

VARIANTE
AL REGOLAMENTO URBANISTICO
Variante “Ex Manifattura Tabacchi”



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

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 ADOTTATO.....	3
ESTRATTO NTA – STATO APPROVATO	5

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 ADOTTATO

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)

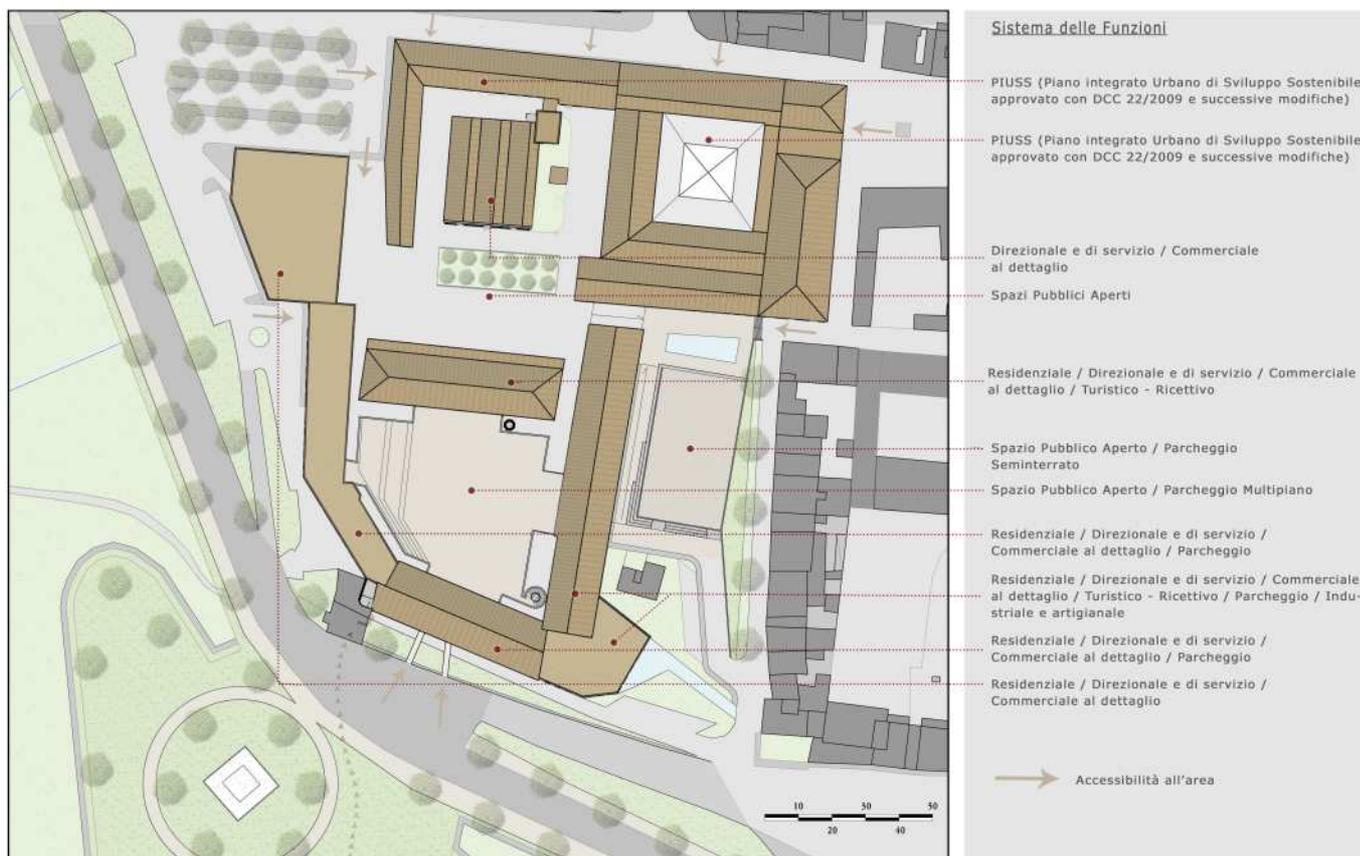
B2.1, B2.2, B2.5, B3 (B3.1, B3.2, B3.3) - (Commerciale al dettaglio)

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.

ESTRATTO NTA – STATO APPROVATO

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

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

80.2 – L'intervento è subordinato alla predisposizione di piano attuativo ai sensi degli artt. 107 e segg. della LR 65/2014 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 e successive modifiche. Il piano attuativo dovrà prevedere una distribuzione delle destinazioni consentite tali da garantire un mix di funzioni all'interno del complesso, e articolarsi nelle seguenti categorie di interventi salve, in ogni caso, le limitazioni di cui al secondo capoverso del presente comma:

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera a)
- interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera b)
- interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera c)
- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.135 della L.R.65/2014, comma 2 lettera d)
- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art.134 della L.R.65/2014, comma 1 lettera h)
- interventi di sostituzione edilizia di cui all'art.134 della L.R.65/2014, comma 1 lettera l)
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune di cui all'art.134 della L.R.65/2014, comma 1 lettera c)

Per ogni categoria di intervento, sono comunque esclusi la demolizione totale anche dei singoli edifici del complesso, l'incremento della SUL esistente e del volume esistente, la traslazione dei volumi demoliti su aree inedificate, il tutto nel rispetto del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (PIT/PPR) e comunque in conformità alle prescrizioni delle autorità di settore.

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

80.4 - 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)

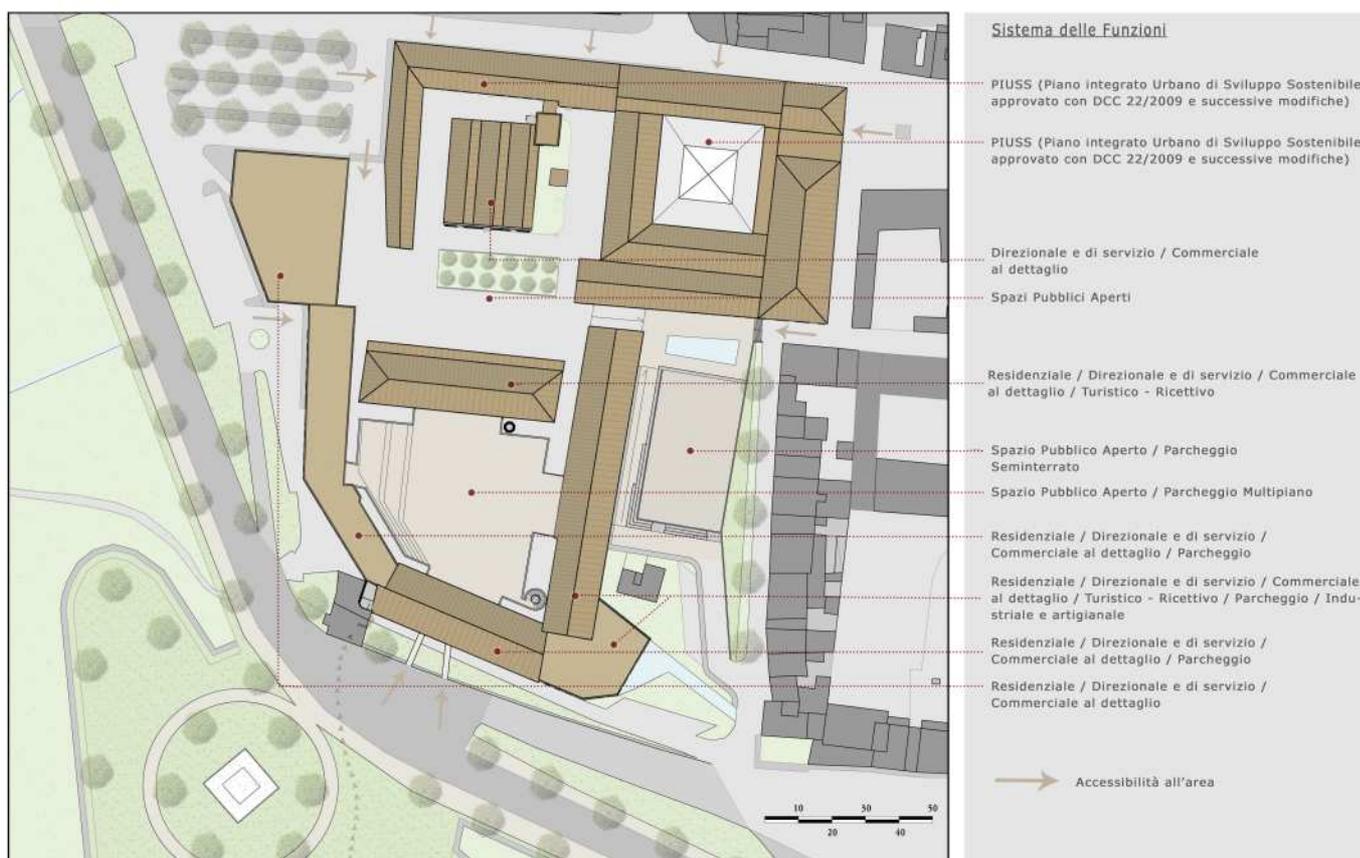
B2.1, B2.2, B2.5, B3 (B3.1, B3.2, B3.3) - (Commerciale al dettaglio)

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 e comunque in conformità e nel rispetto delle prescrizioni delle autorità di settore:



80.5 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.

Fermo restando che nel caso di utilizzo abitativo dei sottotetti le eventuali aperture dovranno essere realizzate con prese di luce "a piano di falda", tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture, in deroga al precedente art. 49.3, non sono previste limitazioni alle dimensioni massime e alla superficie massima occupata rispetto alla falda interessata.

80.6 Nelle more dell'approvazione del piano attuativo, è ammessa la realizzazione di opere pubbliche. Sono altresì consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.135 della L.R.65/2014 ove non si dia luogo al cambio di destinazione d'uso rilevante ai sensi dell'art.99, comma 2 della LR 65/2014, salvo che per funzioni pubbliche o di uso pubblico.

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

80.8 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.