli edifici circostanti e dell'area.
- 1 Condizioni specifiche di accettabilità
La tavola di piano "Aree normative" individua le aree di trasformazione per servizi, le schede allegate relative ad ogni area indicano in quali casi l'edificabilità può essere realizzata sull'area e quando deve essere trasferita. Le proposte possono essere estese a più ambiti con la procedura e le modalità esplicitate al precedente art.6.

La tavola di piano "Aree normative" individua le aree di trasformazione per servizi, le schede allegate relative ad ogni area indicano in quali casi l'edificabilità può essere realizzata sull'area e quando deve essere trasferita. Le proposte possono essere estese a più ambiti con la procedura e le modalità esplicitate al precedente art.6.

Gli interventi sono attuati con piano attuativo o concessione convenzionata nell'ambito della quale vengono cedute gratuitamente le aree destinate a servizi.

La convenzione deve garantire la contestuale realizzazione delle utilizzazioni edificatorie, cessione delle aree a servizi e la realizzazione degli stessi deve avvenire in conformità a quanto previsto all'art.5.

- 5 Parametri edilizi per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie
Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza
Distanza da confini: m. 5 o aderenza
Distanza da strade: filo edilizio preesistente minimo o metri 5
N. piani fuori terra e h.: definito dalle schede normative

- 6 Destinazioni d'uso
Residenziale, turistico-ricettiva.
Aree a servizio: servizi pubblici o servizi convenzionati all'uso pubblico.
Eventuali ulteriori destinazioni sono specificate nelle schede normative in relazione a funzioni di interesse pubblico.

Modalità di attuazione

Piano attuativo

Studio unitario e concessione convenzionata.

Convenzionalmente si assume:

1 piano: h. max 4,00 m.

2 piani: h. max 7,50 m.

3 piani: h. max 9,00 m.

4 piani: h. max 12,00 m.

n. piani: superiore a 4; h. convenzionale per ogni piano aggiuntivo: m.

3.

Gli interventi sono attuati con piano attuativo o concessione convenzionata nell'ambito della quale vengono cedute gratuitamente le aree destinate a servizi.

La convenzione deve garantire la contestuale realizzazione delle utilizzazioni edificatorie, cessione delle aree a servizi e la realizzazione degli stessi deve avvenire in conformità a quanto previsto all'art.5.

- 5 Parametri edilizi per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie
Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza
Distanza da confini: m. 5 o aderenza
Distanza da strade: filo edilizio preesistente minimo o metri 5
N. piani fuori terra e h.: definito dalle schede normative

- 6 Destinazioni d'uso
Residenziale, turistico-ricettiva.
Aree a servizio: servizi pubblici o servizi convenzionati all'uso pubblico.
Eventuali ulteriori destinazioni sono specificate nelle schede normative in relazione a funzioni di interesse pubblico.

Modalità di attuazione

Piano attuativo

Studio unitario e concessione convenzionata.

Convenzionalmente si assume:

1 piano: h. max 4,00 m.

2 piani: h. max 7,50 m.

3 piani: h. max 9,00 m.

4 piani: h. max 12,00 m.

n. piani: superiore a 4; h. convenzionale per ogni piano aggiuntivo: m. 3.

Schede normative "Aree di ristrutturazione urbanistica" (art.16)

Elenco schede aree di ristrutturazione urbanistica (la numerazione delle aree è riferita a quella riportata dalla tavola di piano n.2 "Aree normative")

- Scheda 1: aree C La Padula;
- Scheda 2: area D1 viale Petrarca est;
- Scheda 3: area E Terme della Salute;
- Scheda 4: area F1 Mura lorenese;
- Scheda 5: area F2 Via Lamarmora nord.

Descrizione sommaria delle aree di ristrutturazione urbanistica

- Scheda 1: aree C La Padula: aree urbane di edilizia residenziale pubblica gravemente degradate ed individuate in quanto tali dal Piano strutturale come unità territoriale organica elementare autonoma;
- Scheda 2: aree D1 site lungo viale Petrarca con funzioni produttive di deposito e commerciali;
- Scheda 3: E) Area E Terme della Salute: area di interesse storico su cui insiste il complesso degli edifici termali e relativo parco, gravemente degradata, all'interno della quale sono presenti edifici utilizzati per attività produttive e di deposito;
- Scheda 4: F) Aree F1 Mura lorenese : aree degradate ove sono presenti depositi ed attività;
- Scheda 5: Aree F2 Via Lamarmora nord: aree ove sono presenti depositi ed attività lungo le mura lorenese.

Schede normative "Aree di ristrutturazione urbanistica" (art.16)

Elenco schede aree di ristrutturazione urbanistica (la numerazione delle aree è riferita a quella riportata dalla tavola di piano n.2 "Aree normative")

- Scheda 1: aree C La Padula; **SOPPRESSA**
- Scheda 2: area D1 viale Petrarca est;
- Scheda 3: area E Terme della Salute;
- Scheda 4: area F1 Mura lorenese;
- Scheda 5: area F2 Via Lamarmora nord.

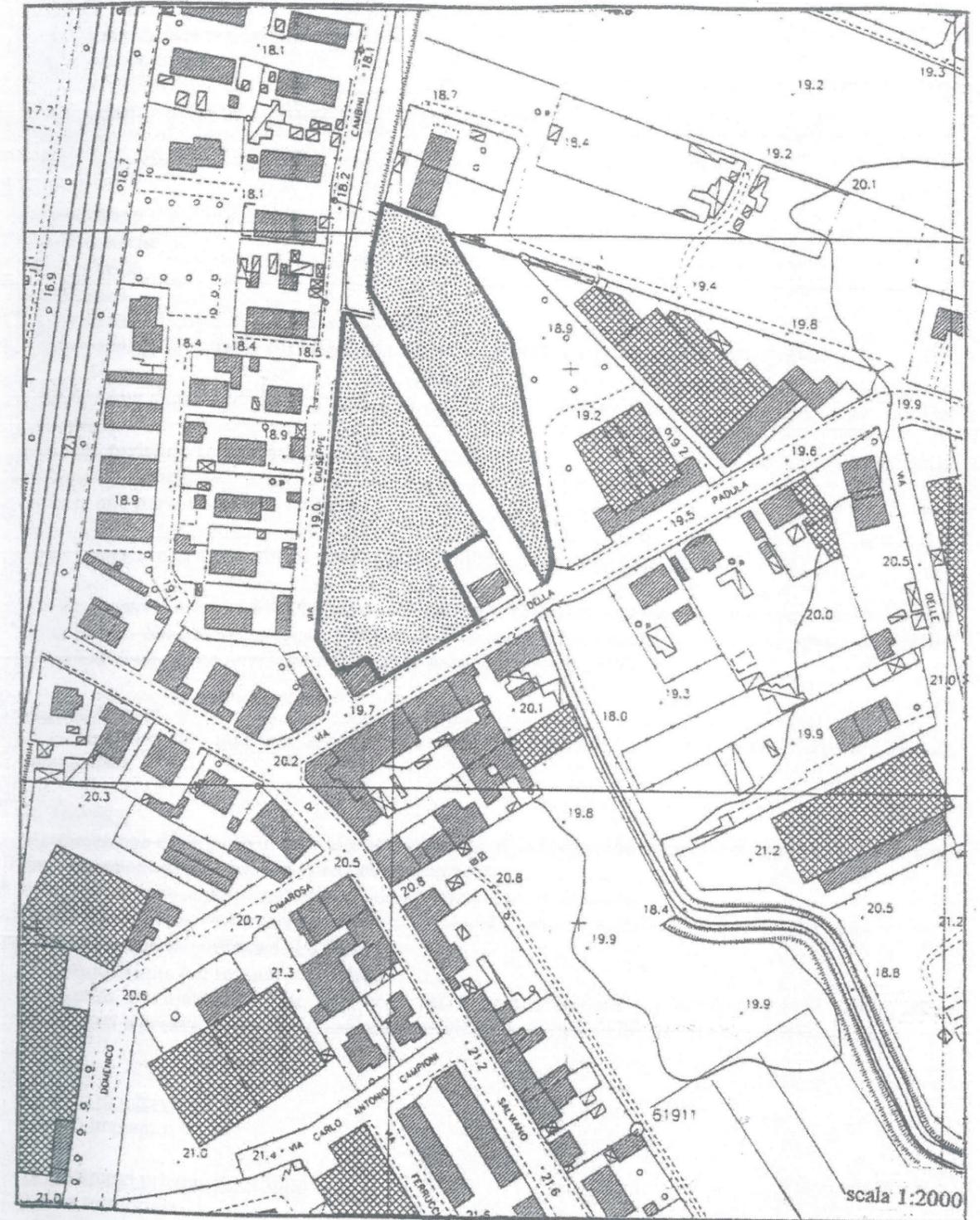
Descrizione sommaria delle aree di ristrutturazione urbanistica

- Scheda 1: aree C La Padula: aree urbane di edilizia residenziale pubblica gravemente degradate ed individuate in quanto tali dal Piano strutturale come unità territoriale organica elementare autonoma; **PARAGRAFO SOPPRESSO**
- Scheda 2: aree D1 site lungo viale Petrarca con funzioni produttive di deposito e commerciali;
- Scheda 3: E) Area E Terme della Salute: area di interesse storico su cui insiste il complesso degli edifici termali e relativo parco, gravemente degradata, all'interno della quale sono presenti edifici utilizzati per attività produttive e di deposito;
- Scheda 4: F) Aree F1 Mura lorenese : aree degradate ove sono presenti depositi ed attività;
- Scheda 5: Aree F2 Via Lamarmora nord: aree ove sono presenti depositi ed attività lungo le mura lorenese.

Scheda n.1
Aree C
La Padula

- 1 **A. Descrizione**
 Aree urbane di edilizia residenziale pubblica gravemente degradate comprese tra via Cambini, via della Padula come delimitata nella tavola di Piano "Aree normative".
- 2 **B. Obiettivi**
 Riqualificazione dell'area mediante interventi di ristrutturazione urbanistica al fine di incrementare la dotazione di servizi dell'area. Le slp residenziali esistenti verranno trasferite nell'area di trasformazione Nuovo Centro
- 3 **C. Tipo di intervento**
 Ristrutturazione urbanistica.
- 4 **E. Destinazioni d'uso**
 Parcheggi pubblici, verde, servizi
- 5 **F. Modalità attuative**
 Studio unitario.

AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
 Unità territoriale organica elementare 4C26 Area C LaPadula



Legenda

- Perimetro area
- Area a servizi

Tavola variata con delibera C.C. n.4 del 13.01.2004

Scheda modificata con Deliberazione del CC n. 4 del 13.01.2004

REGOLAMENTO URBANISTICO
Allegato C (Schede normative delle "Aree di trasformazione")
STATO ATTUALE

Area di trasformazione
Unità territoriale organica elementare
4C18 Nuovo centro

1 Prescrizioni vincolanti derivanti dal Piano Strutturale

Indice territoriale massimo (mq slp/St): 0,25

L'indice territoriale è applicato solo alle aree private comprese entro il perimetro.

Destinazioni d'uso principali:

Attività terziarie

Polo tecnologico

Destinazioni d'uso secondarie:

Residenza

Servizi alle imprese

Aree a servizi (percentuale minima di Superficie territoriale): 50%

La disposizione dei nuovi edifici deve consentire la realizzazione di un parco centrale che attraversa tutta l'area. Sui suoli di proprietà comunale è ammessa la realizzazione dei nuovi servizi, fino ad un massimo di un indice territoriale su tutte le aree di 0,25 mq slp/ST.

2 A. Descrizione

Area compresa tra i quartieri di edilizia economica e popolare La Rosa, Leccia e Scopaia e la città consolidata.

3 B. Obiettivi

Realizzazione di un polo di servizi e attività anche di rilievo sovracomunale in grado di arricchire di funzioni anche le aree urbane di recente formazione.

L'intervento sarà inoltre caratterizzato da un grande parco centrale.

Inoltre è prevista all'interno dell'area la localizzazione delle s.l.p. provenienti dall'area di ristrutturazione urbanistica C La Padula.

4 C. Tipo di intervento

Nuovo impianto.

5 D. Parametri urbanistico-edilizi

Indice territoriale:

aree private comprese entro il perimetro dell'area: 0,25 mq slp/ST;

aree di proprietà pubblica: 0,30 mq slp/mq;

aree soggette a vincolo cimiteriale: 0,05 mq slp/mq.

Sono escluse dall'applicazione dell'indice territoriale:

le aree attualmente interessate dalle infrastrutture stradali: Variante Aurelia, via del Levante, compreso il raddoppio, via del Crocino;

la sede della ferrovia Roma-Pisa;

le aree demaniali del rio Maggiore.

Il piano attuativo o il progetto unitario esteso all'intera area fornirà i parametri urbanistico-edilizi fermo restando l'indicazione vincolante e prevedere la realizzazione di un parco centrale.

6 E. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

Attività terziarie;

Polo tecnologico;

attività pubbliche e di interesse pubblico e servizi di interesse generale tra cui il nuovo deposito ATL ed il nuovo tribunale.

REGOLAMENTO URBANISTICO
Allegato C (Schede normative delle "Aree di trasformazione")
STATO VARIATO

Area di trasformazione
Unità territoriale organica elementare
4C18 Nuovo centro

1 Prescrizioni vincolanti derivanti dal Piano Strutturale

Indice territoriale massimo (mq slp/St): 0,25

L'indice territoriale è applicato solo alle aree private comprese entro il perimetro.

Destinazioni d'uso principali:

Attività terziarie

Commercio

Residenza

Attività pubbliche e di interesse pubblico

~~Polo tecnologico~~ attività correlate alla ricerca scientifica e innovazione tecnologica

Destinazioni d'uso secondarie:

~~Residenza~~

Attività turistico-ricettive

Attività produttive

Servizi alle persone ed alle imprese

Aree a servizi e infrastrutture (percentuale minima di Superficie territoriale): 50%

~~La disposizione dei nuovi edifici deve consentire la realizzazione di un parco centrale che attraversa tutta l'area. Sui suoli di proprietà comunale è ammessa la realizzazione dei nuovi servizi, fino ad un massimo di un indice territoriale su tutte le aree di 0,25 mq slp/ST.~~

2 A. Descrizione

Area compresa tra i quartieri di edilizia economica e popolare La Rosa, Leccia e Scopaia e la città consolidata.

3 B. Obiettivi

~~Realizzazione di un polo di servizi e attività anche di rilievo sovracomunale in grado di arricchire di funzioni anche le aree urbane di recente formazione.~~

~~L'intervento sarà inoltre caratterizzato da un grande parco centrale.~~

~~Inoltre è prevista all'interno dell'area la localizzazione delle s.l.p. provenienti dall'area di ristrutturazione urbanistica C La Padula.~~

Ricomposizione del tessuto urbanistico.

Recupero e riqualificazione dell'area attraverso interventi di trasformazione urbanistica finalizzati a creare nuovi insediamenti e servizi. Conferma delle attività produttive esistenti.

4 C. Tipo di intervento

Nuovo impianto.

5 D. Parametri urbanistico-edilizi

Indice territoriale:

aree private comprese entro il perimetro dell'area: 0,25 mq slp/ST;

aree di proprietà pubblica: 0,30 mq slp/mq;

aree soggette a vincolo cimiteriale: 0,05 mq slp/mq.

Sono escluse dall'applicazione dell'indice territoriale:

le aree attualmente interessate dalle infrastrutture stradali: Variante Aurelia, via del Levante, compreso il raddoppio, via del Crocino;

la sede della ferrovia Roma-Pisa;

le aree demaniali del rio Maggiore.

Destinazioni d'uso secondarie:

Residenza;
commercio;
servizi alle imprese.

Il piano attuativo localizzerà inoltre i distributori di carburante.

7

F. Modalità di attuazione

Piano attuativo o studio unitario di iniziativa pubblica esteso all'intera area.

Il piano attuativo ~~e il progetto unitario~~ esteso all'intera area fornirà i parametri urbanistico-edilizi ~~fermo restando l'indicazione vincolante e prevedere la realizzazione di un parco centrale.~~

6

E. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

Attività terziarie;
Polo tecnologico;
Commercio;

Residenza;

attività pubbliche e di interesse pubblico e servizi di interesse generale tra cui il nuovo deposito ATL ed il nuovo tribunale.

Attività correlate alla ricerca scientifica e innovazione tecnologica

Destinazioni d'uso secondarie:

Residenza;
commercio;

turistico-ricettiva

attività produttive;

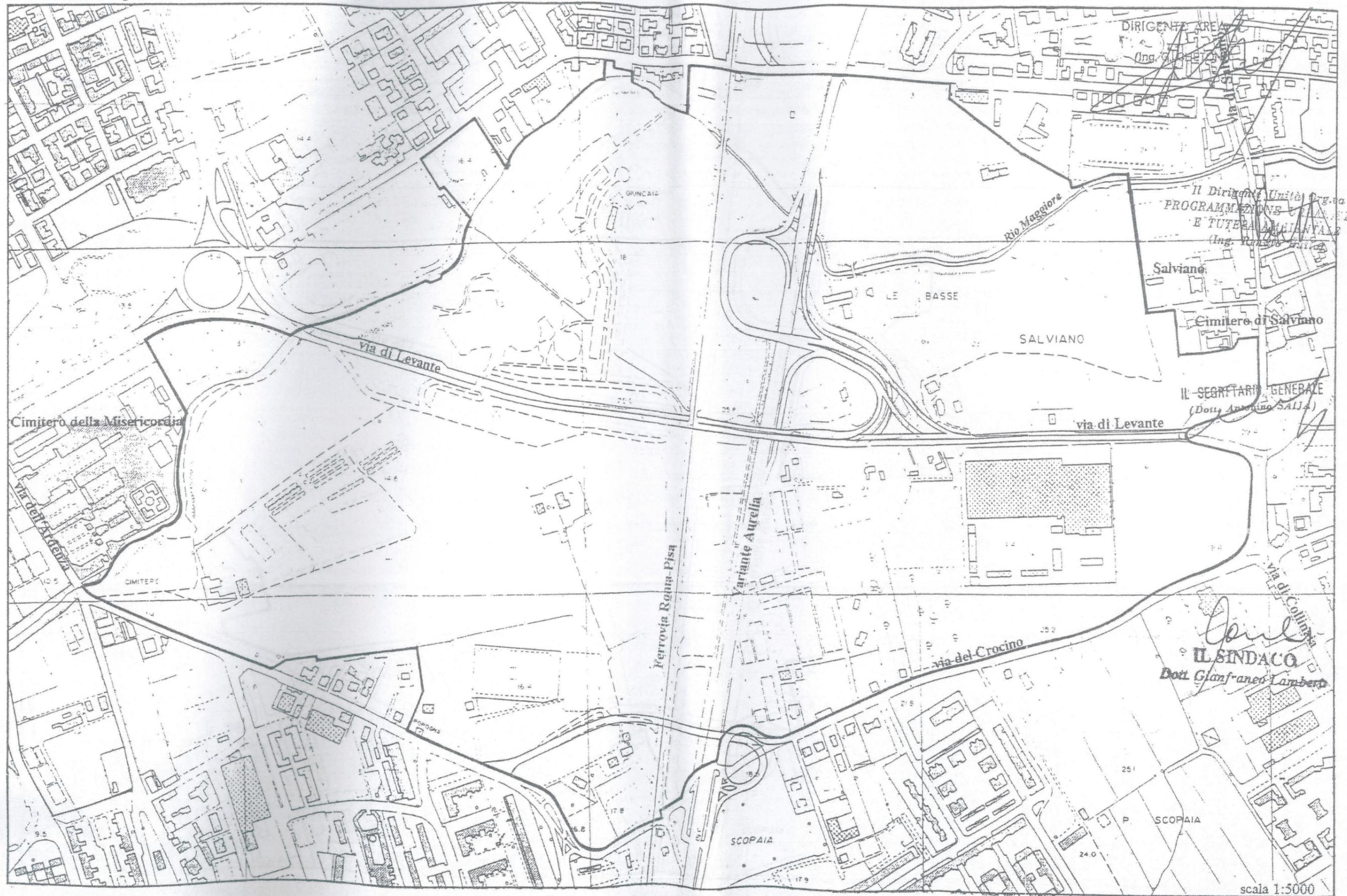
servizi alle persone e alle imprese.

Il piano attuativo localizzerà inoltre i distributori di carburante.

7

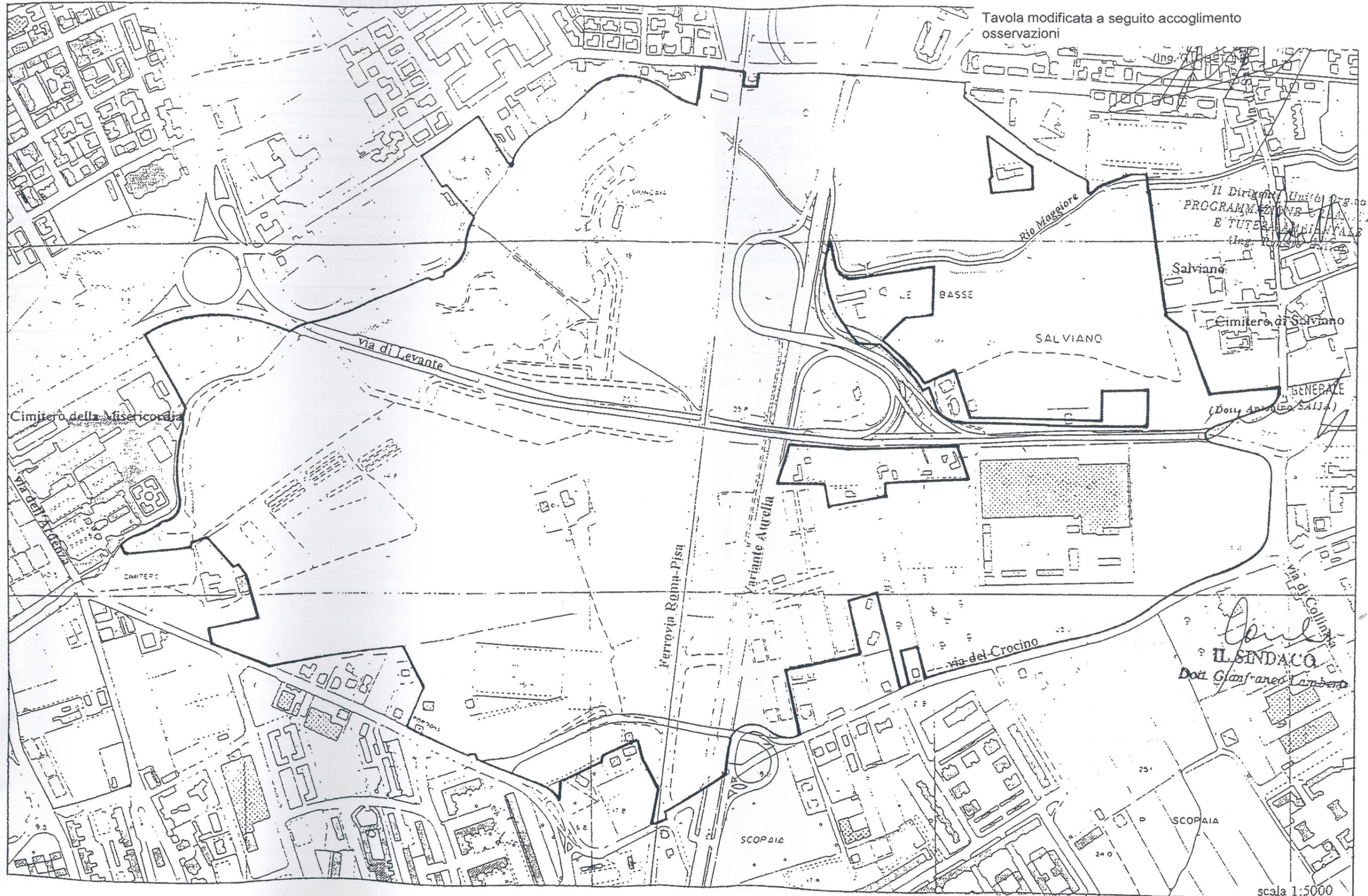
F. Modalità di attuazione

Piano attuativo ~~e studio unitario~~ di iniziativa pubblica esteso all'intera area.



scala 1:5000

Tavola modificata a seguito accoglimento
osservazioni



scala 1:5000

REGOLAMENTO URBANISTICO
Allegato D
STATO ATTUALE

AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEMA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
	3 A	9
Area	Fosso della Cigna	
Sup. Territoriale (ST) mq.	51.000	
Indice (IT)	0,05	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	2.550	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area		
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione	2.550 le utilizzazioni edificatorie sono da trasferire nell'area di trasformazione Nuovo Centro.	
Area da espropriare mq.		
Nota	Cassa d'espansione fosso della Cigna.	

REGOLAMENTO URBANISTICO
Allegato D
STATO VARIATO

AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEMA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
	3 A	9
Area	Fosso della Cigna	
Sup. Territoriale (ST) mq.	51.000	
Indice (IT)	0,05	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	2.550	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area		
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione	2.550 le utilizzazioni edificatorie sono da trasferire nell'area di trasformazione Nuovo Centro.	
Area da espropriare mq.	51.000	
Nota	Cassa d'espansione fosso della Cigna.	

scheda n.	sottosist.	area normativa	NOTE	superficie territoriale (mq)	indice territoriale (slp/mq)	Slp (mq.) generata da edifici esistenti	SLP (mq.) da realizzare dentro l'area	Slp (mq) con trasferimento (*)	Esproprio (mq.)	Sup. in cessione (mq.)	Area di concentrazione dell'edificato (mq.)	Totale Slp (mq.) (**)
1	3A	I Campacci		115.000		0			115.000	115.000		
2	3A	Plan di Rota nord		388.600		0			388.600	388.600		
3	3A	Plan di Rota sud		162.220		0			162.220	162.220		
4	3A	Poggio della Fornace		20.000		0			20.000	20.000		
5	3A	Ponticino		219.850		0			219.850	219.850		
6	3A	La Sughera		93.000		0			93.000	93.000		
7	3A	Via di Collinola		6.400		0			6.400	6.400		
8	3A	Cassa espansione Cignolo	(H)	123.000	0,05	5.900			5.900	118.000		5.900
9	3A	Fosso della Cigna	(A)	51.000	0,05	2.550			2.550	51.000		2.550
10	3A	TOTALE 3 A		1.179.070		8.450	0		1.010.070	1.174.070		8.450
11	4A	Viale Vespucci		11.400	0,05	570			570	11.400		570
12	4A	Via Pigatetta		3.500	0,05	175			175	3.500		175
13	4A	Via dei Macchiolioli	(B)	15.200	0,05	760	1.269			12.160	3.040	175
14	4A	Via M. Puccini		3.900	0,05	195				3.900		195
15	4A	Via C. Colombo		9.500	0,05	475				9.500		475
16	4A	Chioma		11.400	0,05	570				11.400		570
17	4B	Astoria	(C)	54.900	0,1	2.745	1.269		0	51.860	3.040	2.745
18	4B	Via San Carlo	(C)	3.400	0,1	340	797			3.400		797
19	4C	TOTALE 4 B		8.940		894	951		0	8.940	0	1.137
20	4C	Via Ceccoli	(C)	1.100	0,1	110				1.100		110
21	4C	Via di Popogna		2.600	0,1	260				2.080	520	260
22	4C	Via Heipthong		2.000	0,1	200				1.600	400	200
23	4C	Via Masti sud		10.900	0,1	1.090				8.720	2.180	1.090
24	4C	Via P. Pisana nord		10.580	0,1	1.058				8.464	2.116	1.058
25	4C	Via Zola		9.200	0,1	920				7.360	1.840	920
26	4C	Piazza Lavagna		10.690	0,1	1.069				8.792	2.198	1.069
27	4C	Via Manasse		12.400	0,1	1.240				9.920	2.480	1.240
28	4C	Via Corcos	(C)	5.100	0,1	510				5.100		510
29	4C	Via Roma ovest	(C)	3.250	0,1	325				3.250		325
30	4C	Via Roma est	(C)	2.000	0,1	200				2.000		200
31	4C	Via Zambelli		6.400	0,1	640				5.120	1.280	640
32	4C	Via Sette Santi ovest	(C)	2.600	0,1	260				2.600		260
33	4C	Via Goito	(D)	66.130	0,1	6.613				52.904	13.226	6.613
34	4C	Coleto	(D)	110.880	0,1	11.088				88.705	22.175	11.088
35	4C	Villa Letizia	(G)	5.600		0			5.600	5.600		0
36	4C	Via Mondolfi ovest		11.100	0,05	555				8.880	2.220	555
37	4C	Via Mondolfi est		500	0,05	25				500		25
38	4C	Via Zeme		23.500	0,05	1.175				18.800	4.700	1.175
39	4C	Via Cinelli		4.200	0,05	210				3.360	840	210
40	4C	Via delle Margherite		8.000	0,05	400				6.400	1.600	400
41	4C	Antignano nord		70.600	0,05	3.530				56.480	14.120	3.530
42	4C	Via Firenze nord		15.450	0,05	773				15.450		773
43	4C	Via Firenze ovest		5.800	0,05	290				5.800		290
44	4C	Borgo San Iacopo		5.460	0,1	546				5.000		250
45	4C	Via del Partigiano		4.740	0,1	474				4.368	1.092	474
46	4C	Piazza Mazzini		4.000	0,1	400				3.792	948	474
47	4C	Via Ardenza nord		76.690	0,05	3.834				3.200	800	626
48	4C	Via Gramsci		11.896	0,1	1.190				61.344	15.338	3.834
49	4C	Piazza Matteotti	(C)	3.200	0,1	320				9.517	2.379	1.190
50	4C	Via Roma/Caduti dei lavori	(C)	2.700	0,1	270				3.200		270
51	4C	Via Sette Santi est	(C)	2.600	0,1	260				2.700		270
52	4C	SCHEDA ELIMINATA								2.600		260
53	4C	Via degli Archi sud	(C)	1.300	0,1	130				1.300		130
54	4C	Via Calatafimi	(C)	7.400	0,1	740				7.400		740
55	4C	Ardenza SE		7.600	0,1	760				7.600		760
56	4C	Ardenza SW		21.000	0,1	2.100				21.000		2.100
57	4C	Via di Salviano nord		20.000	0,1	2.000				20.000		2.000
58	4C	Via della Padula nord		37.400	0,1	3.740				37.400		3.740
59	4C	Via della Padula sud		6.500	0,1	650				6.500		650
60	4C	Via del Littoriale est		14.350	0,05	718				14.350		1.678
61	4C	Viale di Antignano		5.000	0,05	250				4.000	1.000	250
62	4C	Via Boccherini nord		1.800	0,1	180				1.800		180
63	4C	Via Boccherini sud		3.400	0,1	340				3.400		340
64	4C	Via del Giugliolo	(A)	15.900	0,1	1.590				15.900		1.590
65	4C	Via Valle Benedetta nord	(A)	23.640	0,1	2.364				23.640		2.364
66	4C	Via Valle Benedetta sud	(A)	62.700	0,1	6.270				62.700		6.270
67	4C	Via degli Acquedotti 1		1.200	0,1	120				1.200		120
68	4C	Via degli Acquedotti 2		3.600	0,1	360				3.600		360
69	4C	Via degli Acquedotti 3		2.100	0,1	210				2.100		210
70	4C	Via Brin	(C)	2.400	0,1	240				2.400		240
71	4C	Via Calanzano	(F)	2.120	0,05	106				2.400		106
72	4D	TOTALE 4 C		764.266		63.752	2.000		5.600	687.396	2.120	106
73	4D	Appertizione		33.800	0,05	1.690	40.526			97.170		68.310
74	4D	Via Montenero nord		29.000	0,05	1.450	1.690			27.040	6.760	1.690
75	4D	Via Montenero sud		23.200	0,05	1.160				23.200	5.800	1.450
76	4D	Via Bernheimer		5.360	0,05	268				18.560	4.640	1.160
77	4D	Quercianella NE		60.400	0,05	3.020	268			60.400	1.072	268
78	4D	Castellaccio nord		27.200	0,05	1.360				27.200		3.020
79	4D	Via dei Ginèppi		1.600	0,05	80				1.600		80
80	4D	Via del Littoriale nord	(E)	5.400	0,05	270				4.320	1.080	270
81	4D	Via del Littoriale sud	(E)	5.180	0,05	259				5.180		259
82	4D	Viale Pascoli	(E)	4.480	0,05	224				4.480		224
83	4D	Viale Pascoli	(E)	516	0,05	26				516		26
84	4D	Via del Pino		28.420	0,05	1.421				22.736	5.684	1.421
TOTALE 4 D		Quercianella sud		31.700	0,05	1.585				25.360	6.340	1.585
TOTALE 4 D		TOTALE 4 D		256.256	0,05	12.813	0		0	224.860	31.376	12.813
TOT. COMPLESSIVO		TOT. COMPLESSIVO		2.263.432	0,05	88.653	4.395		1.015.670	2.127.146	131.586	95.163

(*) La Slp da trasferire, ove non diversamente specificato, può essere realizzata all'interno delle aree pubbliche di trasformazione (Nuovo Centro, V.d. Acquedotti, Depositi Comunali, Mercato ortofruticolo), all'interno della U.T.O.E. 4C17 "Salviano 2", o all'interno di altre aree che verranno individuate successivamente dall'Amministrazione.

(**) Somma

(A) Le utilizzazioni edificatorie sono da trasferire nell'area di trasformazione Nuovo Centro.

(B) La Slp interna pari a 1.269 mq. di cui 509 mq. provenienti dalle aree di trasformazione per servizi "V. del Littoriale Nord V. del Littoriale Sud, Viale G. Pascoli".

(C) La Slp si trasferisce nell'area di trasformazione per servizi "Via Goito".

(D) La Slp interna pari a 12.079 mq. di cui 5.466 provenienti dalle aree di trasformazione per servizi comprese nell'ambito di riqualificazione "Cimitero inglese, V. degli Archi, V. dell'Abrogiana": V. Micheli, V. Corcos, V. degli Archi Sud, V. dei Sette Santi Est, Via dei Sette Santi Ovest, P.zza Matteotti, V. Brin, V. Roma Ovest, Via Calatafimi, Astoria, Via San Carlo, V. Roma ang. Via Caduti, V. Ceccoli. La superficie dell'area di concentrazione è dimensionata per accogliere le slp trasferite delle aree sopraelencate.

(E) La Slp si trasferisce nell'area di trasformazione per servizi "Via dei Macchiolioli".

(F) La Slp interna pari a 2.000 mq. di cui 1.894 provenienti dalle aree di trasformazione per servizi.

(G) Area da acquisire: delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 6 Aprile 1998.

(H) La capacità edificatoria viene calcolata applicando l'IT sulle sole aree da cedere, pari a mq. 118.000.

REGOLAMENTO URBANISTICO
Allegato D (Quadro sinottico)
STATO VARIATO

scheda n.	sottosist.	area normativa	superficie territoriale (Mq)	indice territoriale (slp/mq)	Slp (mq.) generata	SLP derivante da edifici esistenti	SLP (mq) da realizzare dentro l'area	Slp (mq) con trasferimento (*)	Esproprio (mq.)	Sup. in cessione (mq.)	Area di concentrazione dell'edificato (mq.)	Totale Slp (mq.) (*)
1	3A	I Campacci	115.000	0	0	0	0	0	115.000	115.000		
2	3A	Plan di Rota nord	388.600	0	0	0	0	0	388.600	388.600		
3	3A	Plan di Rota sud	162.220	0	0	0	0	0	162.220	162.220		
4	3A	Poggio della Fornace	20.000	0	0	0	0	0	20.000	20.000		
5	3A	Ponticino	219.850	0	0	0	0	0	219.850	219.850		
6	3A	La Sughera	93.000	0	0	0	0	0	93.000	93.000		
7	3A	Via di Collinaia	6.400	0	0	0	0	0	6.400	6.400		
8	3A	Cassa espansione Cignolo	123.000	0,05	5.900	0	0	5.900	5.000	118.000		5.900
9	3A	Fosso della Cigna	51.000	0,05	2.550	0	0	2.550	51.000	61.000		2.550
10	4A	Viale Vespucci	1.179.070	0,05	5.900	0	0	5.900	1.061.070	1.123.070		5.900
11	4A	Via Pigafetta	3.500	0,05	175	0	0	175	1.061.070	11.400		175
12	4A	Via dei Macchiaioli	15.200	0,05	760	0	1.269	195	12.160	12.160	3.040	760
13	4A	Via M. Puccini	3.900	0,05	195	0	0	195	3.900	3.900		195
14	4A	Via C. Colombo	9.500	0,05	475	0	0	475	9.500	9.500		475
15	4A	Chiona	11.400	0,05	570	0	0	570	11.400	11.400		570
16	4B	TOTALE 4 A	54.900	0,05	2.745	0	1.269	1.985	0	51.860	3.040	2.745
17	4B	Astoria	5.540	0,1	554	154	0	708	5.540	5.540		708
18	4C	Via Cecconi	3.400	0,1	340	797	0	1.845	3.400	3.400	0	1.137
19	4C	Via di Popogna	8.940	0,1	894	951	0	1.845	0	8.940	0	1.845
20	4C	Via di Popogna	2.600	0,1	260	0	1.090	110	1.100	1.100		110
21	4C	Via Haijphong	2.000	0,1	200	0	200	260	2.080	2.080	520	260
22	4C	Via Masti sud	10.900	0,1	1.090	0	1.090	200	1.600	1.600	400	200
23	4C	Via P. Pisana nord	10.580	0,1	1.058	0	1.058	260	8.720	8.720	2.180	1.090
24	4C	Via Zola	9.200	0,1	920	0	920	773	8.464	7.360	1.104	1.058
25	4C	Piazza Lavagna	10.690	0,1	1.069	0	1.069	290	7.360	7.360	1.840	920
26	4C	Via Manasse	12.400	0,1	1.240	0	1.240	250	9.920	8.792	2.188	1.069
27	4C	Via Corcos	5.100	0,1	510	0	0	510	5.100	5.100		510
28	4C	Via Micheli	3.250	0,1	325	0	0	325	3.250	3.250		325
29	4C	Via Roma ovest	2.000	0,1	200	0	0	200	2.000	2.000		200
30	4C	Via Zambelli	8.000	0,1	800	0	800	800	6.400	6.400	1.600	800
31	4C	Via Sette Santi ovest	6.400	0,1	640	0	640	260	5.120	5.120	1.280	640
32	4C	Via Goltio	66.130	0,1	6.613	0	12.079	260	2.600	2.600	13.226	6.613
33	4C	Coteio	110.880	0,1	11.088	0	11.088	5.600	88.705	88.705	22.175	11.088
34	4C	Villa Letizia	5.600	0,1	560	0	0	0	5.600	5.600	0	0
35	4C	Via Mondolfi ovest	11.100	0,05	555	555	555	25	8.880	8.880	2.220	555
36	4C	Via Mondolfi est	500	0,05	25	25	25	25	500	500		25
37	4C	Via Zeme	23.500	0,05	1.175	0	1.175	18.800	4.700	18.800	4.700	1.175
38	4C	Via Cirnelli	4.200	0,05	210	0	210	3.360	840	3.360	840	210
39	4C	Via delle Margherite	8.000	0,05	400	0	400	6.400	1.600	6.400	1.600	400
40	4C	Anignano nord	70.600	0,05	3.530	0	3.530	56.480	14.120	56.480	14.120	3.530
41	4C	Via Firenze nord	15.450	0,05	773	0	773	15.450	0	15.450	0	773
42	4C	Via Firenze ovest	5.800	0,05	290	0	290	5.800	0	5.800	0	290
43	4C	Via Firenze est	5.000	0,05	250	0	250	5.000	0	5.000	0	250
44	4C	Borgo San Jacopo	5.460	0,1	546	130	676	4.368	1.092	4.368	1.092	676
45	4C	Via del Partigiano	4.740	0,1	474	0	474	3.792	948	3.792	948	474
46	4C	Piazza Mazzini	4.000	0,1	400	226	626	3.200	800	3.200	800	626
47	4C	Via Ardenza nord	76.680	0,05	3.834	0	3.834	61.344	15.336	61.344	15.336	3.834
48	4C	Via Gramsci	11.896	0,1	1.190	0	1.190	9.517	2.379	9.517	2.379	1.190
49	4C	Piazza Matteotti	3.200	0,1	320	256	576	3.200	0	3.200	0	576
50	4C	Via Roma/Caduti del lavoro	2.700	0,1	270	0	270	2.700	0	2.700	0	270
51	4C	Via Sette Santi est	2.600	0,1	260	0	260	2.600	0	2.600	0	260
52	4C	SCHEDE ELIMINATE										
53	4C	Via degli Archi sud	1.300	0,1	130	0	130	1.300	0	1.300	0	130
54	4C	Via Calatafimi	7.400	0,1	740	0	740	7.400	0	7.400	0	740
55	4C	Ardenza SE	7.600	0,1	760	0	760	7.600	0	7.600	0	760
56	4C	Ardenza SW	21.000	0,1	2.100	0	2.100	21.000	0	21.000	0	2.100
57	4C	Via di Salviano nord	20.000	0,1	2.000	0	2.000	20.000	0	20.000	0	2.000
58	4C	Via della Padula nord	37.400	0,1	3.740	0	3.740	37.400	0	37.400	0	3.740
59	4C	Via della Padula sud	6.500	0,1	650	0	650	6.500	0	6.500	0	650
60	4C	Via del Littoriale est	14.350	0,05	718	960	1.678	14.350	0	14.350	0	1.678
61	4C	Viale di Anignano	5.000	0,05	250	0	250	5.000	0	5.000	0	250
62	4C	Via Boccherini nord	1.800	0,1	180	0	180	1.800	0	1.800	0	180
63	4C	Via Boccherini sud	3.400	0,1	340	0	340	3.400	0	3.400	0	340
64	4C	Via del Giuggiolo	15.900	0,1	1.590	0	1.590	15.900	0	15.900	0	1.590
65	4C	Via Valle Benedetto nord	23.640	0,1	2.364	0	2.364	23.640	0	23.640	0	2.364
66	4C	Via Valle Benedetto sud	62.700	0,1	6.270	0	6.270	62.700	0	62.700	0	6.270
67	4C	Via degli Acquedotti 1	1.200	0,1	120	0	120	1.200	0	1.200	0	120
68	4C	Via degli Acquedotti 2	3.600	0,1	360	0	360	3.600	0	3.600	0	360
69	4C	Via degli Acquedotti 3	2.100	0,1	210	0	210	2.100	0	2.100	0	210
70	4C	Via Brin	2.400	0,1	240	0	240	2.400	0	2.400	0	240
71	4C	Via Calanzaro	2.120	0,05	106	0	106	2.120	0	2.120	0	106
72	4D	TOTALE 4 C	764.266	0,05	3.444	3.444	29.830	5.600	667.396	97.170	69.310	69.310
73	4D	Appanzone	33.800	0,05	1.690	0	1.690	27.040	6.760	27.040	6.760	1.690
74	4D	Via Montero nord	29.000	0,05	1.450	0	1.450	23.200	5.800	23.200	5.800	1.450
75	4D	Via Montero sud	23.200	0,05	1.160	0	1.160	18.560	4.640	18.560	4.640	1.160
76	4D	Via Bernheimer	5.360	0,05	268	0	268	4.288	1.072	4.288	1.072	268
77	4D	Quercianella NE	60.400	0,05	3.020	0	3.020	60.400	0	60.400	0	3.020
78	4D	Castellaccio nord	27.200	0,05	1.360	0	1.360	27.200	0	27.200	0	1.360
79	4D	Castellaccio sud	1.600	0,05	80	0	80	1.600	0	1.600	0	80
80	4D	Via dei Ginepri	5.400	0,05	270	0	270	4.320	1.080	4.320	1.080	270
81	4D	Via del Littoriale nord	5.180	0,05	259	0	259	5.180	0	5.180	0	259
82	4D	Via del Littoriale sud	4.480	0,05	224	0	224	4.480	0	4.480	0	224
83	4D	Viale Pascoli	516	0,05	26	0	26	516	0	516	0	26
84	4D	Via del Pino	28.420	0,05	1.421	0	1.421	22.736	5.684	22.736	5.684	1.421
TOTALE 4 D			31.700	0,05	1.585	0	1.585	25.360	6.340	25.360	6.340	1.585
TOT. COMPLESSIVO			2.263.432	0,05	86.103	4.395	49.664	44.529	1.066.670	2.076.146	131.596	92.613

(*) La Slp da trasferire, ove non diversamente specificato, può essere realizzata all'interno delle aree pubbliche di trasformazione (Nuovo Centro, V.d. Acquedotti, Depositi Comunali, Mercato ortofruticolo), all'interno della U.T.O.E. 4C17 "Salviano 2", o all'interno di altre aree che verranno individuate successivamente dall'Amministrazione.

(**) Somma della Slp generata dall'IT e l'SLP derivante da edifici esistenti. Tale Slp non costituisce pertanto incremento della Slp esistente.

(A) Le utilizzazioni edificatorie sono da trasferire nell'area di trasformazione Nuovo Centro.

(B) La Slp interna pari a 1.269 mq, di cui 509 mq, provenienti dalle aree di trasformazione per servizi "V. del Littoriale Nord V. del Littoriale Sud, Viale G. Pascoli".

(C) La Slp si trasferisce nell'area di trasformazione per servizi "Via Goltio".

(D) La Slp interna pari a 12.079 mq, di cui 5.466 provenienti dalle aree di trasformazione per servizi comprese nell'ambito di riqualificazione "Cimitero inglese, V. degli Archi, V. dell'Abrogiana": V. Micheli, V. Corcos, V. degli Archi Sud, V. del Sette Santi Est, Via dei Sette Santi Ovest, P.zza Matteotti, V. Brin, V. Roma Ovest, Via Calatafimi, Astoria, Via San Carlo, V. Roma ang. Via Caduti, V. Ceconi. La superficie dell'area di concentrazione è dimensionata per accogliere le slp trasferite dalle aree sopraelencate.

(E) La Slp si trasferisce nell'area di trasformazione per servizi "Via dei Macchiaioli".

(F) La Slp interna pari a 2.000 mq, di cui 1.894 provenienti dalle aree di trasformazione per servizi.

(G) Area da acquisire: delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 6 Aprile 1998.

(H) La capacità edificatoria viene calcolata applicando l'IT sulle sole aree da cedere, pari a mq. 118.000.