



COMUNE DI PISTOIA
Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio
Ufficio Piani Particolareggiati

*Variante al
Piano Particolareggiato delle
Aree ex Breda est*

Norme Tecniche di Attuazione



Tecnici Collaboratori

- Geom. Daniela Paltracca
- Geom. Simona Spagnesi
- Geom. Valentina Pisaneschi
- Geom. Claudio Protti
- Sig.ra Giuseppina Pugliese

Il Progettista

*Dirigente Servizio Urbanistica
(Arch. Giuliano Aliperta)*

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE EX BREDA EST

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Indice

Capo I - Aspetti generali

Art. 1 - Contenuto delle norme di Attuazione.....	Pag. 1
Art. 2 - Conformità alle norme di P.R.G.C. vigenti	Pag. 1
Art. 3 - Area di applicazione delle Norme.....	Pag. 1
Art. 4 - Obiettivi del Piano Particolareggiato	Pag. 2

Capo II - Parametri urbanistici e destinazioni d'uso ammissibili

Art. 5 - Criteri generali di intervento.....	Pag. 3
Art. 6 - Destinazioni ammissibili nell'area est	Pag. 4
Art. 7 - Superficie utile massima ammissibile.....	Pag. 4
Art. 8 - Definizione degli indici edilizi	Pag. 5
Art. 9 - Parcheggi Pubblici e Privati.....	Pag. 6

Capo III - Opere di Urbanizzazione

Art. 10 -Opere di urbanizzazione primaria esterne all'Area Est.....	Pag. 7
Art. 11 - Opere di urbanizzazione interne all'Area Est.....	Pag. 7

Capo IV – Interventi sugli edifici

Art. 12 – Edifici da demolire.....	Pag. 8
Art. 13 – Interventi sugli immobili da ristrutturare.....	Pag. 8
Art. 14 – Interventi sugli immobili di nuova edificazione	Pag. 9
Art. 15 – Cessione gratuita di aree o immobili di proprietà di terzi.....	Pag.10
Art. 16 – Recupero mura urbane	Pag.10

Capo V – Procedure e controlli per l'esecuzione delle opere

Art. 17 – Obiettivi e procedure per la verifica della progettazione.....	Pag. 11
Art. 18 – Commissione per la verifica della progettazione	Pag. 11
Art. 19 – Definizione e controllo dei requisiti quantitativi e qualitativi delle infrastrutture a rete	Pag. 12
Art. 20 – Bioedilizia e bioarchitettura	Pag. 12
Art. 21 – Fasi di attuazione e priorità nell'esecuzione delle opere previste nello stralcio funzionale	Pag. 13
Art. 22 – Convenzionamenti con l'Amministrazione.....	Pag. 13

Allegato "A" – Tabella degli interventi	Pag. 14
---	---------

Schede degli interventi

- Ex Bagno Pubblico "A".....	Pag. 15
- Nuova Costruzione "B"	Pag. 16
- Istituto Professionale Einaudi "C"	Pag. 17
- Nuova Costruzione "D"	Pag. 18
- Palazzina Coppedè "E"	Pag. 19
- Uffici della Direzione "F"	Pag. 20
- Scuola Media "G"	Pag. 21
- Nuova Costruzione "H"	Pag. 22

- Edificio Inail "I"	Pag. 23
- Questura "N"	Pag. 24
- Albergo "O"	Pag. 25
- Biblioteca "P"	Pag. 26
- Università "Q"	Pag. 27
- Cattedrale Università "R"	Pag. 28
- Gasometro "S"	Pag. 29
- Azienda Publiservizi "U"	Pag. 30
- Azienda Publiservizi "V"	Pag. 31
- Nuova Costruzione "X"	Pag. 32
- Nuova Costruzione "Y"	Pag. 33
- Edifici attestanti Via Pacinotti	Pag. 34
- Edifici Via Pacinotti "Za"	Pag. 35
- Edifici Via Pacinotti "Zb"	Pag. 36
- Edifici Via Pacinotti "Zc"	Pag. 37
- Edifici Via Pacinotti "Zd"	Pag. 38
- Edifici Via Pacinotti "Ze"	Pag. 39
- Edifici Via Pacinotti "Zf"	Pag. 40
- Edifici Via Pacinotti "Zg"	Pag. 41
- Edifici Via Pacinotti "Zh"	Pag. 42
- Dopolavoro Ferrovieri "Zi"	Pag. 43
- Edificio Via Pacinotti "Zl"	Pag. 44
- Urbanizzazioni"	Pag. 45

CAPO I

Aspetti generali

Art. 1 - Contenuto delle Norme di Attuazione

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Particolareggiato di recupero delle aree ex Breda, e pertanto sostituiscono il P.P. adottato dal Comune di Pistoia, con contestuale Variante al vigente P.R.G. di cui alla Delibera C.C. n° 533 del 28/03/1985, approvata con Delibera della Giunta Regionale n° 2244 del 13/03/1989 e successiva Variante, adottata con delibera di C.C. 09/03/1998 e approvata con delibera di C.C. n. 152 del 20/07/1998.

Obiettivo prioritario del piano particolareggiato è la configurazione di uno spazio urbano di alto interesse e qualità, sia per la natura e l' articolazione delle funzioni ospitate, che per l' elevato livello della progettazione e della realizzazione degli interventi sugli edifici e sugli spazi pubblici. Tale obiettivo sarà perseguito anche tramite momenti di informazione e confronto con la cittadinanza, al fine di garantire una reale partecipazione allo sviluppo degli interventi previsti.

Art. 2 - Conformità alle norme di P.R.G.C. vigenti

Le Norme e gli allegati grafici disciplinano quanto previsto all'art. 39 delle Norme tecniche d'attuazione del P.R.G. vigente.

Art. 3 - Area di applicazione delle Norme

L'area disciplinata dal P.P. è costituita dal comprensorio individuato con apposito perimetro nelle Tavole del vigente P.R.G. n. 32 e 33, quale piano particolareggiato approvato, e comprende le aree sia ad est che ad ovest della Via Ciliegiole.

Le presenti norme disciplinano specificamente l'area all'interno di detto comprensorio posta ad est della via Ciliegiole, di seguito definita come "Area Est", nonché le infrastrutture viarie di collegamento dell'area stessa alla viabilità urbana e territoriale, così come definite nelle tavole del P.P., che costituiscono riferimento guida per la successiva progettazione delle infrastrutture stesse.

L'area posta a ovest della via Ciliegiole, detta "Area Ovest" è disciplinata dalla Variante di cui alla Delibera C.C. n° 260 del 25/09/1995.

Ai soli fini di favorire e migliorare l'inserimento dell'area soggetta a P.P. nel più ampio contesto urbano, il presente Piano particolareggiato di recupero propone alcune

ipotesi di sistemazione che attengono a zone immediatamente contigue a quelle comprese nel perimetro del P.P.:

- infrastrutture viarie;
- percorsi pedonali;

Tali ipotesi, per quanto riguarda le infrastrutture non realizzate alla data odierna, si pongono come indicazioni per i futuri atti di pianificazione urbanistica che interesseranno queste aree.

Art. 4 - Obiettivi del piano particolareggiato di recupero

Con le presenti Norme e le previsioni contenute negli allegati si intende sostituire la normativa del P.P. vigente, al fine di rendere concretamente realizzabili gli interventi previsti, definendo gli elementi necessari per individuarne le modalità, i tempi, le procedure, il coordinamento degli interventi dei diversi soggetti attuatori. A tal fine sono state considerati i seguenti problemi:

a) - Congruità delle infrastrutture di collegamento dell'area al sistema viario esterno rispetto agli strumenti urbanistici generali o di settore (Variante generale al P.R.G. - Piano del Traffico), e alle previsioni in fase di realizzazione o già realizzate.

Le più importanti e già realizzate per la parte ad Ovest sono il primo tratto di Via Pertini con l'innesto su Porta Lucchese, mentre per la Zona Est è stato completato il tratto di Via Pertini, da Via Ciliegiole alla Piazza della Stazione, sono attualmente in corso il sottopassaggio ferroviario per l'innesto sul tracciato interrato al di sotto di Via Pertini.

b) - Consistenza e assetto delle opere di urbanizzazione, quali spazi e parcheggi pubblici, previsti all'interno dell'area di P.P.

c) - Destinazioni d'uso di interesse pubblico o privato previste dal P.P. e loro variabilità nel rispetto dei parametri previsti dal vigente P.R.G.C.

d) - Dotazione di spazi di parcheggio (pubblici, pertinenziali e di relazione).

e) - Disposizione e assetto degli interventi di nuova edificazione, individuazione dei fabbricati da ristrutturare.

f) - Coordinamento con le realizzazioni nella zona Ovest delle aree ex Breda.

g) - Coordinamento con il centro Storico.

h) - Coordinamento con le previsioni urbanistiche e infrastrutturali della zona a sud della ferrovia.

CAPO II

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso ammissibili

Art. 5 - Criteri generali di intervento

All'interno dell'area sono ammessi interventi di demolizione, ristrutturazione e nuova costruzione, nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi specificati nelle presenti Norme, e nel rispetto degli schemi planivolumetrici indicati nei grafici di Piano.

Per la migliore sistemazione delle infrastrutture e dei servizi previsti nell'area, nonché per garantire il rispetto delle norme nazionali, regionali e locali, in materia di costruzioni edilizie, sono ammesse in sede di rilascio permessi di costruire, lievi modifiche al planivolumetrico approvato, salvo per il rispetto degli allineamenti sulla spina centrale. Le modifiche non comporteranno variante al Piano Particolareggiato, ma dovranno essere validate come congruenti alle linee della deliberazione di approvazione del Piano dal Consiglio Comunale

Le previsioni di dettaglio contenute nei progetti a suo tempo approvati, qualora non contrastino con quanto previsto nel presente P.P., costituiscono utile riferimento per la progettazione degli interventi sugli edifici da recuperare.

Particolare attenzione dovrà essere data alla progettazione dei fronti degli edifici, in ristrutturazione e di nuova costruzione, al fine di valorizzare e armonizzare gli interventi sull'intero piano. Per un corretto inserimento degli edifici in rapporto agli spazi pubblici, sono stati individuati nella tavola n°6 gli allineamenti che saranno cogenti per la disposizione dei fabbricati.

Le operazioni predette, nel complesso, dovranno tendere a conservare la parte ancora efficiente della configurazione edilizia, per riconvertirla a nuove destinazioni e a preservare l'immagine dell'insieme e delle sue componenti più significative.

In particolare la realizzazione degli interventi in sotterraneo dovranno essere preceduti da un congruo approfondimento delle conoscenze sulle acque sotterranee

sia per prevenire effetti negativi sugli edifici circostanti sia per garantire la continuità del flusso idrico all'interno dei corpi acquiferi.

Art. 6 - Destinazioni ammissibili nell'area est

Per gli immobili compresi nell'Area est, esistenti da ristrutturare o di nuova costruzione, fatto salvo quelle indicate come zona A attestanti la via Ciliegiole e Pacinotti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite ai sensi della

dell'art.2 del Regolamento Edilizio, salvo più specifica destinazione individuata dalle schede degli interventi:

- Attività residenziali;
- Attività direzionali;
- Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, e direzionale di servizio;
- Attività commerciali e artigianato di servizio
- Attività turistico ricettive

Art. 7 - Superficie utile massima ammissibile

La superficie utile massima nell'Area Est è così suddivisa:

a) - Edifici esistenti con destinazione direzionale e servizi lungo la via Pacinotti lato mura (escluse le parti da demolire senza ricostruzione) per i quali non sono previsti interventi di demolizione, ristrutturazione, sostituzione..... mq. 3.750

b) -Edifici residenz. esistenti lungo le vie Pacinotti e Ciliegiolo ... mq. 18.500

c) - Edifici per attrezz. pubbl. e di pubbl. interesse (D.L.F.):..... mq. 1.800
Totale superf.edifici esistenti lett. a),b),c):..... mq. 24.050

d) - Edifici di proprietà pubblica o privata per i quali il P.P. prevede la demolizione con parziale o totale ricostruzione, la ristrutturazione, la nuova costruzione. Per il complesso di tali edifici la superficie utile massima ammissibile sarà la seguente, ripartita per destinazioni urbanistiche

Destinazione d'uso	Superficie utile massima in mq.
- Residenza	16.720
- Attività direzionali	6.310
- Attività commerciali e artigianato di servizio	7.520
- Attività turistico ricettive	6.000
- Attrezzature pubbliche e direzionale di servizio	<u>44.250</u>
Superficie utile complessiva massima	80.800

La superficie utile massima delle singole destinazioni d'uso non potrà subire variazioni.

Ferme restando le superfici utili massime dei singoli comparti edificatori e ferme restando le superfici utili massime delle diverse destinazioni così come riportato nella tabella di cui sopra, in sede di progettazione esecutiva potranno essere valutate, trasferimenti tra comparti di superfici destinate alle singole funzioni, purché la modifica sia giustificata da una migliore organizzazione complessiva del P.P. anche in relazione alla collocazione dei parcheggi, alle infrastrutture, al sistema viario e

pedonale, e purché siano rispettati gli obiettivi e i criteri di intervento delle schede delle presenti norme.

Le variazioni non potranno comportare accorpamenti per la destinazione d'uso commerciale, tali da consentire aumenti di Superficie di Vendita delle singole unità commerciali. Sono consentiti i frazionamenti delle unità commerciali previste, anche in comparti diversi, nei limiti indicati dai commi precedenti.

Art. 8 - Definizione degli indici edilizi

Per superficie utile si intende la somma delle superfici lorde di tutti i vani fuori terra (compresi i vani scala e i vani ascensore) aventi altezza utile superiore a m. 1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti del coperto e non tenendo conto di eventuali controsoffittature piane o inclinate. I locali del fabbricato posti entro o controterra verranno valutati, agli effetti del computo della superficie lorda, in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di campagna o, a seconda dei casi, dal piano di riferimento.

Per le nuove costruzioni, alla superficie utile determinata come sopra può essere aggiunta fuori quota una superficie massima di mq. 0,15 per ogni metro quadrato di superficie utile consentita, da utilizzare per vani scala, ascensori.

Sono esclusi dal computo della superficie utile e della superficie coperta i porticati pubblici e di uso pubblico. Sono esclusi dal computo della superficie utile i porticati privati, posti al piano terra degli edifici, all'interno della proiezione dei piani superiori sul piano di campagna, nonché, fino ad un massimo del 30% della superficie del piano in cui vengono realizzati, i veroni o logge aperte posti ai piani superiori ed i porticati a piano terra posti fuori della proiezione di cui sopra

La superficie eventualmente eccedente la percentuale di cui al comma precedente verrà computata come superficie utile.

H = Altezza dei fabbricati

E' l'altezza massima fra quelle dei vari fronti, misurata dal piano di riferimento, all'intradosso dell'ultimo solaio se l'edificio è a copertura piana e al punto di spiccato della falda in caso di coperture inclinate. Nel caso di sottotetti abitabili, anche arretrati rispetto alla facciata, il punto di spiccato della falda di cui al comma

precedente sarà quello coincidente con il punto di spiccato della copertura del sottotetto. In considerazione dell'andamento altimetrico del piano particolareggiato, i piani di riferimento o capisaldi, per la misurazione dei fronti degli edifici sono quelli individuati con la lettera A) e B) sulla tavola 6.

Il punto A) è relativo alla schiera di edifici prospettanti via Pacinotti fino alla spina.

Il punto B) è relativo alla schiera di edifici prospettanti la spina centrale fino a via Pertini .

Vu = Volume utile

E' la somma dei volumi calcolati moltiplicando le superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Nel caso di coperture a falde inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie utile per l'altezza media misurata all'intradosso della copertura.

Distanze

Sono ammesse, per gli edifici interni al perimetro dell'intervento, distanze inferiori a quelle indicate nell'art. 8 delle norme d'attuazione del P.R.G. vigente restando salva l'osservanza delle distanze dal ciglio stradale.

Art. 9- Parcheggi Pubblici e Privati

Parcheggi inerenti le costruzioni

L'applicazione degli standard di parcheggio è riferita al tipo di destinazione prevista nei diversi fabbricati a prescindere dal tipo di intervento sia esso di ristrutturazione, restauro o nuova costruzione.

Il loro dimensionamento deriva direttamente dal tipo di funzione che si prevede di ubicare nei singoli edifici. La loro quantificazione deriva dall'applicazione degli standard di parcheggio previsti per le zone omogenee .

In specifico, valgono i seguenti parametri per i parcheggi delle costruzioni :

Residenziale	10mq./100mc.		
Direzionale	55mq./100mq.		
Attr. Pubb. Uso Pubb.	55mq./100mq.		
Commerciale	10mq./100mc.	Spazi per movimentazione merci	Parcheggi di relazione - Superficie di Vendita
Turistico Ricettive	10mq./100mq.	1 posto auto/camera	

Le superfici a parcheggi indicate sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso degli autoveicoli e devono essere disposte planimetricamente in modo tale che vi sia la possibilità di un posto auto accessibile ogni 25 mq. di superficie complessiva di parcheggio.

E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza 1 posti auto = 25 mq. di superficie complessiva di parcheggio.

Dovranno essere ritrovati i parcheggi per handicap, sia pubblici che privati, secondo le quote della vigente normativa statale.

Parcheggi di urbanizzazione primaria

La dotazione di parcheggi pubblici è calcolata sulla base del D.M. 1444/68 pari a mq. 2,5 mq. ogni 100 mc. di volume a cui sono da aggiungere 600 posti auto a rotazione per il centro storico.

CAPO III

Opere di urbanizzazione

Art. 10 - Opere di urbanizzazione primaria esterne all'Area Est

Sono le opere viarie indicate nella Tavola n° 1 in scala 1/2.000, alcune delle quali già realizzate. La tavola definisce le relazioni delle Aree ex Breda con l'ambito urbano e territoriale e in particolare con la zona a sud della ferrovia.

Tali opere consistono essenzialmente nelle seguenti:

- a) Tunnel viario sottopassante la ferrovia.
- b) Viabilità da via Traversa della Vergine al Centro anonario.
- c) Viabilità di collegamento con lo snodo sulla tangenziale posto in corrispondenza del casello autostradale.
- d) Sottopasso e sovrappasso pedonale in corrispondenza della Stazione ferroviaria al fine di consentire l'accesso dalla zona a sud della ferrovia.

Art. 11 - Opere di urbanizzazione interne all' Area Est

Sono le opere di urbanizzazione individuate e descritte nelle Tavole n° 3 e 4 in scala 1/1000, indispensabili per garantire la mobilità nel nuovo insediamento e il ricercato livello di qualità urbana.

Esse verranno definite secondo il disposto dei successivi art. 15, 16 e 17 delle presenti Norme.

Al fine di un corretto utilizzo degli spazi è necessario di norma che tra le aree di proprietà pubblica e quelle di proprietà privata non vi sia interferenza in verticale, in particolare i parcheggi privati dovranno essere ritrovati all'interno dell'area interrata di pertinenza, salvo una diversa soluzione che consenta una migliore organizzazione dei parcheggi.

CAPO IV Interventi sugli edifici

Art. 12 - Edifici da demolire

Gli edifici da demolire sono individuati con apposita simbologia nella Tavola n.6 degli interventi.

La demolizione la raccolta e lo smaltimento dei materiali di risulta dovranno essere condotti in conformità delle vigenti norme in materia di sicurezza del lavoro e di igiene ambientale, con particolare attenzione per quanto attiene ai manufatti di cemento-amianto, impiegati nelle coperture degli edifici.

Art. 13 - Interventi sugli immobili da ristrutturare

Le modalità e i limiti di intervento su ciascuno degli immobili da ristrutturare sono definiti nell'apposita scheda degli interventi, allegata in calce alle presenti Norme, che ne specifica:

Il comparto di intervento in cui l'edificio è inserito

- La destinazione urbanistica ammissibile
- Le Funzioni ipotizzate e previste
- Le superfici utili lorde, le superfici coperte e le altezze massime da rispettare.
- Gli obiettivi di interesse generale che debbono essere conseguiti tramite l'intervento.
- I riferimenti per il progetto e la scelta dei materiali desumibili dall'analisi del contesto architettonico e dagli indirizzi generali in materia contenuti nel P.P.
- L'articolazione degli spazi di uso pubblico.

In linea generale gli interventi ristrutturazione dovranno rispettare le indicazioni dello schema planivolumetrico allegato alle presenti Norme, salvo quanto stabilito dal comma 2 dell'art.5

Gli interventi di ristrutturazione dovranno rispettare gli elementi architettonici che connotano l'edificio da ristrutturare e valorizzarne il ruolo nell'organizzazione dell'immagine dell'area.

Qualora per comprovate motivazione tecniche, il recupero delle strutture originali dei capannoni non fosse possibile, l'intervento, tranne per l'edificio denominato Cattedrale, per il quale è richiesto la fedele ricostruzione dei prospetti, dovrà prevedere nella ricostruzione una tipologia che per forme e materiali si inserisca armonicamente nel contesto ex industriale dell'area Breda e rispetti le caratteristiche tipologiche dell'edificio, conservando in particolare la prospettiva della spina centrale, secondo le indicazioni delle schede

In sede di progettazione edilizia esecutiva potranno essere ammesse, in conseguenza di dimostrate esigenze operative, modifiche non significative nella configurazione planivolumetrica degli edifici, a condizione che singolarmente o nel loro complesso tali modifiche non alterino il quadro architettonico e le caratteristiche formali e funzionali degli spazi di uso collettivo definiti dal P.P. e garantiscano l'omogeneità dei caratteri architettonici dell'edificio, nonché il suo corretto inserimento nel comparto di riferimento.

Le modifiche non comporteranno variante al piano particolareggiato ma dovranno essere validate come congruenti alle linee della deliberazione di approvazione del Piano dal consiglio comunale.

Art. 14 - Interventi sugli immobili di nuova edificazione

Le modalità e i limiti di intervento sugli immobili di nuova edificazione sono definiti nell'apposita scheda degli interventi allegata in calce alle presenti Norme che ne specifica:

- Il comparto di intervento in cui è inserito
- Le destinazioni urbanistiche ammissibili
- Le funzioni ipotizzate e previste
- Le superfici utili lorde, le superfici coperte e le altezze massime
- Gli obiettivi di interesse generale che debbono essere conseguiti tramite l'intervento.
- I riferimenti per il progetto e la scelta dei materiali desumibili dall'analisi del contesto architettonico e dagli indirizzi in materia contenute nel P.P.
- L'articolazione degli spazi di uso pubblico

In linea generale gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni dello schema planivolumetrico allegato alle presenti Norme, salvo quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 5, sviluppando soluzioni architettoniche che favoriscano l'integrazione del nuovo manufatto nel contesto edificato del comparto e dell'area, nonché la qualificazione degli spazi di uso collettivo previsti nel Piano particolareggiato.

In sede di progettazione edilizia esecutiva potranno essere ammesse, in conseguenza di dimostrate esigenze operative e funzionali, modifiche anche significative della configurazione planivolumetrica, e dei prospetti, purché, singolarmente o nel loro complesso tali modifiche non contrastino con le presenti norme, nonché con le schede di riferimento del singolo comparto e garantiscono l'omogeneità dei caratteri architettonici, dell'area. Ogni modifica dovrà, inoltre essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale e assentita dalla Commissione preposta di cui all'art. 18 delle presenti norme. La progettazione dei

singoli edifici dovrà comunque far riferimento al contesto di riferimento, coordinandosi con le infrastrutture esistenti o da realizzarsi.

Le modifiche non comporteranno variante al piano particolareggiato ma dovranno essere validate come congruenti alle linee della deliberazione di approvazione del Piano dal consiglio comunale.

I materiali di finitura esterna degli edifici compresi nell'area (coperture, tamponamenti, infissi esterni) dovranno essere sostanzialmente omogenei, di provata qualità e durevolezza. Differenze nella scelta dei principali materiali di finitura, fra un comparto di intervento e l'altro, potranno essere consentite solo a condizione che essi risultino congruenti.

Art. 15 - Cessione gratuita di aree o immobili di proprietà di terzi

Gli interventi effettuati da privati su immobili di loro proprietà ricadenti nel perimetro del presente P.d.R., disciplinati dagli elaborati grafici e normativi del presente Piano sono subordinati alla cessione gratuita al Comune delle aree o delle porzioni di edifici necessari per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione previsti dal Piano stesso, ovvero alla monetizzazione di detti interventi.

Art. 16 - Recupero mura urbane

Il recupero degli edifici prospicienti le mura deve essere volto a migliorare la visibilità e la fruizione delle stesse, anche in previsione di recuperarvi un camminamento. In considerazione di ciò gli edifici attestanti su via Pacinotti dovranno rispettare la distanza 4 ml. dall'antica cerchia, prevedendo la demolizione dei manufatti e delle superfetazioni estranee all'impianto originale del fabbricato principale. Eventuali volumi da demolire, che non appartengano all'impianto originario del fabbricato principale e siano collocati in una fascia di 4 ml. dalle mura, potranno essere recuperati a condizione che vi sia un impegno del proprietario a cedere, al Comune, la fascia dei ml. 4 da destinare a percorso pedonale contiguo alle mura. La volumetria dovrà trovare una collocazione tale da non snaturare la tipologia e le caratteristiche del fabbricato, la modifica dovrà essere sottoposta al preventivo parere dell'Amministrazione e della Soprintendenza. Per le funzioni, obiettivi e criteri di intervento, degli edifici su Via Pacinotti vale la normativa di cui alla scheda del comparto di riferimento.

CAPO V

Procedure e controlli per l'esecuzione delle opere

Art. 17 - Obiettivi e procedure per la verifica della progettazione

Al fine di garantire la migliore qualità progettuale, gli interventi su edifici pubblici dovranno attuarsi previa scelta del progetto tramite l'attivazione di procedure concorsuali; gli interventi su edifici privati potranno seguire tali procedure, fermi gli incentivi di cui di seguito. Sarà cura dell'Amministrazione garantire il coordinamento degli interventi privati con la realizzazione degli interventi pubblici sia relativi ai fabbricati che alle opere di urbanizzazione (viabilità, spina, spazi a verde ecc.) Le procedure per raggiungere l'obiettivo suesposto saranno le seguenti :

Per gli interventi privati si concede la possibilità di attivare procedure concorsuali secondo modalità e criteri concordati con l'Amministrazione che si impegna a individuare forme di rimborso parziale delle spese documentate, con criteri comunque omogenei per tipologia di concorso. In tal caso, si dovrà garantire l'osservanza degli esiti della gara e la commissione esaminatrice dovrà prevedere, fra i suoi membri, un rappresentante tecnico dell'amministrazione comunale.

Per gli interventi pubblici si impone l'obbligo di procedure concorsuali per la progettazione degli edifici pubblici (Università, Bagno pubblico). Per la scelta del progetto degli spazi e delle parti pubbliche (Spina centrale, piazze, spazi a verde, percorsi) si dovrà prevedere l'attivazione di procedure concorsuali, previa sottoscrizione di un capitolato di oneri che determini i costi delle opere a carico di privati realizzatori. La valutazione dei progetti sarà affidata ad una commissione giudicatrice nominata dall'Amministrazione Comunale, che curerà l'intero procedimento di gara.

Per la disciplina delle procedure concorsuali si rimanda, per quanto non disciplinato nelle presenti NTA, alle normative nazionali, regionali e locali di riferimento.

Il rilascio delle singole concessioni è, comunque, subordinato ad un parere espresso dalla Commissione Edilizia, previa valutazione da parte dei singoli Servizi del Comune, riuniti in conferenza circa l'inserimento del progetto architettonico dei singoli comparti di iniziativa privata o pubblica nell'ambito complessivo del P.P. e la sua rispondenza alle indicazioni e prescrizioni delle presenti norme.

Art. 18 - Definizione e controllo della progettazione ed esecuzione degli spazi pubblici.

La qualità degli spazi pubblici nell'area interessata dal Piano e la loro congruenza rispetto agli elaborati e alle norme del Piano Particolareggiato verrà ricercata predisponendo progetti qualificati e idonee forme di controllo dell'esecuzione degli spazi pubblici (strade, piazze, percorsi pedonali scoperti e coperti, parcheggi di superficie e in struttura, aree di verde pubblico e parchi), definendo le caratteristiche delle pavimentazioni, degli arredi, della segnaletica, della illuminazione

e del verde pubblico. A tale progetto si conformeranno i progetti delle aree aperte e dei singoli comparti. A tal fine il Consiglio Comunale valuterà la coerenza del progetto degli spazi pubblici con le linee delle presenti norme e con il piano particolareggiato approvato.

Particolare attenzione dovrà essere data all'individuazione degli elementi di finitura dei singoli comparti in rapporto con gli spazi pubblici, quali le finiture esterne, la collocazione degli impianti e le eventuali recinzioni, che dovranno armonizzarsi tra loro e con il progetto generale di sistemazione delle aree pubbliche. In particolare, impianti tecnici (caldaie, condizionatori, parabole ecc.) dovranno avere una collocazione tale da non essere visibili e non confliggere con l'estetica del fabbricato.

Art. 19 - Definizione e controllo dei requisiti quantitativi e qualitativi delle infrastrutture a rete

La progettazione e l'esecuzione delle infrastrutture a rete interne alle aree ex Breda dovranno garantire, i seguenti requisiti prioritari:

- a) ridurre al minimo i livelli di inquinamento prodotti, in accordo con le indicazioni europee
- b) ottimizzare l'uso dell'energia e i costi di gestione e manutenzione
- c) gestire unitariamente i problemi della sicurezza nell'area
- d) cablare l'intera area
- e) per lo smaltimento delle acque meteoriche, considerata la vasta estensione dell'area impermeabilizzata, dovrà essere previsto un sistema di accumulo temporaneo adeguatamente dimensionato, prima del recapito nel corpo idrico ricettore".

Art. 20 - Bioedilizia e bioarchitettura

Particolare attenzione verrà data agli interventi volti all'applicazione dei criteri di bioedilizia.

Gli interventi volti ad incentivare un'elevata qualità costruttiva e di riqualificazione ambientale, nonché le costruzioni realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti sono sottoposti ad agevolazioni consistenti in una riduzione degli oneri di urbanizzazione ai sensi della normativa regionale e dei regolamenti vigenti, qualora l'operatore dell'intervento applicherà al progetto le regole essenziali della bioedilizia.

Alle istanze per l'ottenimento dei provvedimenti abilitativi ai lavori edilizi per coloro che intendono avvalersi del presente articolo dovrà essere allegata apposita

documentazione e certificazione del tecnico che certifichi l'utilizzo di tali tecnologie, da confermare con apposita dichiarazione finale.

Art. 21 - Fasi di attuazione e priorità nell'esecuzione delle opere previste nello stralcio funzionale

Gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione, nel rispetto dei comparti di intervento previsti nell'Allegato "A" - Tabella degli interventi, potranno essere articolati in fasi, purché esse risultino funzionali e organiche sotto il profilo architettonico e funzionale.

Art. 22 - Convenzionamenti con l'Amministrazione.

Le singole convenzioni, relative ad ogni comparto d'intervento, che specifichino in maniera chiara e definitiva i rapporti tra Comune e proprietario/realizzatore, saranno approvate con apposite deliberazioni di Consiglio Comunale prima del rilascio delle relative concessioni edilizie.

Allegato "A"

SCHEDE DEGLI INTERVENTI

Le Schede che seguono definiscono le modalità e i limiti di intervento su ciascuno degli immobili compresi nell'area, specificando:

- Il comparto di intervento in cui è inserito
- Le destinazioni urbanistiche ammissibili
- Gli obiettivi di interesse generale che debbono essere conseguiti tramite l'intervento
- Le funzioni previste e ipotizzate
- Le superfici utili lorde, le superfici coperte e le altezze massime da rispettare
- I riferimenti per il progetto desumibili dall'analisi del contesto architettonico e dalle scelte generali in materia contenute nel P.P.
- L'articolazione degli spazi di uso pubblico
- Le aree e le porzioni di edifici che i privati dovranno cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché quelle necessarie per rendere possibile la rifusione parcellare fra proprietà, anche private.

Si intendono funzioni previste quelle per cui è confermato un particolare interesse da parte dell'Amministrazione. Tali funzioni potranno essere modificate solo tramite apposita decisione del Consiglio Comunale.

Si intendono funzioni ipotizzate quelle che non si ritengono di particolare importanza per la caratterizzazione dell'area. In sostituzione ad esse potranno essere realizzate anche funzioni diverse, purché rientranti nelle destinazioni urbanistiche previste per il comparto edificatorio.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI EX BAGNO PUBBLICO

<i>Sigla edificio</i> A	<i>Destinazione urbanistica</i> Commerciale/Attrezzature pubbliche o di pubblico interesse	<i>Comparto di intervento</i> A	<i>Tipo di intervento</i> Ristrutturazione
-----------------------------------	--	---	--

<i>Sup. Utile lorda</i> 600	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. Attuale	<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale
---------------------------------------	--	---

Funzioni ipotizzate

- Preferibilmente pubblici esercizi (Bar, Caffè, Ristorante, ecc.)
- Sedi di uffici e di mostre, servizi pubblici o di interesse pubblico;
- Negozi con superficie minore o uguale a mq. 250 non alimentare;
- Artigianato di servizio o tipico;

Obiettivi dell'intervento

- Recupero del suggestivo edificio dei "bagni comunali" e sua utilizzazione per funzioni più attrattive e socializzanti;
- Valorizzazione dello spazio esterno del giardino che, insieme allo spazio antistante la palazzina Liberty (edificio "E"), dovrà costituire il "centro" degli spazi a verde e pedonali posti lungo la parte centrale di Via Pacinotti.

Criteri di intervento

- Interventi fino alla ristrutturazione, con obbligo di restauro della facciata liberty nel rispetto dei vincoli esistenti.
- Gli interventi dovranno rispettare le partizioni architettoniche esistenti e l'impianto del fabbricato.
- Eventuale demolizione del fabbricato posteriore, di circa mq. 110 per recuperare la visibilità delle mura trecentesche.
- I parcheggi potranno essere ritrovati anche nella "spina" centrale, essendo compresi nel fabbisogno generale.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P.
- Edificio vincolato

Riferimenti materiali

- Valorizzazione dei caratteri "Liberty" dell'edificio.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI NUOVA COSTRUZIONE

<i>Sigla edificio</i> B	<i>Destinazione urbanistica</i> Residenziale/Direzionale	<i>Comparto d'intervento</i> B	<i>Tipo d'intervento</i> Nuova Costruzione
----------------------------	---	-----------------------------------	---

<i>Sup. Utile lorda</i> 6200	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> 2500	<i>Altezza max edificio ml.</i> 16.00
---------------------------------	---	--

Residenziale 6200

Funzioni previste

- Residenza;

Obiettivi dell'intervento

- Animare e presidiare con una quota di residenza la zona contigua alla piazza ed alla spina centrale
- Completare il fronte edilizio lungo la nuova traversa di Via Pacinotti e via Ciliegiole, onde conferirgli un carattere urbano, con previsione di una soddisfacente quota di verde urbano
- Creare una quinta urbana sulla piazza;
- Creare un polo di residenza a completamento degli edifici esistenti su Via Ciliegiole e Via Pacinotti.
- Realizzare un parcheggio pubblico in struttura prospiciente la Via Ciliegiole

Criteri di intervento

- Nuova costruzione, con demolizione dei volumi ancora esistenti e creazione di una piazza a completamento della Spina Centrale e di una fascia di verde urbano
- Ritrovare idonei spazi pertinenziali privati, per separare le nuove residenze dagli spazi pubblici; tali spazi privati per comprovate esigenze costruttive potranno occupare per un max di ml. 2.00 di profondità porzione di spazio pubblico previa monetizzazione delle aree, senza interferire con la piazza pubblica.
- I posti auto dovranno essere garantiti come da N.T.A., da ritrovarsi anche in interrato
- Dovranno essere garantiti percorsi pedonali e, ove possibile, ciclabili, che portino alla Spina Centrale attraverso le aree a verde di previsione, dalla via Ciliegiole e Pacinotti.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P., con la precisazione che il planivolumetrico è indicativo per quanto riguarda l'ingombro del fabbricato. Potranno essere valutati progetti diversi, purché rispettino le NTA, gli obiettivi e i criteri di intervento previsti per il comparto

Riferimenti materiali

- Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI ISTITUTO PROFESSIONALE EINAUDI

<i>Sigla edificio</i> C	<i>Destinazione urbanistica</i> Attrezzature Pubbliche	<i>Comparto d'intervento</i> C	<i>Tipo d'intervento</i> Ristrutturazione
----------------------------	---	-----------------------------------	--

<i>Sup. Utile lorda</i> 6.000	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. Attuale	<i>Altezza max edificio ml.</i> H Attuale
----------------------------------	---	--

Funzioni previste

- Funzioni scolastiche e educative (attualmente è sede dell'Istituto Professionale "Einaudi")
- Associazioni giovanili e studentesche
- Educazione permanente per gli adulti
- Attività connesse alla scuola (laboratori, ecc.)
- Attività culturali in genere

Obiettivi dell'intervento

- Completamento del recupero dell'ex palazzina uffici della San Giorgio come sede scolastica

Criteri di intervento

- Ristrutturazione con mantenimento dei caratteri del fronte sul viale Pacinotti
- I parcheggi potranno essere ritrovati anche nella spina centrale, essendo conteggiati nel fabbisogno complessivo

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P.

Riferimenti materiali

- Valorizzazione dei caratteri "razionalisti" dei prospetti

SCHEDA DEGLI INTERVENTI NUOVA COSTRUZIONE

<i>Sigla edificio</i> D	<i>Destinazione urbanistica</i> Commerciale /Residenza	<i>Comparto d'intervento</i> D	<i>Tipo d'intervento</i> Demolizione e nuova costruzione
----------------------------	---	-----------------------------------	---

<i>Sup. Utile lorda</i> 2000	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> 1000	<i>Altezza max edificio ml.</i> 13,00
---------------------------------	---	--

Residenziale 1500	Commerciale 250	Direzionale 250
----------------------	--------------------	--------------------

Funzioni previste

- Esercizi di vicinato (max 250 mq. S.V.)
- Residenza
- Artigianato di servizio
- Pubblici esercizi, attività di ristorazione

Obiettivi dell'intervento

- Sostituire un edificio esistente di nessun interesse architettonico o di testimonianza.
- Affacciare una quota di attività commerciali e di servizio lungo la "spina" in una zona caratterizzata dalla netta prevalenza di edifici e funzioni pubbliche.
- Conferire interesse e continuità ad un percorso pedonale coperto costituito dal portico, che al piano terreno, corre lungo il fronte dell'edificio.
- Affacciare una quota di residenza alla "spina"

Criteri di intervento

- Demolizione e ricostruzione di edificio in linea di uso misto residenziale e commerciale
- I posti auto dovranno essere garantiti come da N.T.A., da ritrovarsi anche in interrato
- Qualora tecnicamente possibile, dovrà essere ritrovata nel lotto una quota di parcheggi anche per i comparti attigui (edifici E ed F)
- I prospetti lungo la Spina Centrale dovranno essere progettati in riferimento anche ai caratteri degli altri edifici che vi si affacciano

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P. con la precisazione che il planivolumetrico è indicativo per quanto riguarda l'ingombro del fabbricato. Potranno essere valutati progetti diversi, purché rispettino le NTA, gli obiettivi e i criteri di intervento previsti per il comparto

Riferimenti materiali

- Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A. in riferimento al contesto.
- Mantenimento allineamento della spina centrale

SCHEDA DEGLI INTERVENTI PALAZZINA COPPEDE'

<i>Sigla edificio</i> E	<i>Destinazione urbanistica</i> Attrezzature pubbliche o di pubblico interesse Direzionale/ Commerciale	<i>Comparto d'intervento</i> E	<i>Tipo d'intervento</i> Ristrutturazione
----------------------------	---	-----------------------------------	--

<i>Sup. Utile lorda</i> 2.050	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. attuale	<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale
----------------------------------	---	--

Attrezzature Pubbliche o di uso pubblico Mq. 900	Direzionale Mq. 1.000	Commerciale Mq. 150
---	--------------------------	------------------------

Funzioni previste

- Attrezzature di uso pubblico quali : Sede di ordini professionali, associazioni, enti pubblici, fondazioni, ecc., sala polivalente da 150/200 posti;
- Commerciale, pubblici esercizi, artigianato di servizio, artigianato tipico.

Obiettivi dell'intervento

- Recupero dell'edificio della Direzione, caratterizzato dalla facciata "liberty" (prime tre campate verso nord) e sua utilizzazione per funzioni più significative e aggreganti, che valorizzino la sua posizione centrale.
- Insediare funzioni direzionali e di pubblico interesse di alta qualità.

Criteri d'intervento

Unico vincolo è quello di mantenere e conservare la facciata "Coppedè", elemento vincolato ai sensi della legislazione vigente, il resto dell'edificio potrà essere restaurato e/o in parte demolito prevedendo nella ricostruzione una tipologia che per forme e materiali si inserisca armonicamente nel contesto ex industriale dell'area Breda, con il rispetto delle caratteristiche originarie dell'edificio. Il passaggio coperto esistente a piano terra che divide i due corpi di fabbrica dovrà essere mantenuto o eventualmente riproposto nell'ambito di una progettazione ex novo".

- I posti auto pubblici potranno essere ritrovati anche nella spina centrale, essendo compresi nel fabbisogno complessivo, i parcheggi pertinenziali potranno essere ritrovati nell'interrato dell'edificio prevedendo un congruo ingresso dalla spina centrale
- L'area libera antistante la facciata dovrà essere progettata in relazione alla godibilità dei prospetti che vi si affacciano e dovrà essere contestuale alla presentazione del progetto dell'edificio

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P.

Riferimenti materiali

- Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A. in riferimento al contesto.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI UFFICI DELLA DIREZIONE

<i>Sigla edificio</i> F	<i>Destinazione urbanistica</i> Residenza/Commerciale	<i>Comparto di intervento</i> F	<i>Tipo di intervento</i> Ristrutturazione
----------------------------	--	------------------------------------	---

<i>Sup. Utile lorda</i> 1.350 (di cui comm/le fino ad un max di mq.250)	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. attuale	<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale
---	---	--

Funzioni previste

- Residenza per fasce deboli, affitti calmierati, sovvenzionata, convenzionata.
- Negozi di vicinato

Obiettivi dell'intervento

- Ristrutturare il dignitoso edificio che ospitava la Direzione, la cui immagine contribuisce a caratterizzare il fronte di Via Pacinotti.
- Permettere l'inserimento di quote residenziali destinate alle fasce deboli.

Criteri d'intervento

- Ristrutturazione con mantenimento degli elementi e delle partizioni architettoniche che caratterizzano la facciata, in riferimento all'intero fronte sulla Via Pacinotti
- I posti auto dovranno essere garantiti come da N.T.A., da ritrovarsi anche in interrato.
- La progettazione dovrà tenere conto anche della sistemazione degli spazi aperti nel contiguo lotto G.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P.

Riferimenti materiali

- Valorizzazione dei caratteri "razionalisti" dei prospetti, in correlazione con edificio C.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI SCUOLA MEDIA

<i>Sigla edificio</i> G	<i>Destinazione urbanistica</i> Attrezzature interesse pubblico	<i>Comparto d'intervento</i> G	<i>Tipo d'intervento</i> demolizione / nuova costruzione
<i>Sup. Utile lorda</i> 2700	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> 1160	<i>Altezza max edificio ml.</i> 10.60	

Funzioni previste

- Spazi aperti da destinare alla socializzazione, con possibilità di inserimento di piccole quote di attrezzature di servizio alla fruizione dello spazio aperto (pubblici esercizi, attrezzature di uso pubblico, quote di residenza per anziani per non oltre 600 mq. di S.U. ecc). La scelta del C.C. di realizzare lo spazio aperto, dovrà essere accompagnata dall'individuazione di un'area o edificio idonei a soddisfare le esigenze scolastiche della città murata.
- In alternativa, funzioni scolastiche ed educative

Obiettivi dell'intervento

- Creare la terza piazza nella aree ex Breda, con la demolizione dell'edificio esistente, garantendo il mantenimento di un segno di continuità sulla spina centrale.
- In alternativa: garantire ed ampliare l'offerta educativa nella città. Sviluppare corsi scolastici, professionali, ecc.

Criteri di intervento

- Demolizione con mantenimento di un fronte sulla spina centrale e la creazione di un ulteriore quinta lungo la strada di previsione ad est del lotto.
- Nell'interrato, compatibilmente con la realizzazione del verde pubblico, potranno essere ritrovate ulteriori quote di parcheggi
- in alternativa: ricostruzione di edificio con le caratteristiche del progetto vincitore del concorso di idee espletato
- I posti auto relativi alla scuola potranno essere ritrovati anche nella spina centrale, essendo compresi nel fabbisogno complessivo

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P.
- Progetto vincitore del concorso d'idee

Riferimenti materiali

- Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A. in riferimento al contesto.

SCHEDE DEGLI INTERVENTI NUOVA COSTRUZIONE

<i>Sigla edificio</i>	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>Comparto d'intervento</i>	<i>Tipo d'intervento</i>
H	Commerciale/Residenziale	H	Demolizione e
	Direzionale Attrezzature Pubbliche		Nuova Costruzione

<i>Sup. Utile lorda</i>	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i>	<i>Altezza max edificio ml.</i>
11.000	5000	16,00

Commerciale	Direzionale	Attrezz. Pubb.	Residenziale
950	3250	1000	5800

Funzioni previste

- Galleria commerciale-
- Spazi pubblici pedonali.
- Residenza.
- Commercio, con esercizi di vicinato, escluso per una struttura trainante non superiore a 400 mq di S.V.
- Artigianato di servizio e piccolo artigianato di prodotti tipici.
- Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (cinema, ristorazione, pubblici esercizi, servizi di quartiere, ecc.)

Obiettivi dell'intervento

- Creare un vivace nodo di relazioni in corrispondenza dell'incrocio fra la "spina" e la nuova strada che congiunge la Stazione Ferroviaria al Centro Storico, integrando varie funzioni (commerciale, attrezzature di interesse pubblico, uffici, residenze).
- Localizzare funzioni che attraggano l'utenza dal territorio verso il centro urbano
- Sostituire il complesso di edifici esistenti non recuperabili
- Creare occasioni di residenza in prossimità del centro storico; creare un presidio residenziale in relazione alla piazza;
- Favorire l'inserimento di funzioni miste
- Favorire l'inserimento di artigianato di servizio
- Favorire l'inserimento di attrezzature pubbliche anche in connessione con il lotto G (cinema, sale per spettacoli, mostre, gallerie d'arte, sede associazioni, servizi di quartiere);
- Favorire l'inserimento di esercizi pubblici per animare anche la vita notturna
- Creare una vetrina di produzioni locali

Criteri d'intervento

- Demolizione e nuova costruzione progettata in modo da permettere la realizzazione di una piazza ad est delle aree ex Breda.
- Possibilità di realizzare porticati, in corrispondenza della linea tratteggiata indicata nelle planimetrie. Le dimensioni del porticato dovranno rapportarsi con la necessità di garantire la massima permeabilità e la massima fruizione degli spazi pubblici. A chiusura del porticato che delimita la spina, potranno essere ritrovate quote di superficie, con un'altezza massima di un piano al di sopra del porticato stesso, da destinare a funzioni che ben si armonizzano con l'utilizzo della piazza, da comprendere nella quantità massima prevista nella scheda del fabbricato H, senza interferire con il porticato e lasciando al piano terra una permeabilità tale da non confliggere con la visione complessiva e la fruibilità della piazza. La collocazione planimetrica del porticato non dovrà in nessun modo interferire con la previsione della passerella pedonale del ponte di Calatrava. La fruizione degli spazi pubblici non dovrà essere limitata alla piazza ma si dovrà organizzare in modo da rendere in prospettiva possibile il collegamento con le mura urbane,.
- Favorire la penetrazione pedonale verso ovest tramite la creazione di percorsi.
- Realizzare tutti i parcheggi in struttura pertinenti le attività svolte del comparto H come da N.T.A.
- Realizzare un parcheggio pubblico lungo la Via Pacinotti.
- Studiare percorsi di collegamento con il centro storico.
- Consentire l'inserimento della viabilità sul lato ovest.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P. con la precisazione che il planivolumetrico è indicativo per quanto riguarda l'ingombro del fabbricato.
- Potranno essere valutati progetti diversi, purché rispettino le NTA, gli obiettivi e i criteri d'intervento previsti per il comparto, con particolare riferimento alla creazione di una piazza sul lato est dell'edificio ed in correlazione con la passerella ciclopedonale di collegamento con la zona a sud della ferrovia.

Riferimenti materiali - Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A. in riferimento al contesto.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI EDIFICIO INAIL

<i>Sigla edificio</i> I	<i>Destinazione urbanistica</i> Attrezzature Pubbliche o di uso pubblico	<i>Comparto d'intervento</i> I - J	<i>Tipo d'intervento</i> Nuova Costruzione
----------------------------	---	---------------------------------------	---

<i>Sup. Utile lorda</i> 3.250	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> 950	<i>Altezza max edificio ml.</i> 13.00
----------------------------------	--	--

Funzioni previste

- Sede di attività pubbliche o d'interesse pubblico anche di ambito sovracomunale.

Obiettivi dell'intervento

- Consolidare la presenza di attrezzature di uso pubblico all'interno dell'area.
- Collocare il fabbricato in modo di creare un disegno appropriato della nuova piazza, in relazione anche alla passerella ciclopedonale di collegamento con la zona a sud della ferrovia.

Criteri d'intervento

- Nuova costruzione, con realizzazione di un fronte a chiusura delle aree ex Breda ad est.
- I posti auto dovranno essere garantiti come da N.T.A., da ritrovarsi interamente in interrato.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P. con la precisazione che il planivolumetrico è indicativo per quanto riguarda l'ingombro del fabbricato. Potranno essere valutati progetti diversi, purché rispettino le NTA, gli obiettivi e i criteri d'intervento previsti per il comparto

Riferimenti materiali

- Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A. in riferimento al contesto.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI QUESTURA

<i>Sigla edificio</i> N	<i>Destinazione urbanistica</i> Attrezzature pubbliche Commerciale /Residenziale	<i>Comparto di intervento</i> N	<i>Tipo di intervento</i> Nuova costruzione
----------------------------	--	------------------------------------	--

<i>Sup. Utile lorda</i> 13.200	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> 3200	<i>Altezza max edificio ml.</i> 13,50
-----------------------------------	---	--

<i>Attrezzature Pubbliche o di Pubblico Interesse</i> Mq. 11900	<i>Commerciale</i> Mq. 700	<i>Residenziale</i> Mq. 600
--	-------------------------------	--------------------------------

Funzioni previste

- Sede della Questura e polizia stradale e/o di forze dell'ordine in genere, servizi e residenze connesse.

Obiettivi dell'intervento

- Collocare importanti attrezzature pubbliche in una sede adeguata

Criteri di intervento

- Nuova costruzione che garantisca la realizzazione di un percorso porticato lungo la "spina".
- Realizzare a livello interrato tutti i parcheggi in struttura pertinenti le attività svolte del comparto N.
- Realizzare residenze connesse alla funzione pubblica.
- Realizzare commerciale, pubblici esercizi connesso alla funzione pubblica.
- I posti auto dovranno essere garantiti come da N.T.A., da ritrovarsi anche in interrato.
- il progetto dovrà essere valutato anche in relazione alla previsione della contigua passerella ciclopedonale di collegamento con la zona a sud della ferrovia.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P. con la precisazione che il planivolumetrico è indicativo per quanto riguarda l'ingombro del fabbricato. Potranno essere valutati progetti diversi, purché rispettino le NTA, gli obiettivi e i criteri d'intervento previsti per il comparto

Riferimenti materiali

- Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A. in riferimento al contesto.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI ALBERGO

<i>Sigla edificio</i>	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>Comparto d'intervento</i>	<i>Tipo d'intervento</i>
O	Attrezzature Pubbliche- o di uso pubblico Commerciale - Turistico Ricettivo	O	Ristrutturazione

<i>Sup. Utile lorda</i> 11000	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. Attuale	<i>Altezza max edificio ml.</i> 4 piani con un max di 16 ml. Mantenimento h. della torretta
----------------------------------	---	---

<i>Attrezzature Pubbliche</i> <i>o di uso pubblico</i> Mq. 900	<i>Commerciale</i> Mq. 3700	<i>Turistico Ricettivo</i> Mq. 6400
--	--------------------------------	--

Funzioni previste

Esercizi commerciali non alimentari, struttura ricettiva, sala congressi, ristorante.

Obiettivi dell'intervento

- Recuperare il grande edificio razionalista che con le sue dimensioni e i suoi caratteri architettonici connota fortemente l'immagine della "Spina".
- Qualificare l'area tramite l'inserimento di strutture ricettive;
- Prevedere l'inserimento di attività commerciali con una superficie massima di vendita di mq. 2000.
- I posti auto dovranno essere garantiti come da N.T.A., da ritrovarsi anche in interrato

Criteri di intervento

- Ristrutturazione al fine di valorizzare i caratteri "razionalistici" dell'edificio leggibili nella facciata, con mantenimento del fronte principale;
- Intervenire sulla volumetria con sottrazioni e integrazioni, anche sul piano della copertura con tramezzature, soppalchi, nuovi solai ed interventi simili, con possibilità di parziale demolizione e ricostruzione del fabbricato sul retro del fronte nord (Spina) con ricostruzione dei volumi con altezza fino a 16,00 mt. qualora si rendano necessarie per accogliere le nuove funzioni previste.
- Creazione di un porticato pedonale lungo la spina centrale, in collegamento con i lotti contigui

Riferimenti alla progettazione

Tavola di P.P. con la precisazione che il planivolumetrico è indicativo per quanto riguarda ingombro del fabbricato. Potranno essere valutati progetti diversi, purché rispettino le NTA, gli obiettivi e i criteri d'intervento previsti per il comparto.

Riferimenti materiali

- Valorizzazione dei caratteri "razionalisti" dei prospetti.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI BIBLIOTECA

<i>Sigla edificio</i> P	<i>Destinazione urbanistica</i> Attrezzature Pubbliche	<i>Comparto d'intervento</i> P	<i>Tipo d'intervento</i> Ristrutturazione
----------------------------	---	-----------------------------------	--

<i>Sup. Utile lorda</i> 5500	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> 4050	<i>Altezza max edificio ml.</i> h.max 12,50
---------------------------------	---	--

Funzioni previste:

- Biblioteca- Mediateca - Emeroteca - Biblioteca dei ragazzi.
- Archivi storici comunali - "Student center "
- Funzioni connesse alla vicina Università

Obbiettivi dell'intervento

- Recuperare i tre capannoni voltati che caratterizzano l'immagine della "Spina".
- Qualificare l'area tramite l'inserimento di strutture di formazione culturale di interesse sovracomunale;
- Concentrare in un unico ambiente, flessibile e aperto, i servizi di informazione e supporto alla formazione culturale della città e del servizio.
- Connettere le funzioni della biblioteca con la vicina università, anche attraverso un collegamento strutturale;

Criteri di intervento

- Ristrutturazione con creazione di un porticato lungo la "Spina"
- Sarà possibile intervenire sulla volumetria con sottrazioni e integrazioni, anche sul piano della copertura, parziali demolizioni e ricostruzioni, qualora tali interventi si rendano necessari per accogliere le nuove funzioni previste, nonché sviluppare nuovi piani e orizzontamenti su strutture indipendenti da quelli esistenti.

Riferimenti alla progettazione

- Progetto vincitore del concorso d'idee.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI UNIVERSITA'

<i>Sigla edificio</i> Q	<i>Destinazione urbanistica</i> Attrezzatura pubbliche	<i>Comparto d'intervento</i> Q	<i>Tipo d'intervento</i> Ristrutturazione
----------------------------	---	-----------------------------------	--

<i>Sup. Utile lorda</i> 4900	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. attuale + 10%	<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale
---------------------------------	---	--

Funzioni previste:

- Sede università;
- Attrezzature universitarie, culturali, educative e scolastiche, formazione professionale, attività di supporto all'Università;
- Uffici Pubblici;
- Pubblici esercizi, librerie;

Obiettivi dell'intervento

- Utilizzare al meglio l'edificio a suo tempo ristrutturato per ospitare le funzioni ipotizzate.
- Integrare e completare le funzioni previste nell'edificio denominato Cattedrale;
- Prevedere un collegamento strutturale con l'attiguo edificio "P" al fine di connettere le due funzioni;
- Connettere le funzioni dell'Università con la vicina Biblioteca, anche attraverso un collegamento strutturale

Criteri d'intervento

- Adeguamento e/o ristrutturazione dell'edificio, alle nuove esigenze funzionali, da operare all'interno della configurazione e volumetria attuale.
- I parcheggi potranno essere ritrovati anche negli spazi pubblici, preferibilmente in interrato, rientrando nel fabbisogno complessivo

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P. con la precisazione che il planivolumetrico è indicativo per quanto riguarda l'ingombro del fabbricato. Potranno essere valutati progetti diversi, purché rispettino le NTA, gli obiettivi e i criteri d'intervento previsti per il comparto

Riferimenti materiali

- Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A. in riferimento al contesto.

Note

(vedi scheda Edificio P)

SCHEDA DEGLI INTERVENTI CATTEDRALE - UNIVERSITA'

<i>Sigla edificio</i> R	<i>Destinazione urbanistica</i> Attrezzature pubbliche	<i>Comparto d'intervento</i> R - T	<i>Tipo d'intervento</i> Ristrutturazione
----------------------------	---	---------------------------------------	--

<i>Sup. Utile lorda</i> 5600	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. attuale+10%	<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale
---------------------------------	---	--

Funzioni previste

- Sede università;
- Attrezzature universitarie e di supporto all'università

Obiettivi dell'intervento

- Utilizzare l'edificio detto "Cattedrale", uno dei più significativi sotto il profilo spaziale e architettonico presenti nell'area, per funzioni congruenti ai suoi caratteri architettonici e spaziali.
- Utilizzare al meglio l'edificio per ospitare le funzioni universitarie ipotizzate integrandosi con l'adiacente edificio "Q"

Criteri d'intervento

- Ristrutturazione con valorizzazione dei caratteri stilistici e spaziali dell'edificio.
- Creazione di un porticato sul fronte della "spina"
- I parcheggi potranno essere ritrovati anche negli spazi pubblici, preferibilmente in interrato, rientrando nel fabbisogno complessivo

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P.

Riferimenti materiali

- Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A. in riferimento al contesto.

Note

(vedi scheda Edificio Q)

SCHEDA DEGLI INTERVENTI GASOMETRO

<i>Sigla edificio</i> S	<i>Destinazione urbanistica</i> Esercizi pubblici	<i>Comparto d'intervento</i> R	<i>Tipo d'intervento</i> Ristrutturazione
<i>Sup. Utile lorda</i> 400	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. attuale+50%	<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale	

Funzioni ipotizzate

- Bar, Caffè, Ristorante.

Obiettivi dell'intervento

- Recuperare la suggestione del vecchio Gasometro per funzioni di svago.

Criteri d'intervento

- Valorizzazione dei caratteri stilistici e spaziali dell'edificio.
- I posti auto dovranno essere garantiti come da N.T.A., da ritrovarsi anche in interrato.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P.

Riferimenti materiali

- Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A. in riferimento al contesto.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI AZIENDA PUBLI SERVIZI

<i>Sigla edificio</i> U	<i>Destinazione urbanistica</i> Attrezzature pubbliche	<i>Comparto d'intervento</i> U	<i>Tipo d'intervento</i> Edificio ristrutturato
----------------------------	---	-----------------------------------	--

<i>Sup. Utile lorda</i> 660	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. attuale+ 20%	<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale
--------------------------------	--	--

Funzioni previste

- Sede uffici amministrativi dell'azienda pubblica.

Obiettivi dell'intervento

- Mantenere in posizione centrale un'importante funzione di interesse pubblico.

Criteri d'intervento

- Ristrutturazione edificio esistente

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P.

Riferimenti materiali

- Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A. in riferimento al contesto.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI AZIENDA PUBLI SERVIZI

<i>Sigla edificio</i> V	<i>Destinazione urbanistica</i> Attrezzature pubbliche	<i>Comparto d'intervento</i> V	<i>Tipo d'intervento</i> Ristrutturazione e nuova costruzione
----------------------------	---	-----------------------------------	--

<i>Sup. Utile lorda</i> 1.440	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> 640	<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale
----------------------------------	--	--

Funzioni previste

- Sede uffici di aziende pubbliche

Obiettivi dell'intervento

- Mantenere in posizione centrale un'importante funzione d'interesse pubblico.

Criteri d'intervento

- Ristrutturazione e ampliamento con eliminazione del corpo laterale, architettonicamente incongruo e disomogeneo.
- Ampliamento con nuovo corpo di fabbrica simmetrico a quello esistente.
- Sistemazione degli spazi esterni a parcheggi alberati senza recinzioni alte.
- I posti auto dovranno essere garantiti come da N.T.A., da ritrovarsi anche in interrato.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P.

Riferimenti materiali

- Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A. in riferimento al contesto.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI NUOVA COSTRUZIONE

<i>Sigla edificio</i> X	<i>Destinazione urbanistica</i> Commerciale <i>Residenziale</i>	<i>Comparto d'intervento</i> X	<i>Tipo d'intervento</i> Demolizione e nuova costruzione
----------------------------	--	-----------------------------------	---

<i>Sup. Utile lorda</i> 1020	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> 450	<i>Altezza max edificio ml.</i> 9,50
---------------------------------	--	---

<i>Residenziale</i> Mq. 760	<i>Commerciale</i> Mq. 260
--------------------------------	-------------------------------

Funzioni ipotizzate

- Piano primo e secondo: residenze
- Piano Terreno: Attività commerciale, terziario, direzionale, di servizio.
- Piano interrato: Rimesse auto private

Obiettivi dell'intervento

- Consentire tramite la demolizione della ex Vetreria Elmi, di nessun interesse architettonico, la liberazione delle mura trecentesche.
- Consentire, tramite il parziale recupero della volumetria esistente, la ricostruzione di un edificio staccato dalle mura e la creazione di collegamento e pedonale fra le Vie Pacinotti e Zamenof.
- Animare il tratto ovest di Via Pacinotti con attività residenziali e commerciali.

Criteri d'intervento

- redazione di un progetto di dettaglio indicante lo stato di conservazione delle strutture esistenti, da valutare insieme alle Soprintendenze competenti, prima di procedere alle demolizioni.
- Demolizione e nuova costruzione al fine di realizzare un passaggio e pedonale lungo le mura urbane.
- Consentire il mantenimento dell'allineamento esistente su via Pacinotti
- Realizzare su uno o più livelli interrati tutti i parcheggi in struttura pertinenti le attività svolte nell'edificio X.
- Rendere possibile un collegamento pedonale pensile verso il Centro Storico fino a Via Puccini, lungo il bordo degli orti del Vescovato.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P. con la precisazione che il planivolumetrico è indicativo per quanto riguarda l'ingombro del fabbricato. Potranno essere valutati progetti diversi, purché rispettino le NTA, gli obiettivi e i criteri d'intervento previsti per il comparto

Gli interventi di nuova edificazione per i fabbricati X e Y dovranno avere una progettazione unitaria

Riferimenti materiali

- Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A. in riferimento al contesto.

Note

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati:

- 1) Alla demolizione dei volumi esistenti.
- 2) All'impegno dei privati proprietari a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione della viabilità pedonale sia essa di collegamento con via Zamenof che sul fronte di Via

Pacinotti

SCHEDA DEGLI INTERVENTI NUOVA COSTRUZIONE

<i>Sigla edificio</i> Y	<i>Destinazione urbanistica</i> Commerciale Residenziale	<i>Comparto d'intervento</i> Y	<i>Tipo d'intervento</i> Demolizione e nuova costruzione
----------------------------	--	-----------------------------------	---

<i>Sup. Utile lorda</i> 1020	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> 450	<i>Altezza max edificio ml.</i> 9,50
---------------------------------	--	---

Residenziale Mq. 760	Commerciale Mq. 260
-------------------------	------------------------

Funzioni ipotizzate

- Piano Primo e secondo: Residenze
- Piano Terra: Attività commerciali, terziario, direzionale, di servizio.
- Piano Interrato: Rimesse auto private.

Obiettivi dell'intervento

- Consentire, tramite il parziale recupero della volumetria esistente, la ricostruzione di un edificio staccato dalle mura e la creazione di collegamento pedonale fra le Vie Pacinotti e Zamenof.
- Consentire il mantenimento dell'allineamento esistente su via Pacinotti
- Animare il tratto ovest di Via Pacinotti con attività residenziali e commerciali.
- Rendere possibile un collegamento pedonale pensile verso il Centro Storico fino a Via Puccini, lungo il bordo degli orti del Vescovato.

Criteri d'intervento

- redazione di un progetto di dettaglio indicante lo stato di conservazione delle strutture esistenti, da valutare insieme alle Soprintendenze competenti, prima di procedere alle demolizioni.
- Demolizione e nuova costruzione al fine di realizzare un passaggio e pedonale lungo le mura urbane.
- Consentire il mantenimento dell'allineamento esistente su via Pacinotti
- Realizzare su uno o più livelli interrati tutti i parcheggi in struttura pertinenti le attività svolte nell'edificio X.
- Rendere possibile un collegamento pedonale pensile verso il Centro Storico fino a Via Puccini, lungo il bordo degli orti del Vescovato.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P. con la precisazione che il planivolumetrico è indicativo per quanto riguarda l'ingombro del fabbricato. Potranno essere valutati progetti diversi, purché rispettino le NTA, gli obiettivi e i criteri di intervento previsti per il comparto

Gli interventi di nuova edificazione per i fabbricati X e Y dovranno avere una progettazione unitaria.

Riferimenti materiali

- Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A. in riferimento al contesto.

Note

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati:

- 1) Alla demolizione dei volumi esistenti.
- 2) All'impegno dei privati, proprietari, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione della viabilità pedonale sia essa di collegamento con Via Zamenof che sul fronte di Via Pacinotti

EDIFICI ESISTENTI ATTESTANTI VIA PACINOTTI

Punto a) e b) dell'art. 7 delle presenti norme tecniche d'attuazione

SCHEDA DEGLI INTERVENTI EDIFICI VIA PACINOTTI

<i>Sigla edificio</i> Za	<i>Destinazione urbanistica</i> Destinazione attuale	<i>Comparto d'intervento</i> Za	<i>Tipo d'intervento</i> Edificio esistente
------------------------------------	--	---	---

<i>Sup. Utile lorda</i> S.U.L. attuale	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. attuale	<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale
--	--	---

Funzioni ipotizzate

Confermando le funzioni attuali svolte nell'edificio sull'angolo di Piazza Treviso, si ipotizza anche le seguenti destinazioni:

- Residenza;
- attrezzature culturali, ricreative sociosanitarie;
- attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 250 mq.;
- direzionale Pubblico e Privato;
- attività artigianali e/o produttive compatibili con la residenza;
- attrezzature alberghiere;

Obiettivi dell'intervento

- Mantenimento dell'esistente.

Criteri d'intervento

- Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione. - Valgono le disposizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme in relazione al tipo di intervento sulle mura urbane

SCHEDA DEGLI INTERVENTI EDIFICI VIA PACINOTTI

<i>Sigla edificio</i> Zb	<i>Destinazione urbanistica</i> Destinazione attuale	<i>Comparto di intervento</i> Zb	<i>Tipo di intervento</i> Edificio esistente
------------------------------------	--	--	--

<i>Sup. Utile lorda</i> S.U.L. attuale	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. attuale	<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale
--	--	---

Funzioni ipotizzate

Confermando le funzioni attuali svolte, "Albergo Milano"; si ipotizza anche le seguenti funzioni:

- residenza;
- attrezzature culturali, ricreative, socio-sanitarie;
- attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq.250;
- direzionale Pubblico e Privato;
- attività artigianali e/o produttive compatibili con la residenza;
- attrezzature alberghiere;

Obiettivi dell'intervento

Sono ammesse in ogni tempo:

- Tutte le operazioni di manutenzione straordinaria e restauro.

Criteri d'intervento

- Gli interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione sono subordinati alla demolizione dei corpi accessori, e cessione delle aree necessarie per la realizzazione del collegamento pedonale, come indicato nelle tavole di P.P.;
- Valgono le disposizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme in relazione al tipo di intervento sulle mura urbane
- Consentire, attraverso la cessione delle aree, la realizzazione di idoneo marciapiede su via Pacinotti.

Riferimenti alla progettazione

Tavola di P.P.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI EDIFICI VIA PACINOTTI

<i>Sigla edificio</i> Zc	<i>Destinazione urbanistica</i> Destinazione attuale	<i>Comparto di intervento</i> Zc	<i>Tipo di intervento</i> Edificio esistente
<i>Sup. Utile lorda</i> S.U.L. attuale	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. attuale		<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale

Funzioni ipotizzate

Si confermano le funzioni attuali:

- residenza;
- attrezzature culturali, ricreative e socio-sanitarie;
- attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq.250;
- direzionale Pubblico e Privato;
- attività artigianali e/o produttive compatibili con la residenza;
- attrezzature alberghiere;

Obiettivi dell'intervento

Sono ammesse in ogni tempo:

- Tutte le operazioni di manutenzione straordinaria e restauro.

Criteri d'intervento

- Interventi di ristrutturazione e il cambio di destinazione sono subordinati alla demolizione dei corpi accessori ridossati alle mura.
- Valgono le disposizioni di cui all'art.16 delle presenti norme in relazione al tipo di intervento sulle mura urbane.
- Consentire, attraverso la cessione delle aree, la realizzazione di idoneo marciapiede su via Pacinotti.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI EDIFICI VIA PACINOTTI

<i>Sigla edificio</i> Zd	<i>Destinazione urbanistica</i> Destinazione attuale	<i>Comparto di intervento</i> Zd	<i>Tipo di intervento</i> Edificio esistente
------------------------------------	--	--	--

<i>Sup. Utile lorda</i> S.U.L. attuale	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. attuale	<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale
--	--	---

Funzioni ipotizzate

- residenza;
- attrezzature culturali, ricreative, socio-sanitarie;
- attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq.250;
- direzionale Pubblico e Privato;
- attività artigianali e/o produttive compatibili con la residenza;
- attrezzature alberghiere;

Obiettivi dell'intervento

Sono ammesse in ogni tempo:

- Tutte le operazioni di manutenzione straordinaria e restauro.

Criteri d'intervento

- Interventi di ristrutturazione e il cambio di destinazione sono ammessi subordinatamente alla demolizione dei corpi accessori ridossati alle mura;
- Valgono le disposizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme in relazione al tipo di intervento sulle mura urbane
- Consentire, attraverso la cessione delle aree, la realizzazione di idoneo marciapiede su via Pacinotti.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI EDIFICI VIA PACINOTTI

<i>Sigla edificio</i> Ze	<i>Destinazione urbanistica</i> Destinazione attuale	<i>Comparto di intervento</i> Ze	<i>Tipo di intervento</i> Edificio esistente
<i>Sup. Utile lorda</i> S.U.L. attuale	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. attuale		<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale

Funzioni ipotizzate

- residenza;
- attrezzature culturali, ricreative, socio-sanitarie;
- attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq.250;
- direzionale Pubblico e Privato;
- attività artigianali e/o produttive compatibili con la residenza;
- attrezzature alberghiere.

Obiettivi dell'intervento

Sono ammesse in ogni tempo:

- Tutte le operazioni di manutenzione straordinaria e restauro.

Criteri d'intervento

- Interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione sono ammessi subordinatamente alla demolizione dei corpi accessori ridossati alle mura.
- Valgono le disposizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme in relazione al tipo di intervento sulle mura urbane.
- Consentire, attraverso la cessione delle aree, la realizzazione di idoneo marciapiede su via Pacinotti.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI EDIFICI VIA PACINOTTI

<i>Sigla edificio</i> Zf	<i>Destinazione urbanistica</i> Destinazione attuale	<i>Comparto di intervento</i> Zf	<i>Tipo di intervento</i> Edificio esistente
------------------------------------	--	--	--

<i>Sup. Utile lorda</i> S.U.L. attuale	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. attuale	<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale
--	--	---

Funzioni ipotizzate

- residenza;
- attrezzature culturali, ricreative, socio-sanitarie;
- attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq.250;
- direzionale Pubblico e Privato;
- attività artigianali e/o produttive compatibili con la residenza;
- attrezzature alberghiere;

Obiettivi dell'intervento

Sono ammesse in ogni tempo:

- Tutte le operazioni di manutenzione straordinaria e restauro.

Criteri d'intervento

- E' consentito l'aumento del 10% della volumetria esistente a condizione che il fabbricato rispetti la distanza dalle mura urbane per la realizzazione del percorso pedonale.
- Consentire, attraverso la cessione delle aree, la realizzazione di idoneo marciapiede su via Pacinotti.

Riferimenti alla progettazione

Tavola di P.P.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI EDIFICI VIA PACINOTTI

<i>Sigla edificio</i> Zg	<i>Destinazione urbanistica</i> Commerciale	<i>Comparto di intervento</i> Zg	<i>Tipo di intervento</i> Demolizione-Ristrutturazione
<i>Sup. Utile lorda</i> 400	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> 350	<i>Altezza max edificio ml.</i> Esistente	

Funzioni ipotizzate

- residenza;
- attrezzature culturali, ricreative, socio-sanitarie;
- attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq.250;
- direzionale Pubblico e Privato;
- attività artigianali e/o produttive compatibili con la residenza;
- attrezzature alberghiere;

Obiettivi dell'intervento

- Restituire visibilità alle mura trecentesche eliminando la volumetria che vi è addossata, che non presenta alcun pregio architettonico;
- Consolidare attività che possono vivacizzare la Via Pacinotti.

Criteri d'intervento

- Mantenimento dell'edificio esistente con intervento di ristrutturazione con la prescrizione di demolire la fascia di edificato di ml. 4,00 dalle mura trecentesche;
- Gli interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione sono subordinati alla demolizione dei corpi adiacenti le mura
- Consentire, attraverso la cessione delle aree, la realizzazione di idoneo marciapiede su via Pacinotti.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI EDIFICI VIA PACINOTTI

<i>Sigla edificio</i> Zh	<i>Destinazione urbanistica</i> Destinazione attuale	<i>Comparto di intervento</i> Zh	<i>Tipo di intervento</i> Edificio esistente
------------------------------------	--	--	--

<i>Sup. Utile lorda</i> S.U.L. risultante dopo le demolizioni	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. risultante dopo le demolizioni	<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale
---	---	---

Funzioni ipotizzate

- residenza;
- attrezzature culturali, ricreative, socio-sanitarie;
- attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq.250;
- direzionale Pubblico e Privato;
- attività artigianali e/o produttive compatibili con la residenza;
- attrezzature alberghiere.

Obiettivi dell'intervento

- Sono ammesse in ogni tempo:
- Tutte le operazioni di manutenzione straordinaria e restauro.

Criteri di intervento

- Interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione sono ammessi subordinatamente alla demolizione delle parti accessorie ridossate alle mura indicate nelle planimetrie di progetto.
- Valgono le disposizioni di cui all'art.16 delle presenti norme in relazione al tipo di intervento sulle mura urbane.
- Consentire, attraverso la cessione delle aree, la realizzazione di idoneo marciapiede su via Pacinotti.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI DOPOLAVORO FERROVIERI

<i>Sigla edificio</i> Zi	<i>Destinazione urbanistica</i> Destinazione attuale	<i>Comparto di intervento</i> Zi	<i>Tipo di intervento</i> Edificio esistente
------------------------------------	--	--	--

<i>Sup. Utile lorda</i> S.U.L. attuale	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> S.C. attuale	<i>Altezza max edificio ml.</i> H attuale
--	--	---

Funzioni previste

- Dopolavoro Ferrovieri, si ipotizzano anche le seguenti funzioni:
- residenza;
- attrezzature culturali, ricreative sociosanitarie;
- attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 250 mq.;
- direzionale Pubblico e Privato;
- attività artigianali e/o produttive compatibili con la residenza;
- attrezzature alberghiere;

Obiettivi dell'intervento

Sono ammesse in ogni tempo:

- Tutte le operazioni di manutenzione straordinaria e restauro.

Criteri d'intervento

- Gli interventi per il cambio di destinazione, sono ammessi subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario per la sistemazione delle aree, attualmente destinate alla pratica sportiva, in relazione alla collocazione della passerella ciclo/pedonale

Riferimenti alla progettazione

Tavola di P.P.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI EDIFICIO VIA PACINOTTI

<i>Sigla edificio</i> ZI	<i>Destinazione urbanistica</i> Commerciale Residenziale	<i>Comparto d'intervento</i> Z	<i>Tipo d'intervento</i> Demolizione e nuova costruzione
------------------------------------	--	--	--

<i>Sup. Utile lorda</i> 800	<i>Sup. Coperta max edificio mq</i> 350	<i>Altezza max edificio ml.</i> 7,50
---------------------------------------	---	--

<i>Commerciale</i> 400	<i>Residenziale</i> 400
----------------------------------	-----------------------------------

Funzioni ipotizzate

- Piano primo: residenze
- Piano Terreno: Attività commerciale, terziario, direzionale, di servizio.
- Piano interrato: Rimesse auto private

Obiettivi dell'intervento

- Consentire tramite la demolizione del fabbricato, di nessun interesse architettonico, la liberazione delle mura trecentesche.
- Consentire la ricostruzione di un edificio staccato dalle mura.
- Animare il tratto ovest di Via Pacinotti con attività residenziali e commerciali.

Criteri d'intervento

- Demolizione e nuova costruzione
- Consentire, attraverso la cessione delle aree, la realizzazione di idoneo marciapiede su via Pacinotti.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P. con la precisazione che il planivolumetrico è indicativo per quanto riguarda la forma del fabbricato. - Potranno essere valutati progetti diversi, purché rispettino le NTA, gli obiettivi e i criteri di intervento previsti per il comparto

Riferimenti materiali

- Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A. in riferimento al contesto.

Note

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati:

- 1) Alla demolizione dei volumi esistenti.
- 2) All'impegno dei privati, proprietari, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione della viabilità pedonale sul fronte di Via Pacinotti.

SCHEDA DEGLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

<i>Sigla edificio</i>	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>Comparto di intervento</i>	<i>Tipo di intervento</i>
	URBANIZZAZIONI		Demolizione per restituzione aree libere

<i>Sup. Spina Centrale e le due Piazze</i>
Mq. 18.800

Funzioni previste

Spazi per la socializzazione, spazi aperti integrativi e non, per le attività presenti e previste;

Obiettivi dell'intervento

- Assegnare alla spina centrale il ruolo importante di connessione alle due piazze ad est e ad ovest creando un percorso di collegamento e ricucitura per le attività esistenti e previste;
- Permettere il godimento degli spazi pedonali e destinati all'uso pubblico attraverso la realizzazione degli spazi stessi.
- Potenziare la dotazione delle aree pubbliche, sopra riportate, per l'esecuzione del verde pubblico a nord-ovest, realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili, realizzazione dei porticati a fianco della spina.
- Creare un camminamento aereo che connetta gli edifici lungo la spina con le vicine mura urbane

Criteri di intervento e progettazione

L'Amministrazione Comunale imporrà la progettazione delle urbanizzazioni previste tramite la predisposizione di almeno 3 progetti di qualità da affidare a professionisti sulla base di linee guida dettate dal P.P. e dall'Amministrazione stessa.

Riferimenti alla progettazione

- Tavola di P.P.

Riferimenti materiali

- Vedi criteri generali riportati nelle N.T.A. in riferimento al contesto.