

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

REGOLAMENTO URBANISTICO

Piano di recupero dei centri storici di Colognole e Patrignone

U.T.O.E. n. 5 - Patrignone

Servizio Pianificazione Territorio e Infrastrutture
Arch. Monica Luperi (Responsabile)
Arch. Simona Coli

Consulenza esterna: Arch. Giovanni Giusti



ALLEGATO II

Schede Norma

Luglio 2011

U.T.O.E. n. 5 PATRIGNONE		SCHEDA NORMA del comparto n. 1	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona di Recupero (Zona A)		
2. Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata		
3. Parametri urbanistici	Superficie Territoriale = 3450 mq	Volumi esistenti = 2500 mc	
4. Funzioni ammesse	Residenziale / Attività connesse con la residenza		
5. Interventi ammessi	<p>Recupero del complesso rurale esistente per uso abitativo e attività connesse, fino ad una massimo di due nuove unità abitative rispetto all'esistente.</p> <p>Sul fabbricato rurale principale e sugli annessi storici (fienile e forno) sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione finalizzati a promuoverne il recupero nel rispetto dei caratteri storici, architettonici, tipologici e testimoniali.</p> <p>Sui manufatti secondari privi di valore tipologico sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia ed alla nuova collocazione nell'area di sedime, nel rispetto delle regole di insediamento dell'edilizia rurale storica.</p>		
6. Standard urbanistici	Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dal Piano Strutturale in relazione alle funzioni insediate (non inferiore a 20,5 mq per ogni nuovo abitante insediato).		
7. Condizioni alla trasformazione	-		
8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali	-		
9. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del progetto	<p>Il Piano di Recupero dovrà porsi come obiettivo la tutela ed il recupero dei caratteri architettonici e tipologici originari degli edifici e delle caratteristiche identitarie del tessuto, adottando soluzioni che garantiscano un corretto inserimento urbanistico ed ambientale degli interventi previsti.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta inoltre alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse testimoniale ed alla sistemazione degli spazi aperti, nel rispetto dei caratteri dell'architettura rurale e del paesaggio agrario circostante.</p> <p>La normativa tecnica e le schede allegate specificano nel dettaglio le regole di intervento sul patrimonio edilizio esistente, l'abaco degli elementi tipologici e dei materiali consentiti.</p>		

U.T.O.E. n. 5 PATRIGNONE		SCHEDA NORMA del comparto n. 2	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona di Recupero (Zona A)		
2. Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata		
3. Parametri urbanistici	Superficie Territoriale = 1500 mq	Volumi esistenti = 2100 mc	
4. Funzioni ammesse	Residenziale / Attività connesse con la residenza		
5. Interventi ammessi	<p>Recupero del complesso rurale esistente per uso abitativo e attività connesse, fino ad una massimo di una nuova unità abitativa rispetto all'esistente.</p> <p>Sul fabbricato rurale principale sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione finalizzati a promuoverne il recupero nel rispetto dei caratteri storici, architettonici, tipologici e testimoniali.</p> <p>Sui manufatti secondari privi di valore tipologico sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia ed alla nuova collocazione nell'area di sedime, nel rispetto delle regole di insediamento dell'edilizia rurale storica.</p>		
6. Standard urbanistici	Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dal Piano Strutturale in relazione alle funzioni insediate (non inferiore a 20,5 mq per ogni nuovo abitante insediato). .		
7. Condizioni alla trasformazione	-		
8. Vincoli sovraordinati e invariants strutturali	-		
9. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del progetto	<p>Il Piano di Recupero dovrà porsi come obiettivo la tutela ed il recupero dei caratteri architettonici e tipologici originari degli edifici e delle caratteristiche identitarie del tessuto, adottando soluzioni che garantiscano un corretto inserimento urbanistico ed ambientale degli interventi previsti.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta inoltre alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse testimoniale ed alla sistemazione degli spazi aperti, nel rispetto dei caratteri dell'architettura rurale e del paesaggio agrario circostante.</p> <p>La normativa tecnica e le schede allegate specificano nel dettaglio le regole di intervento sul patrimonio edilizio esistente, l'abaco degli elementi tipologici e dei materiali consentiti.</p>		

U.T.O.E. n. 5 PATRIGNONE	SCHEDA PROGETTO dell'Unità di Riqualificazione n. 1	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona A (Nuclei storici consolidati)	
2. Strumento di attuazione	Intervento diretto previo Progetto Unitario esteso all'ambito interessato	
3. Parametri urbanistici	Superficie Territoriale = 3880 mq	Volumi esistenti = ... mc
4. Funzioni ammesse	Residenziale / Attività connesse con la residenza	
5. Interventi ammessi	<p>Il Progetto Unitario è rivolto alla riqualificazione architettonica, funzionale ed ambientale degli organismi edilizi e delle relative aree di pertinenza, attraverso interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ristrutturazione edilizia degli edifici a destinazione residenziale, sui quali sono ammessi gli interventi di cui alla Tav. 4 – Disciplina degli interventi; - Recupero e riqualificazione dei volumi secondari e dei manufatti pertinenziali, anche attraverso sostituzione edilizia, accorpamento e nuova collocazione nell'area di pertinenza. - Riqualificazione delle aree scoperte, con particolare attenzione al mantenimento dei residui caratteri di ruralità ed alle relazioni con il sistema degli spazi e dei percorsi pubblici. <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati seguendo le regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano di Recupero della frazione ed alle specifiche schede allegate.</p>	
6. Standard urbanistici	Il fabbisogno di standard è soddisfatto dalle aree individuate dal R.U. nell'ambito dell'U.T.O.E.	
7. Condizioni alla trasformazione	-	
8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali	-	
9. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del progetto	<p>Il Progetto Unitario dovrà essere rivolto alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente, con particolare attenzione all'assetto delle aree pertinenziali, ad oggi caratterizzate dalla presenza di manufatti precari e/o incongrui, da recinzioni, pavimentazioni ed arredi disomogenei ed incoerenti con i caratteri storici del tessuto, l'assenza di spazi organizzati per l'accesso e la sosta dei residenti.</p> <p>Attraverso gli interventi di cui al punto 5, dovrà essere individuato un nuovo assetto complessivo dell'area che preveda la riorganizzazione degli annessi e dei manufatti pertinenziali, anche attraverso spostamenti e accorpamenti volumetrici, secondo un disegno unitario e coerente con le regole di organizzazione spaziale e tipologica dell'originaria matrice a corte. Tale riorganizzazione potrà dar luogo, ove vi siano gli spazi e le distanze necessarie, anche a limitati incrementi dimensionali degli annessi da ricostruire, comunque non superiori al 20% della SUL originaria.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta inoltre alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse testimoniale ed alla sistemazione degli spazi aperti, nel rispetto dei caratteri dell'architettura rurale e del paesaggio agrario circostante.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere finalizzati alla riqualificazione ed al ripristino, ove manomessi, dei caratteri tipologici e formali originari, attraverso la realizzazione degli interventi indicati dalle schede di cui agli allegati I e II e l'adozione di soluzioni coordinate ed unitarie a livello di organismo edilizio e spazi pertinenziali. - L'organizzazione degli spazi esterni dovrà essere informata alle 	

	<p>regole della tradizione rurale, privilegiando l'uso di soluzioni e materiali semplici.</p> <ul style="list-style-type: none">- Dovranno essere mantenuti e potenziati gli accessi ed i percorsi pedonali di collegamento con la viabilità e gli spazi pubblici esistenti e di previsione;- Dovranno essere riqualificate e/o sostituite le recinzioni, le pavimentazioni e/o gli altri elementi di arredo incongrui rispetto al contesto urbanistico ed ambientale. E' in ogni caso vietato l'incremento di superficie impermeabile rispetto alla situazione esistente,- Dovranno essere previsti e organizzati adeguati spazi di sosta per le auto (parcheggi ad uso privato).- Nella nuova organizzazione del tessuto dovrà essere posta particolare cura a rispettare le visuali paesaggistiche di maggiore interesse, mantenendo opportuni corridoi visivi che permettano la percezione del contesto circostante dagli spazi della corte.- La normativa tecnica e le schede allegate specificano nel dettaglio le regole di intervento sul patrimonio edilizio esistente, l'abaco degli elementi tipologici e dei materiali consentiti.
--	--

U.T.O.E. n. 5 PATRIGNONE	SCHEDA PROGETTO dell'Unità di Riqualificazione n. 2	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona A (Nuclei storici consolidati)	
2. Strumento di attuazione	Intervento diretto previo Progetto Unitario esteso all'ambito interessato	
3. Parametri urbanistici	Superficie Territoriale = 1770 mq	Volumi esistenti = ... mc
4. Funzioni ammesse	Residenziale / Attività connesse con la residenza	
5. Interventi ammessi	<p>Il Progetto Unitario è rivolto alla riqualificazione architettonica, funzionale ed ambientale degli organismi edilizi e delle relative aree di pertinenza, attraverso interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ristrutturazione edilizia degli edifici a destinazione residenziale, sui quali sono ammessi gli interventi di cui alla Tav. 4 – Disciplina degli interventi; - Recupero e riqualificazione dei volumi secondari e dei manufatti pertinenziali, anche attraverso sostituzione edilizia, accorpamento e nuova collocazione nell'area di pertinenza. - Riqualificazione delle aree scoperte, con particolare attenzione al mantenimento dei residui caratteri di ruralità ed alle relazioni con il sistema degli spazi e dei percorsi pubblici. <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati seguendo le regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano di Recupero della frazione ed alle specifiche schede allegate.</p>	
6. Standard urbanistici	Il fabbisogno di standard è soddisfatto dalle aree individuate dal R.U. nell'ambito dell'U.T.O.E.	
7. Condizioni alla trasformazione	-	
8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali	-	
9. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del progetto	<p>Il Progetto Unitario dovrà essere rivolto alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente, con particolare attenzione all'assetto delle aree pertinenziali, ad oggi caratterizzate dalla presenza di manufatti precari e/o incongrui, da recinzioni, pavimentazioni ed arredi disomogenei ed incoerenti con i caratteri storici del tessuto, l'assenza di spazi organizzati per l'accesso e la sosta dei residenti.</p> <p>Attraverso gli interventi di cui al punto 5, dovrà essere individuato un nuovo assetto complessivo dell'area che preveda la riorganizzazione degli annessi e dei manufatti pertinenziali, anche attraverso spostamenti e accorpamenti volumetrici, secondo un disegno unitario e coerente con le regole di organizzazione spaziale e tipologica dell'originaria matrice a corte. Tale riorganizzazione potrà dar luogo, ove vi siano gli spazi e le distanze necessarie, anche a limitati incrementi dimensionali degli annessi da ricostruire, comunque non superiori al 20% della SUL originaria.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta inoltre alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse testimoniale ed alla sistemazione unitaria degli spazi prospicienti la strada pubblica.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere finalizzati alla riqualificazione ed al ripristino, ove manomessi, dei caratteri tipologici e formali originari, attraverso la realizzazione degli interventi indicati dalle schede di cui agli allegati I e II e l'adozione di soluzioni coordinate ed unitarie a livello di organismo edilizio e spazi pertinenziali. - L'organizzazione degli spazi esterni dovrà essere informata alle regole della tradizione rurale, privilegiando l'uso di soluzioni e 	

	<p>materiali semplici.</p> <ul style="list-style-type: none">- Dovranno essere mantenuti e potenziati gli accessi ed i percorsi pedonali di collegamento con la viabilità e gli spazi pubblici esistenti e di previsione;- Dovranno essere riqualificate e/o sostituite le recinzioni, le pavimentazioni e/o gli altri elementi di arredo incongrui rispetto al contesto urbanistico ed ambientale. E' in ogni caso vietato l'incremento di superficie impermeabile rispetto alla situazione esistente,- Dovranno essere previsti e organizzati adeguati spazi di sosta per le auto (parcheggi ad uso privato).- Nella nuova organizzazione del tessuto dovrà essere posta particolare cura a rispettare le visuali paesaggistiche di maggiore interesse, mantenendo opportuni corridoi visivi che permettano la percezione del contesto circostante dagli spazi della corte.- La normativa tecnica e le schede allegate specificano nel dettaglio le regole di intervento sul patrimonio edilizio esistente, l'abaco degli elementi tipologici e dei materiali consentiti.
--	---

U.T.O.E. n. 5 PATRIGNONE	SCHEDA PROGETTO dell'Unità di Riqualificazione n. 3	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona A (Nuclei storici consolidati)	
2. Strumento di attuazione	Intervento diretto previo Progetto Unitario esteso all'ambito interessato	
3. Parametri urbanistici	Superficie Territoriale = 1143 mq	Volumi esistenti = ... mc
4. Funzioni ammesse	Residenziale / Attività connesse con la residenza	
5. Interventi ammessi	<p>Il Progetto Unitario è rivolto alla riqualificazione architettonica, funzionale ed ambientale degli organismi edilizi e delle relative aree di pertinenza, attraverso interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ristrutturazione edilizia degli edifici a destinazione residenziale, sui quali sono ammessi gli interventi di cui alla Tav. 4 – Disciplina degli interventi; - Recupero e riqualificazione dei volumi secondari e dei manufatti pertinenziali, anche attraverso sostituzione edilizia, accorpamento e nuova collocazione nell'area di pertinenza. - Riqualificazione delle aree scoperte, con particolare attenzione al mantenimento dei residui caratteri di ruralità ed alle relazioni con il sistema degli spazi e dei percorsi pubblici. <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati seguendo le regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano di Recupero della frazione ed alle specifiche schede allegate.</p>	
6. Standard urbanistici	Il fabbisogno di standard è soddisfatto dalle aree individuate dal R.U. nell'ambito dell'U.T.O.E.	
7. Condizioni alla trasformazione	-	
8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali	-	
9. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del progetto	<p>Il Progetto Unitario dovrà essere rivolto alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente, con particolare attenzione all'assetto delle aree pertinenziali, ad oggi caratterizzate dalla presenza di manufatti precari e/o incongrui, da recinzioni, pavimentazioni ed arredi disomogenei ed incoerenti con i caratteri storici del tessuto, l'assenza di spazi organizzati per l'accesso e la sosta dei residenti.</p> <p>Attraverso gli interventi di cui al punto 5, dovrà essere individuato un nuovo assetto complessivo dell'area che preveda la riorganizzazione degli annessi e dei manufatti pertinenziali, anche attraverso spostamenti e accorpamenti volumetrici, secondo un disegno unitario e coerente con le regole di organizzazione spaziale e tipologica dell'originaria matrice a corte. Tale riorganizzazione potrà dar luogo, ove vi siano gli spazi e le distanze necessarie, anche a limitati incrementi dimensionali degli annessi da ricostruire, comunque non superiori al 20% della SUL originaria.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta inoltre alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse testimoniale ed alla sistemazione degli spazi aperti, nel rispetto dei caratteri dell'architettura rurale e del paesaggio agrario circostante.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere finalizzati alla riqualificazione ed al ripristino, ove manomessi, dei caratteri tipologici e formali originari, attraverso la realizzazione degli interventi indicati dalle schede di cui agli allegati I e II e l'adozione di soluzioni coordinate ed unitarie a livello di organismo edilizio e spazi pertinenziali. - L'organizzazione degli spazi esterni dovrà essere informata alle 	

	<p>regole della tradizione rurale, privilegiando l'uso di soluzioni e materiali semplici.</p> <ul style="list-style-type: none">- Dovranno essere mantenuti e potenziati gli accessi ed i percorsi pedonali di collegamento con la viabilità e gli spazi pubblici esistenti e di previsione;- Dovranno essere riqualificate e/o sostituite le recinzioni, le pavimentazioni e/o gli altri elementi di arredo incongrui rispetto al contesto urbanistico ed ambientale. E' in ogni caso vietato l'incremento di superficie impermeabile rispetto alla situazione esistente,- Dovranno essere previsti e organizzati adeguati spazi di sosta per le auto (parcheggi ad uso privato).- Nella nuova organizzazione del tessuto dovrà essere posta particolare cura a rispettare le visuali paesaggistiche di maggiore interesse, mantenendo opportuni corridoi visivi che permettano la percezione del contesto circostante dagli spazi della corte.- La normativa tecnica e le schede allegate specificano nel dettaglio le regole di intervento sul patrimonio edilizio esistente, l'abaco degli elementi tipologici e dei materiali consentiti.
--	--

U.T.O.E. n. 5 PATRIGNONE	SCHEDA PROGETTO dell'Unità di Riqualificazione n. 4	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona A (Nuclei storici consolidati)	
2. Strumento di attuazione	Intervento diretto previo Progetto Unitario esteso all'ambito interessato	
3. Parametri urbanistici	Superficie Territoriale = 1650 mq	Volumi esistenti = ... mc
4. Funzioni ammesse	Residenziale / Attività connesse con la residenza	
5. Interventi ammessi	<p>Il Progetto Unitario è rivolto alla riqualificazione architettonica, funzionale ed ambientale degli organismi edilizi e delle relative aree di pertinenza, attraverso interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ristrutturazione edilizia degli edifici a destinazione residenziale, sui quali sono ammessi gli interventi di cui alla Tav. 4 – Disciplina degli interventi; - Recupero e riqualificazione dei volumi secondari e dei manufatti pertinenziali, anche attraverso sostituzione edilizia, accorpamento e nuova collocazione nell'area di pertinenza. - Riqualificazione delle aree scoperte, con particolare attenzione al mantenimento dei residui caratteri di ruralità ed alle relazioni con il sistema degli spazi e dei percorsi pubblici. <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati seguendo le regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano di Recupero della frazione ed alle specifiche schede allegate.</p>	
6. Standard urbanistici	Il fabbisogno di standard è soddisfatto dalle aree individuate dal R.U. nell'ambito dell'U.T.O.E.	
7. Condizioni alla trasformazione	-	
8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali	-	
9. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del progetto	<p>Il Progetto Unitario dovrà essere rivolto alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente, con particolare attenzione all'assetto delle aree pertinenziali, ad oggi caratterizzate dalla presenza di manufatti precari e/o incongrui, da recinzioni, pavimentazioni ed arredi disomogenei ed incoerenti con i caratteri storici del tessuto, l'assenza di spazi organizzati per l'accesso e la sosta dei residenti.</p> <p>Attraverso gli interventi di cui al punto 5, dovrà essere individuato un nuovo assetto complessivo dell'area che preveda la riorganizzazione degli annessi e dei manufatti pertinenziali, anche attraverso spostamenti e accorpamenti volumetrici, secondo un disegno unitario e coerente con le regole di organizzazione spaziale e tipologica dell'originaria matrice a corte. Tale riorganizzazione potrà dar luogo, ove vi siano gli spazi e le distanze necessarie, anche a limitati incrementi dimensionali degli annessi da ricostruire, comunque non superiori al 20% della SUL originaria.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta inoltre alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse testimoniale ed alla sistemazione degli spazi aperti, nel rispetto dei caratteri dell'architettura rurale e del paesaggio agrario circostante.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere finalizzati alla riqualificazione ed al ripristino, ove manomessi, dei caratteri tipologici e formali originari, attraverso la realizzazione degli interventi indicati dalle schede di cui agli allegati I e II e l'adozione di soluzioni coordinate ed unitarie a livello di organismo edilizio e spazi pertinenziali. - L'organizzazione degli spazi esterni dovrà essere informata alle 	

	<p>regole della tradizione rurale, privilegiando l'uso di soluzioni e materiali semplici.</p> <ul style="list-style-type: none">- Dovranno essere mantenuti e potenziati gli accessi ed i percorsi pedonali di collegamento con la viabilità e gli spazi pubblici esistenti e di previsione;- Dovranno essere riqualificate e/o sostituite le recinzioni, le pavimentazioni e/o gli altri elementi di arredo incongrui rispetto al contesto urbanistico ed ambientale. E' in ogni caso vietato l'incremento di superficie impermeabile rispetto alla situazione esistente,- Dovranno essere previsti e organizzati adeguati spazi di sosta per le auto (parcheggi ad uso privato).- Nella nuova organizzazione del tessuto dovrà essere posta particolare cura a rispettare le visuali paesaggistiche di maggiore interesse, mantenendo opportuni corridoi visivi che permettano la percezione del contesto circostante dagli spazi della corte.- La normativa tecnica e le schede allegate specificano nel dettaglio le regole di intervento sul patrimonio edilizio esistente, l'abaco degli elementi tipologici e dei materiali consentiti.
--	--

U.T.O.E. n. 5 PATRIGNONE	SCHEDA PROGETTO dell'Unità di Riqualificazione n. 5	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona A (Nuclei storici consolidati)	
2. Strumento di attuazione	Intervento diretto previo Progetto Unitario esteso all'ambito interessato	
3. Parametri urbanistici	Superficie Territoriale = 3600 mq	Volumi esistenti = ... mc
4. Funzioni ammesse	Residenziale / Attività connesse con la residenza	
5. Interventi ammessi	<p>Il Progetto Unitario è rivolto alla riqualificazione architettonica, funzionale ed ambientale degli organismi edilizi e delle relative aree di pertinenza, attraverso interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ristrutturazione edilizia degli edifici a destinazione residenziale, sui quali sono ammessi gli interventi di cui alla Tav. 4 – Disciplina degli interventi; - Recupero e riqualificazione dei volumi secondari e dei manufatti pertinenziali, anche attraverso sostituzione edilizia, accorpamento e nuova collocazione nell'area di pertinenza. - Riqualificazione delle aree scoperte, con particolare attenzione al mantenimento dei residui caratteri di ruralità ed alle relazioni con il sistema degli spazi e dei percorsi pubblici. <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati seguendo le regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano di Recupero della frazione ed alle specifiche schede allegate.</p>	
6. Standard urbanistici	Il fabbisogno di standard è soddisfatto dalle aree individuate dal R.U. nell'ambito dell'U.T.O.E.	
7. Condizioni alla trasformazione	-	
8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali	-	
9. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del progetto	<p>Il Progetto Unitario dovrà essere rivolto alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente, con particolare attenzione all'assetto delle aree pertinenziali, ad oggi caratterizzate dalla presenza di manufatti precari e/o incongrui, da recinzioni, pavimentazioni ed arredi disomogenei ed incoerenti con i caratteri storici del tessuto, l'assenza di spazi organizzati per l'accesso e la sosta dei residenti.</p> <p>Attraverso gli interventi di cui al punto 5, dovrà essere individuato un nuovo assetto complessivo dell'area che preveda la riorganizzazione degli annessi e dei manufatti pertinenziali, anche attraverso spostamenti e accorpamenti volumetrici, secondo un disegno unitario e coerente con le regole di organizzazione spaziale e tipologica dell'originaria matrice a corte. Tale riorganizzazione potrà dar luogo, ove vi siano gli spazi e le distanze necessarie, anche a limitati incrementi dimensionali degli annessi da ricostruire, comunque non superiori al 20% della SUL originaria.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta inoltre alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse testimoniale ed alla sistemazione degli spazi aperti, nel rispetto dei caratteri dell'architettura rurale e del paesaggio agrario circostante.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere finalizzati alla riqualificazione ed al ripristino, ove manomessi, dei caratteri tipologici e formali originari, attraverso la realizzazione degli interventi indicati dalle schede di cui agli allegati I e II e l'adozione di soluzioni coordinate ed unitarie a livello di organismo edilizio e spazi pertinenziali. - L'organizzazione degli spazi esterni dovrà essere informata alle 	

	<p>regole della tradizione rurale, privilegiando l'uso di soluzioni e materiali semplici.</p> <ul style="list-style-type: none">- Dovranno essere mantenuti e potenziati gli accessi ed i percorsi pedonali di collegamento con la viabilità e gli spazi pubblici esistenti e di previsione;- Dovranno essere riqualificate e/o sostituite le recinzioni, le pavimentazioni e/o gli altri elementi di arredo incongrui rispetto al contesto urbanistico ed ambientale. E' in ogni caso vietato l'incremento di superficie impermeabile rispetto alla situazione esistente,- Dovranno essere previsti e organizzati adeguati spazi di sosta per le auto (parcheggi ad uso privato).- Nella nuova organizzazione del tessuto dovrà essere posta particolare cura a rispettare le visuali paesaggistiche di maggiore interesse, mantenendo opportuni corridoi visivi che permettano la percezione del contesto circostante dagli spazi della corte.- La normativa tecnica e le schede allegate specificano nel dettaglio le regole di intervento sul patrimonio edilizio esistente, l'abaco degli elementi tipologici e dei materiali consentiti.
--	--