TAVOLA
1

Studio Tecnico Pistelli ed Associati
S.GIULIANO T. V.LO VECCHIO OSPIZIO,2/A TEL.050/81.86.03
FAX 050/81.89.09

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME LOC. GHEZZANO - SISTEMA AMBIENTALE - COMPARTO 20 SUB.COMPARTI 20 A - B

Piano di recupero di iniziativa privata in attuazione della scheda norma dei beni posti in Ghezzano Via dei Condotti n°74-76.

DENOMINAZIONE:- **Inquadramento cartografico**
- **Scheda Norma**
- **Estratto di POC scala 1:5000 e 1:2000**
- **Estratto carta dei vincoli**
- **Estratto Google Earth**

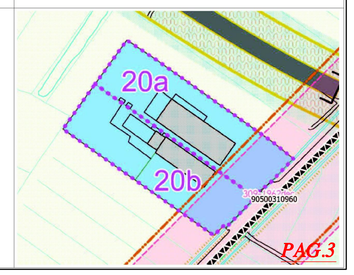
PROPRIETA': **MERCATINO ASCIANESE s.r.l.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE
FG. 88 MAPP. 672/235

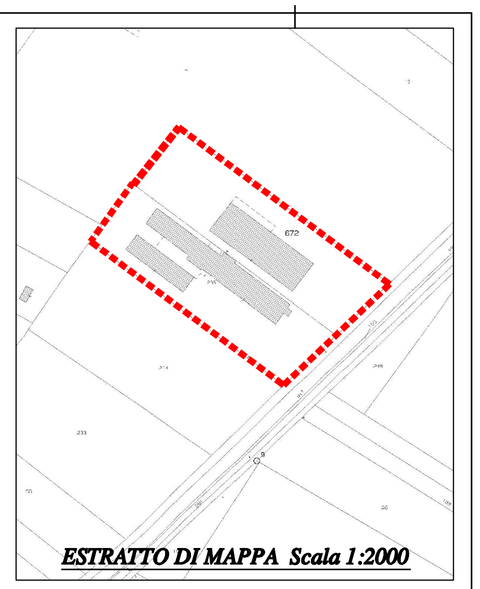
DATA: **Marzo 2021** SCALA 1: **2000/200/100**

SISTEMA AMBIENTALE Loc. Ghezzano	**SCHEDA NORMA del comparto n. 20**
1. Destinazione urbanistica del comparto	F4 (Servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato)
2. Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata, attuabile per subcomparti
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area: 15.298 mq — Volume esistente: 11.495 mc
4. Funzioni ammesse	Sub.20a: Sala del commiato-e servizi funerari. Commerciale fino a 300 mq di superficie di vend:ta. Sub.20b: Servizi di interesse generale a carattere privato
5. Interventi ammessi	Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E2 con riorganizzazione dei volumi esistenti senza aumento di superficie utile, finalizzati alla riqualificazione architettonica e funzionale dei manufatti ed alla valorizzazione dell'arca sotto l'aspetto ambientale. E' ammessa una altezza massima di 6 m. Sub.20b: è ammesso un incremento di SuL fino a 280 mq finalizzato alla riqualificazione dei corpi incongrui posti nella parte posteriore del comparto con Hmax pari alla precesistente.
6. Standard urbanistici	Dovranno essere realizzati spazi a parcheggio in funzione della massima utenza potenziale delle attrezzature e dei servizi previsti, e comunque in misura non inferiore al 20% dell'area, eventualmente inerbiti o opportunamente sistemati a verde. Almeno il 60% della superficie complessiva dovrà essere sistemata a verde.
7. Condizioni alla trasformazione	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
8. Vincoli sovraordinati	*Zone adiacenti all'acquedotto mediceo (DM 12/11/1962 GU 309 del 1962)*
9. Paesaggio	**Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo di cui al punto 1):**
1)Zone adiacenti all'acquedotto mediceo (DM 12/11/1962 GU 309 del 1962)	rif 1 -le eventuali sistemaziose delle sponde e degli argini dovranno essere realizzate con tecniche non invasive tali ca non compromettere le qual:tà paesaggistiche associate al sistema idrografico e relativa vegetazione;
Rif. 1 : struttura idrogeomorfologica obiettivi: 1a1 direttive: 1b1, 1b2 prescrizioni: 1c1	
Rif. 3 : struttura antropica obiettivi: 3a1, 3a2 direttive: 3b1, 3b2, 3b3 prescrizioni: 3c2	rif 3 - dovranno inserirsi secondo principi di coerenza nel disegno generale de:la piamura di bonifica; - da realizzarsi in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate della bonifica, e con tipologie edilizie appartenenti alla tradizione locale;
Rif. 4 : elemnti della percezione	rif 4 ***PAG.1***

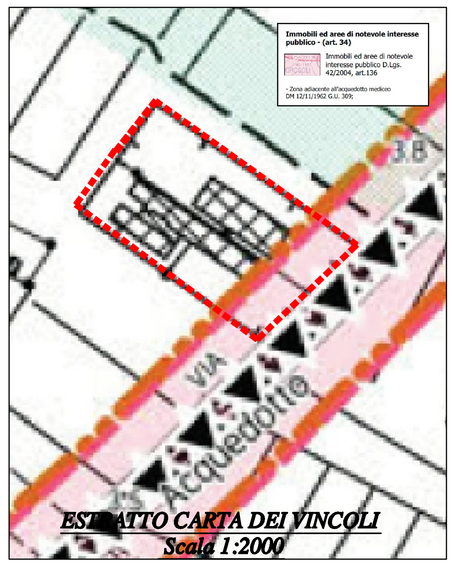
obiettivi: 4a1 direttive: 4b1, 4b2 prescrizioni: 4c1, 4c2, 4c3	- non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto e mantenere integra le visuali panoramiche che si aproro da e verso l'acquedotto; - non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico .
10. Prescrizioni e Orientamenti	Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico, **non limitando le visuali panoramiche, soprattutto in riferimento al vicino acquedotto storico, ed in coerenza con i principi costituenti il disegno generale della pianura di bonifica (direzioni fondamentali e orientamento dei campi).** **Le eventuali sistemazione delle sponde e degli argini dovranno essere realizzate con tecniche non invasive tali da non compromettere le qualità paesaggistiche associate al sistema idrografico e relativa vegetazione.** **Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico .**

11. Estratto cartografico del P.O.C.	

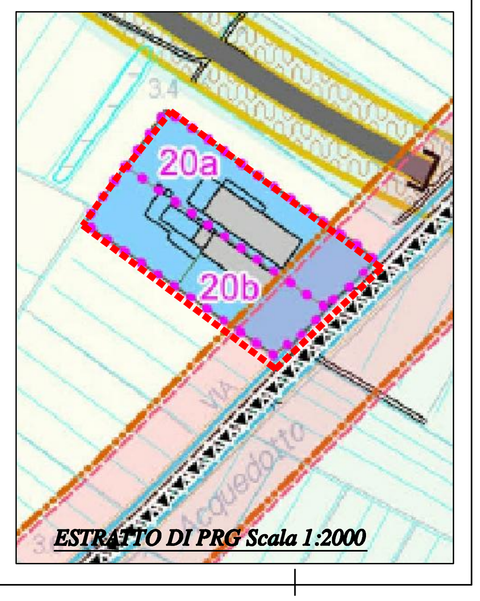
SCHEDA NORMA Allegato 1 RU



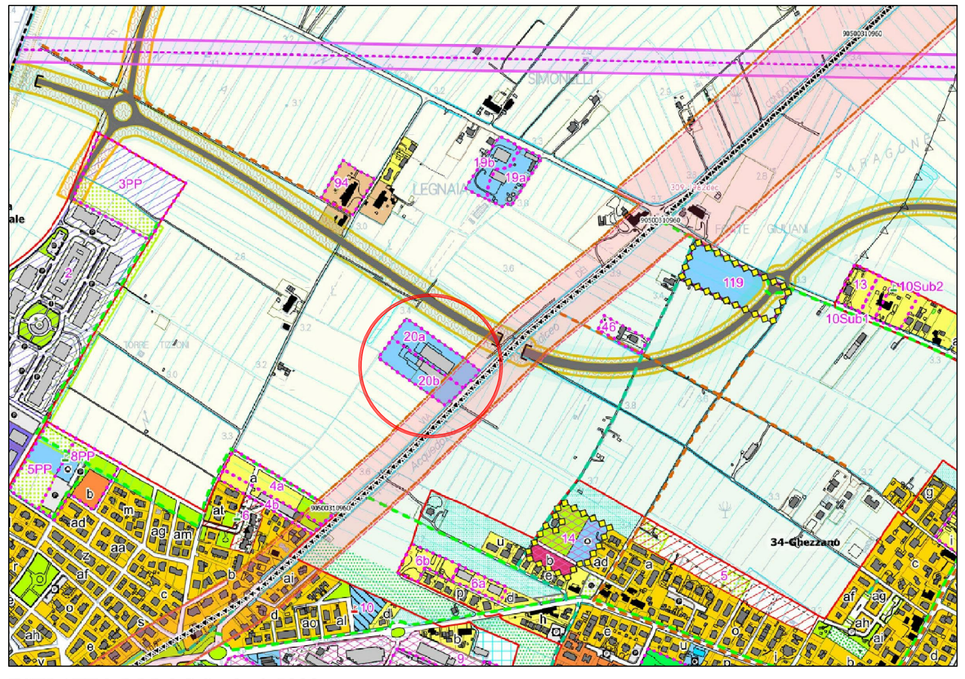
ESTRATTO DI MAPPA Scala 1:2000



ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI Scala 1:2000



ESTRATTO DI PRG Scala 1:2000



ESTRATTO DI POC Scala 1:5000

ESTRATTO GOOGLE EARTH