

VARIANTE
AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Variazione "Ex Manifattura Tabacchi"



**ESTRATTO NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO**

Elaborato

2

Stato attuale e modificato

Sindaco
Alessandro Tambellini

Assessore all'Urbanistica
Serena Mammini

Responsabile del Procedimento
Ing. Antonella Giannini

Garante dell'informazione e della partecipazione
Nicoletta Papanicolau

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante “Ex Manifattura Tabacchi”

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Stato attuale – Stato modificato

Sommario

ESTRATTO NTA - STATO ATTUALE	2
ESTRATTO NTA - STATO MODIFICATO.....	3

ESTRATTO NTA - STATO ATTUALE

Art. 80 - Isolato della Cittadella e complesso della Manifattura Tabacchi

80.1 - Obiettivo dell'intervento è la riconversione per funzioni urbane dell'edificio utilizzato prospettante Piazzale Verdi e Piazza della Cittadella, precedentemente in uso alla Manifattura Tabacchi.

80.2 - L'intervento è subordinato alla predisposizione di idoneo Programma complesso di riqualificazione insediativa (di cui articolo 74 L.R. 1/2005) integrante il P.I.U.S.S.. (Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile) approvato dal C.C. con Deliberazione n° 22 del 27/02/2009

80.3 - Parcheggi pubblici e privati sono realizzabili in superficie, fuori terra o in sottosuolo

80.4 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A4, B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.1, B4.3.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.5.1, B4.6, B6.1, B7.1, B7.2, C4, D1.*

80.5 - Nelle more di approvazione del Programma complesso sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79 comma 2 lettera a), b), c) ed e) della L.R.1/2005.

ESTRATTO NTA - STATO MODIFICATO

Art. 80 - Isolato della Cittadella e complesso della Manifattura Tabacchi

80.1 - Obiettivo dell'intervento è la riconversione per funzioni urbane del complesso immobiliare prospiciente Piazzale Verdi e Piazza della Cittadella, precedentemente in uso alla Manifattura Tabacchi ad integrazione del PIUSS (piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile approvato dal C.C. con Deliberazione n° 22 del 27/02/2009 e successive modifiche).

80.2 - Parcheggi pubblici e privati sono realizzabili in superficie, fuori terra, silos o in sottosuolo. Le aree libere dovranno restare pubbliche o di uso pubblico.

80.3 - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione:

A1, A3, A4, - **(Residenziale)**

B1 (B1.1, B1.2), B4.1 (B4.1.1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.1.5, B4.1.6), B4.2 (B4.2.1, B4.2.2, B4.2.3, B4.2.4), B4.3, (B4.3.1, B4.3.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6), B4.4, B4.5, (B4.5.1, B4.5.2) B4.6, B7 (B7.1, B7.2) - **(Direzionale e di servizio)**

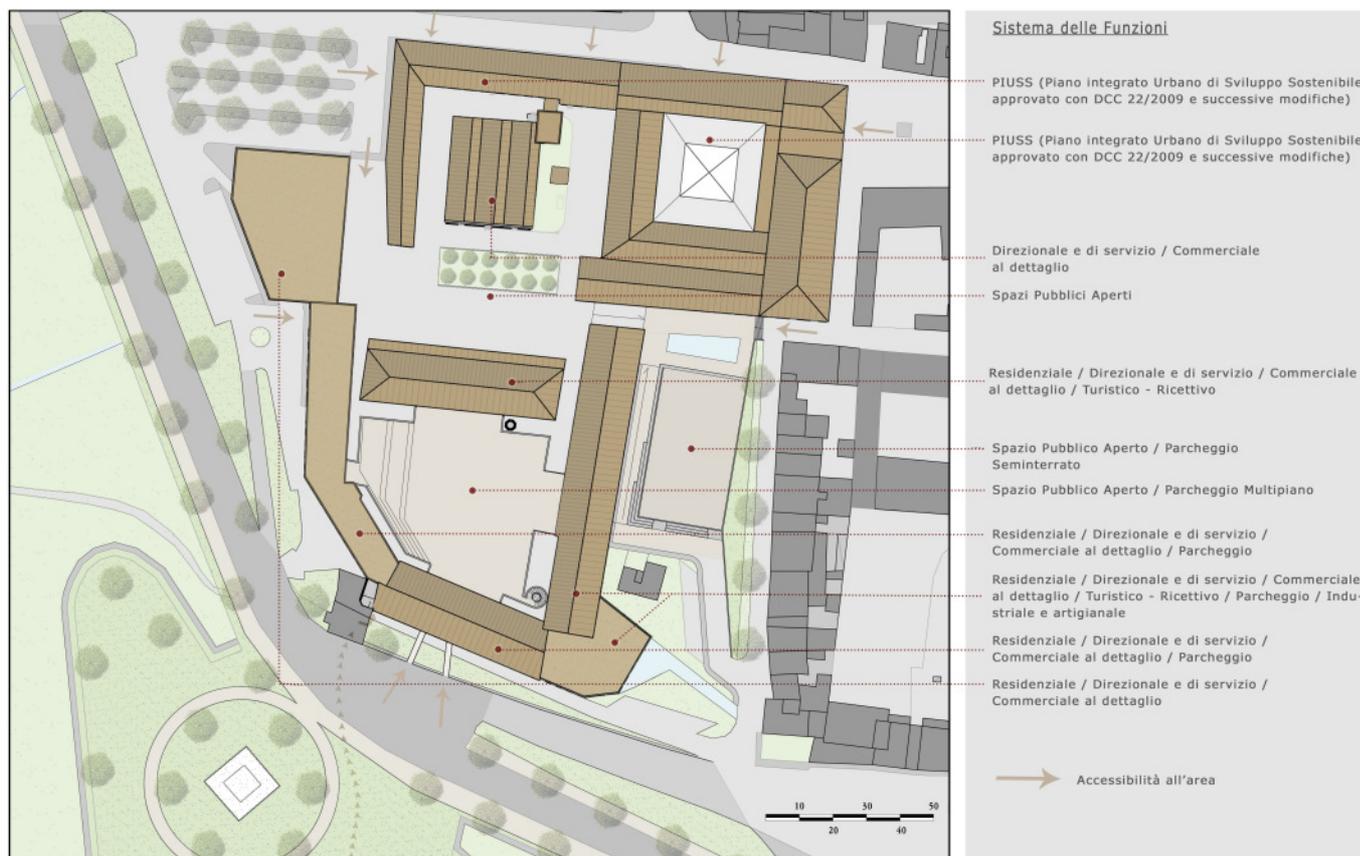
B2.1, B2.2, B2.5, B3 (B3.1, B3.2, B3.3) - **(Commerciale al dettaglio)**

D1 - **(Turistico-ricettivo)**

C1 (C1.1, C1.2), C4 - **(Industriale e artigianale)** con l'esclusione delle attività insalubri di classe A, attività a rischio di incidente rilevante, trattamento rifiuti e ogni altra attività tipicamente a elevato impatto ambientale

B6.1, B6.2 - **(Parcheggi)**

La distribuzione delle funzioni deve essere coerente con lo schema di seguito riportato:



80.4 Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art.134 della L.R.65/2014 con l'esclusione della demolizione totale dei singoli immobili e traslazione dei volumi demoliti su aree inedificate. In deroga a quanto indicato all'art.38 delle presenti norme è sempre ammessa l'apertura di nuove porte d'ingresso sulle vie pubbliche e private e la realizzazione di nuovi corpi scala che rispondano alle esigenze delle nuove funzioni che si andranno ad insediare. Tali modifiche dovranno comunque garantire il mantenimento dell'organicità e della coerenza dei fronti e degli allineamenti preesistenti.

80.5 Previa sottoscrizione di convenzione potranno essere previste opere o interventi da realizzare a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione nell'*Isolato della Cittadella e complesso della Manifattura Tabacchi* e/o nelle aree limitrofe.

80.6 Nelle fasi di progettazione e realizzazione degli interventi, nonché nella successiva fase di esercizio dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni e i dettami di legge utili ed obbligatori al fine della mitigazione/compensazione/eliminazione degli impatti negativi.