



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

PROVINCIA DI PISA

# PIANO OPERATIVO COMUNALE

## APPROVAZIONE

Ai sensi degli artt. 222 e 228 L.R. N°65/2014 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO"

### ALLEGATO 1B

### SCHEDE NORMA U.T.O.E. 24-35

ALLEGATO 1B

OTTOBRE 2019



Sindaco  
Sergio Di Maio  
Responsabile del  
procedimento  
Architetto Monica Luperi  
Garante dell'informazione  
e della partecipazione  
Dottore Alessio Pierotti

Gruppo di lavoro  
Architetto Monica Luperi  
Dottore Gian Luca Vannini  
Dottorssa Alessandra Matteini  
Architetto Michela Luperini  
Geometra Sabrina Valentini

V.A.S.  
Autorità competente  
Architetto Silvia Fontani  
Elaborazione V.A.S.  
Dottorssa Elena Fantoni  
Dottorssa Alessandra Matteini

Collaboratori  
Geometra Fabrizio Desideri  
Geometra Marco Lelli  
Architetto Cecilia Frassi

Sistema Informativo  
Geografico  
Dottore Gian Luca Vannini



## COMPARTI INTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO

COMPARTO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	STRUMENTO ATTUAZIONE	NORMATIVA	VARIANTI	PIANI ATTUATIVI	VV 2011	CONVENZIONATO	PAESAGGIO
<b>U.T.O.E.24 - GELLO</b>						delibera C.C.	delibera C.C.		
1	F2	Area sportiva	PP	vedi NTA					
2	ZONA MISTA	via di Signano	PP	SN	114/2000	11/2011			
3	A	via Matteotti - via Dini	ZdR	vedi NTA					
4	B1	via del Cantone	ZdR	vedi NTA					
5	ZONA MISTA	via Dini - via del Cantone	PP	SN	114/2000	91/2009	60/2012	CONVENZIONATO	
6	B1	ZdR - via Matteotti	ZdR	vedi NTA					
7	B1	via Dini	ZdR	vedi NTA					
8	A	Corte Castello	ZdR	vedi NTA					
9	B1	Passo Campolungo	ZdR	vedi PDR		114/2005		CONVENZIONATO	
10	C2	via delle Margherite	PL	SN		13/2011			
11	C3	via delle Margherite	PEEP	SN	127/2003				
12	C2	via delle Margherite	PL	SN	78/2014		60/2012	CONVENZIONATO	
13	D3		PP	SN	114/2000				
14sub1,sub2	A,F3		PP	SN	114/2000		60/2012		
15	ZONA MISTA	via King	PP	SN	89/2010	89/2010			
16	E6	passo del Tunnel	ZdR	vedi NTA					
16 sub 1	E6	passo del Tunnel	PUC	SN					
17	A	via delle Maggiola	ZdR	SN					
18	E6	via del Cantone	ZdR	vedi NTA					
19	A	via del Cantone	ZdR	vedi PDR	110/2005	115/2007		CONVENZIONATO	
20	A	località Cascine	ZdR	vedi PDR	113/2007	114/2007		CONVENZIONATO	
22	A	via Matteotti	ZdR	SN			60/2012		
23	A	via Dini	PUC	SN			60/2012		
24	A		ZdR	vedi NTA					
<b>U.T.O.E.25 - LE MAGGIOLA</b>						delibera C.C.	delibera C.C.		
1	ZONA MISTA	via Dini	PUC	SN	114/2000		60/2012		
<b>U.T.O.E.26 - PALAZZETTO</b>						delibera C.C.	delibera C.C.		
1	D1	via di Palazzetto	ZdR	SN					
2	D1	via di Palazzetto	PP	vedi NTA					
3	A	via di Palazzetto	ZdR	vedi NTA					
4	D1	via di Palazzetto	PP	vedi NTA					
5	E3	via di Palazzetto	PUC	SN	41/2006				
6	D1,B1	via di Palazzetto	PUC	SN					
<b>U.T.O.E.27 - ASCIANO CENTRO</b>						delibera C.C.	delibera C.C.		
1sub1,sub2	F2	Area sportiva	PUC	SN	110/2005 128/2010				
2.a	F2	via delle Sorgenti	PP	vedi NTA					
2.b	F4	via delle Sorgenti	PP	SN	110/2005	9/2013 8/2015		CONVENZIONATO	
3	B1	via Condotti/delle Sorgenti	PUC	SN			60/2012		
5	A	Ex Frantoio	PUC	SN			60/2012		
6	C2		PL	SN	110/2005 106/2010	106/2010			
7	A,E5	via dei Cesti	ZdR	vedi NTA					
9	F4		PP	SN	110/2005		60/2012		
10	E6,F1		PUC	SN			60/2012		
11	A,F4		PUC	SN			10/2013		
<b>U.T.O.E.28 - ASCIANO VALLE</b>						delibera C.C.	delibera C.C.		
1	A	via del Giannone	PUC	SN			60/2012		
2	A	Passo Bellugello	ZdR	vedi NTA					
3	F4	Circolo ARCI	ZdR	vedi NTA					
4	A	via del Tommasone	ZdR	vedi NTA					
5	A	via delle Casette	PUC	SN			60/2012		
8	B1		PUC	SN			60/2012		
<b>U.T.O.E.29 - AGNANO</b>						delibera C.C.	delibera C.C.		
1	A	via XXV aprile/passio del F	ZdR	vedi NTA					

1 sub1a	A	passo del Frantoio	ZdR	vedi PDR	115/2010	45/2012		1a	
1sub2	A	passo del Frantoio	ZdR	SN			60/2012		
2	A	via XXV aprile - Ex cantina	ZdR	vedi NTA					
3.a	F4	SP30 - Ex Tabaccaia	PUC	SN					
3.b	F4,F6		PP	SN		sub 3b 2/2014	60/2012	CONVENZIONATO	
<b>U.T.O.E.30 - CAMPO</b>					delibera C.C.	delibera C.C.			
2	A	via Simonelli	ZdR	vedi NTA					
3	A	via Simonelli	ZdR	vedi NTA				CONVENZIONATO	
4	A	via Marconi	ZdR	vedi NTA					
5	E6		ZdR	SN	145/2009			CONVENZIONATO	
6	F4,F6		PP-PUC	SN	127/2010				
7	A,D1	via Toniolo	ZdR	SN	125/2002	125/2002		CONVENZIONATO	
9	A,E6		ZdR	vedi NTA					
10	A,E6	via Marconi	ZdR	vedi NTA					
15	A,E6	via Toniolo	ZdR	vedi PDR	9/2008	10/2008		CONVENZIONATO	
16	A	via Simonelli	ZdR	SN	65/2009	66/2009			
17	E6		ZdR	SN	74/2009	74/2009		CONVENZIONATO	
18	VILLA		ZdR	SN	113/2009	114/2009		CONVENZIONATO	
19	ZONA MISTA		PUC	SN	det. 194/2017		60/2012		
20	A,E6		ZdR	SN		12/2014	60/2012	CONVENZIONATO	
<b>U.T.O.E.31 - CARRAIA</b>					delibera C.C.	delibera C.C.			
1	F4,F5,F7	via Moruzzi	PP	SN	110/2005 142/2009	91/2011 102/2011			
2	F4	via Moruzzi	PUC	SN	114/2000 17/2012	127/2015		CONVENZIONATO	
3.1a	F4	via Moruzzi	ZdR	SN	23/2004 89/2004 21	119/2004		CONVENZIONATO	
3.1b	F4	via Moruzzi	ZdR	SN	23/2004 89/2004 21	119/2004		CONVENZIONATO	
3.2	F4		ZdR	SN	23/2004 89/2004 21	120/2004		CONVENZIONATO	
3.a	B1,F4		ZdR	SN	23/2004 89/2004 21	2008			
3.b	tributore Carburanti		PP	SN	23/2004 89/2004 21	2008		CONVENZIONATO	
4	F4		PP-PUC	SN	14/2012			CONVENZIONATO	
<b>U.T.O.E.32 - LA FONTINA PRATICELLI</b>					delibera C.C.	delibera C.C.			
1	ZONA MISTA		PP	SN	64/2004	64/2004		CONVENZIONATO	
2a, 2c	B3,F1,F2,F4	via Berchet - via Cavalcant	PUC	SN	41/2006				
2.b	ZONA MISTA	via Berchet - via Cavalcant	PUC	SN	41/2006		60/2012		
3	ZONA MISTA	SP1 - via Berchet	PP	SN			60/2012		
4a,4b	B1,F1	via Trilussa	PP	SN			60/2012		
5	F4	via Metastasio	PP	SN			60/2012		
6	C3	via Fucini - via Trilussa	PEEP		63/2000 87/2001	87/2001		CONVENZIONATO	
7	ZONA MISTA	via Il Magnifico - via Berch	PUC	SN	110/2005	21/2006		CONVENZIONATO	
8	ZONA MISTA	via De Sanctis	PP	SN		1/2010		CONVENZIONATO	
9	ZONA MISTA	via Berchet	PUC	SN	114/2000				
10	F4	SP1 - via Giacosa	PP	SN	114/2000				
11	F3		PUC	SN					
12	ZONA MISTA		PUC	SN					
<b>U.T.O.E.33 - LA FONTINA ARTIGIANALE</b>					delibera C.C.	delibera C.C.			
1	D1	via Carducci ex Pontecorv	ZdR	SN	110/2005				
1.a	D1	via Carducci	ZdR	vedi PDR	110/2005	55/2007		CONVENZIONATO	
2	D4	via Pontecorvo	PIP	vedi NTA		74/2002			
3	D4	via Pontecorvo	PUC	SN	127/2010 41/2011				
<b>U.T.O.E.34 - GHEZZANO</b>					delibera C.C.	delibera C.C.			
1	B1	SP1 - via Giulietti	ZdR	vedi NTA					
2	ZONA MISTA	SP1 - via Lazzeri	PUC	SN			60/2012		
4	C3		PEEP		127/2003				
5	C2		PL	SN	91/2014		60/2012		
6a,6b	B1	via Ascoli - via Gioia	ZdR/PUC	SN			60/2012		
10	B1		ZdR	SN		sub 2 31/2013	60/2012	CONVENZIONATO	
11	F2	via Sartori	PP	SN	127/2010	del. C.G. 60/2016 del. C.G. 60/2016		CONVENZIONATO	
12	F2,F3		PUC	SN			10/2013		

13	B1		PUC	SN				
14	B4,F1,F4		PP	SN				
<b>U.T.O.E.35 - MEZZANA COLIGNOLA</b>					delibera C.C.	delibera C.C.		
1	A	via Toniolo	ZdR	vedi NTA				
2	A	SP1 - via dell'Argine	ZdR	vedi NTA				
3	A	via Verdi - via Mascagni	ZdR	vedi NTA				
4	ZONA MISTA	via Ruffo	PP	SN	31/2008	31/2008		CONVENZIONATO
5	C2	via Ruffo	PL	SN	31/2008	31/2008		CONVENZIONATO
7	ZONA MISTA	SP1 - via XXV aprile	PUC	SN	114/2000		60/2012	
8a,8b	ZONA MISTA	via Paganini - via Verdi	PUC	SN	110/2005		60/2012	CONVENZIONATO
9	ZONA MISTA	via Caboto	PUC	SN	110/2005		60/2012	
11	B1	SP1	ZdR	SN	110/2005	172/2009		CONVENZIONATO
12.a	E3		PUC	SN			60/2012	
14	VILLA		ZdR	vedi PDR	36/2007	37/2007		CONVENZIONATO
15	F4,F1	SP1 - via Traversagna	PP	SN	127/2010			
16	B1	SP1	PUC	SN	127/2010 3/2014			
17	ZONA MISTA		PUC	SN			60/2012	
18	F4		PUC	SN				

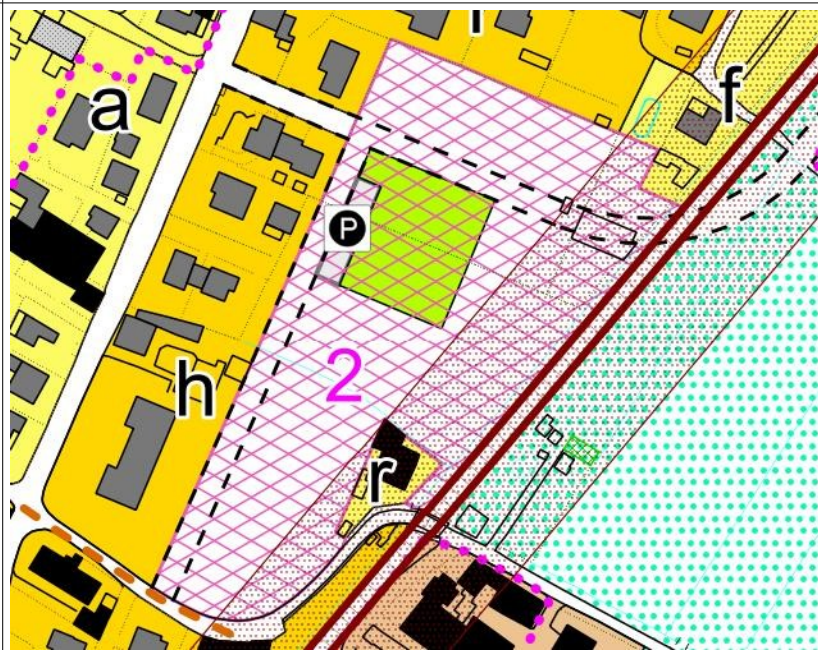
COMPARTO IN ADOZIONE ART. 19 L.R. 65/2014





Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione del nodo della testata sulla parte meridionale dell'area, quale parti riqualificanti della nuova immagine urbana.  
La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.

*10. Estratto cartografico del P.O.C.*





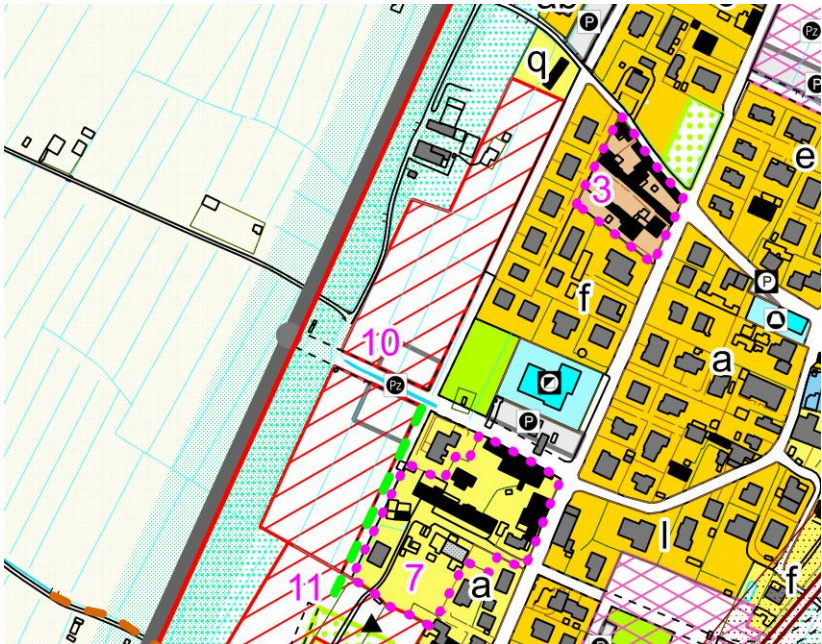
U.T.O.E. n. 24 GELLO	SCHEDA NORMA del comparto n. 5
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 14.913 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	<p>Residenziale / direzionale / commerciale (esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq) / servizi di interesse generale a carattere pubblico e privato. La superficie utile complessiva dovrà essere destinata a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- servizi e funzioni direzionali in misura non inferiore al 20% del totale.</li> <li>- attività commerciali in misura non superiore al 30% del totale</li> <li>- residenza in misura non superiore al 50% del totale.</li> </ul> <p>Al primo livello dell'edificio ad uso misto potranno essere convertite le destinazioni direzionali a funzioni residenziali incrementando tale quota complessiva dal 50% al 75%.</p> <p>In base al progetto l'eventuale incremento della destinazione residenziale deve reperire il dimensionamento derivato dalle trasformazioni edilizie per L'UTOE 24 – sezione Ristrutturazione Urbanistica.</p>
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il P.P. ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso il completamento del tessuto edilizio e la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico. E' ammessa la realizzazione di un nuovo organismo edilizio nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume = 7000 mc Rc = 40% della superficie fondiaria</li> <li>- L'altezza massima dei nuovi fabbricati non potrà superare quella dei fabbricati adiacenti</li> </ul> <p>Il 5% del volume complessivo dovrà essere destinato a porticati e loggiati di uso pubblico.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti; in ogni caso non potranno essere inferiori al 50% della superficie del comparto.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano Particolareggiato ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso: a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionato al tessuto esistente, con particolare riferimento all'articolazione degli spazi pubblici; b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al tessuto urbano; c) la realizzazione di aree a verde attrezzato di uso collettivo con funzione di elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento.</p> <p>L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non</p>


solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al ruolo di definizione gerarchica degli spazi pubblici e degli assi visuali. In tal senso, potranno essere previsti androni o porticati quali elementi di relazione fra gli spazi pubblici interni all'area ed il tessuto circostante. La soluzione architettonica dovrà essere organica al tessuto esistente, prevedendo un impianto urbanistico e tipologie tali da consentire il processo evolutivo del tessuto in relazione all'organismo urbano ed al contesto.

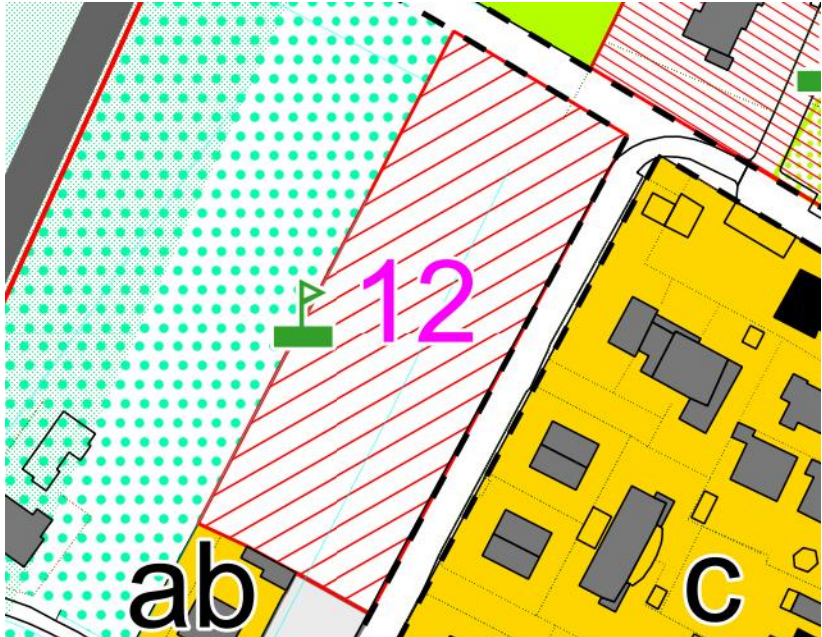
La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.

*10. Estratto cartografico del P.O.C.*



U.T.O.E. n. 24 GELLO	SCHEDA NORMA del comparto n. 10		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Lottizzazione		
<b>3. Superficie</b>	St = 17339 mq		Ru (Sf/St) = 0.6
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0.6	If = 1.0	Rc = 20%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione a completamento e chiusura dell'edificato esistente		
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 10.404 mc , pari a circa 67 nuovi abitanti insediati		
<b>8. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 40% dell'area.</p> <p>E' altresì ammessa una SuL di 500 mq derivante dal dimensionamento per il recupero del patrimonio edilizio esistente.</p>		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV – Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Realizzazione della strada di accesso		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una strada di accesso al nuovo insediamento residenziale, lungo la quale si attesteranno i nuovi edifici, configurando il margine dell'edificato urbano e realizzando una "porta" di ingresso all'insediamento. Lo spazio racchiuso dai due edifici in testata dovrà essere configurato come un'ampia piazza pubblica.</p> <p>Il progetto dovrà inoltre prevedere una sistemazione unitaria dell'area comprensiva anche di spazi di verde pubblico e di parcheggio; e al fine di un corretto inserimento paesaggistico le ampie aree libere saranno previste lungo la strada confinante con il territorio agricolo a tutela del paesaggio.</p>		
<b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b>			

U.T.O.E. n. 24 GELLO	SCHEDA NORMA del comparto n. 11		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto P.E.E.P. (Zona C3)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano attuativo		
<b>3. Superficie</b>	St = 8.294 mq	Ru (Sf/St) = 0.6	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0.6	If = 1.0	Rc = 20%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione		
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 4.967 mc, pari a circa 32 nuovi abitanti insediati		
<b>8. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 40% dell'area.</p> <p>Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 1.000 m<sup>2</sup>.</p>		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	– Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>11. Indicazioni e prescrizioni per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di nuovi edifici, a completamento e a chiusura del margine dell'isolato residenziale esistente.</p> <p>La soluzione progettuale dovrà stabilire una continuità di relazioni con il contesto urbanistico esistente, in particolare con il tessuto residenziale. Tale organicità dovrà essere realizzata prioritariamente attraverso un disegno unitario degli spazi aperti, articolati prevalentemente in spazio centrale destinato a verde e parcheggio, di interesse pubblico.</p> <p>Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area.</p>		
<b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b>			

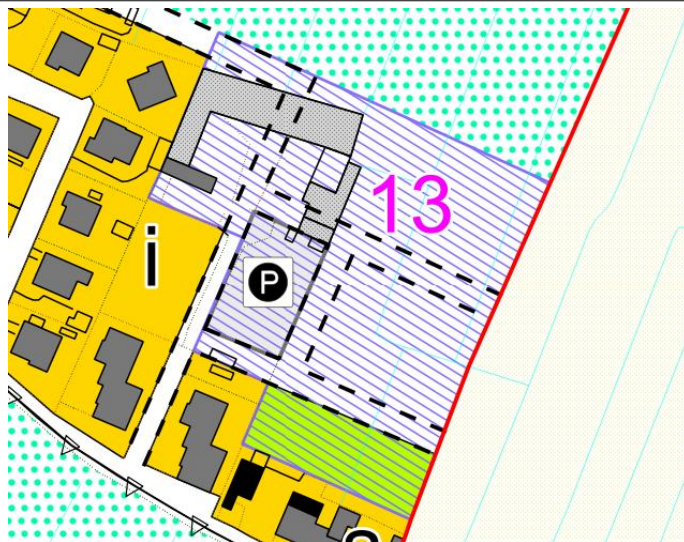
U.T.O.E. n. 24 GELLO	SCHEDA NORMA del comparto n. 12		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Lottizzazione		
<b>3. Superficie</b>	St = 4691 mq	Ru (Sf/St) = 0.5	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0.5	If = 1.0	Rc = 20%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione		
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 2.231 mc , pari a circa 14 nuovi abitanti insediati		
<b>8. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico e parcheggi e dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, con una superficie complessiva non inferiore al 30% dell'area.</p> <p>Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 700 m<sup>2</sup>.</p>		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Realizzazione del parcheggio pubblico esterno al comparto.		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una strada di accesso lungo la quale si attesteranno i nuovi edifici; questi dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano. La sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico oltre al fabbisogno di parcheggi e spazi verdi, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana e di riconfigurazione del margine dell'insediamento.</p>		
<b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b>			

**13. Schema grafico indicativo**



<b>UTOE N. 24 GELLO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 13</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	D3	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e o privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie = 9.808 mq	Volume esistente = 3.500 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Artigianale, residenziale integrato all'attività artigianale. La destinazione residenziale, ammessa unicamente ad integrazione dell'edificio residenziale, non potrà superare il 20% della superficie utile del singolo lotto.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Il P.P. ha per obiettivo la l'integrazione fra la struttura insediativa e le piccole attività artigianali di servizio ai centri. E' ammessa la ristrutturazione dei volumi esistenti per la realizzazione di edifici a destinazione artigianale integrati con la residenza, per un incremento volumetrico massimo del 30% del volume esistente e nel rispetto dei seguenti parametri: Rc = 40% della superficie fondiaria Altezza massima = 7,5 m	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti; in ogni caso non potranno essere inferiori al 20% della superficie del comparto.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	– Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle nuove strutture artigianali, anche l'organizzazione degli spazi esterni e delle aree a verde, con la realizzazione di adeguate fasce di protezione e filtro verso il tessuto urbano circostante.</p> <p>L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al corretto inserimento dei manufatti nel contesto urbano.</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. In particolare, dovranno essere previste fasce verdi di filtro nei confronti del tessuto residenziale esistente.</p>	

*10. Estratto cartografico del P.O.C.*

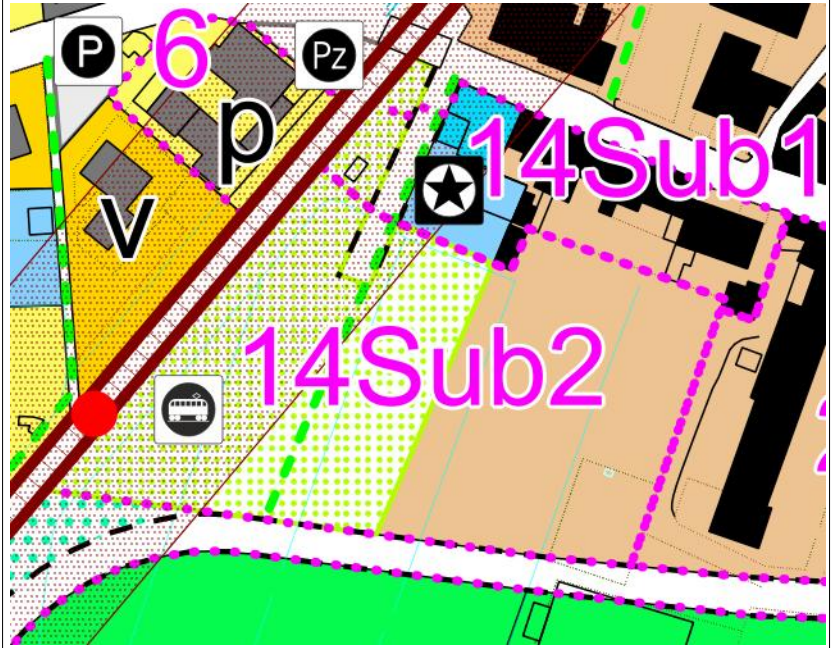




U.T.O.E. n. 24 GELLO	SCHEDA NORMA del comparto n. 14	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati Zona F3	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata, articolato in comparti funzionalmente autonomi.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Sup. dell'area = 10.400 mq	Vol. esistente area = 808 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, servizi	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il Piano Particolareggiato è finalizzato alla riconfigurazione urbanistica dell'area, in relazione alla realizzazione del sottopassaggio ferroviario della linea Pisa – Lucca ed alla contestuale realizzazione della fermata della metropolitana leggera.</p> <p><b>Sub.1:</b> All'interno del comparto sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nelle modalità dettate dai singoli regesti del patrimonio edilizio esistente.</p> <p><b>Sub.2:</b> All'interno del comparto sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica per il completamento del tessuto esistente, al fine di realizzare spazi per la dotazione degli standard a servizio della frazione. In particolare, il PdR dovrà prevedere il completamento dell'isolato urbano con la realizzazione di un nuovo corpo edilizio a funzione prevalentemente residenziale, collegato ai fabbricati esistenti da elementi filtranti quali porticati, ecc. Il nuovo organismo edilizio dovrà rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– volume: 4.500 mc</li> <li>– sup. cop.: 30% del subcomparto in edificato</li> <li>– volume Servizi 600 mc</li> <li>– altezza massima: 7,5 m</li> </ul>	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi verdi e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore alla misura prevista dalla legislazione vigente per le singole destinazioni previste; in particolare, oltre a quelli di servizio alla residenza, dovranno essere reperiti anche parcheggi di servizio alla contigua fermata della metropolitana leggera.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Realizzazione del sottopasso ferroviario collegato ad un UMI funzionale	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	– D.P.R. 735/80 - Fasce di rispetto della ferrovia	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area attraverso: a) la realizzazione di un isolato urbano organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazionato all'insediamento esistente in modo da conferire "qualità urbana" al contesto; b) la riqualificazione dell'edificato esistente mediante il recupero degli spazi retrostanti e la dotazione di spazi di parcheggio diffusi nell'area in modo integrato con gli spazi pubblici. La soluzione tipologica dovrà valorizzare il rapporto con il tessuto	

esistente, anche attraverso la creazione di soluzioni di accesso e collegamento (androni, porticati) e percorsi pedonali che relazionino l'isolato con il centro storico e con il sistema più ampio del verde pubblico, sportivo ed agricolo. Una particolare attenzione dovrà essere posta alla tutela e valorizzazione degli elementi di valore storico e architettonico attualmente presenti.

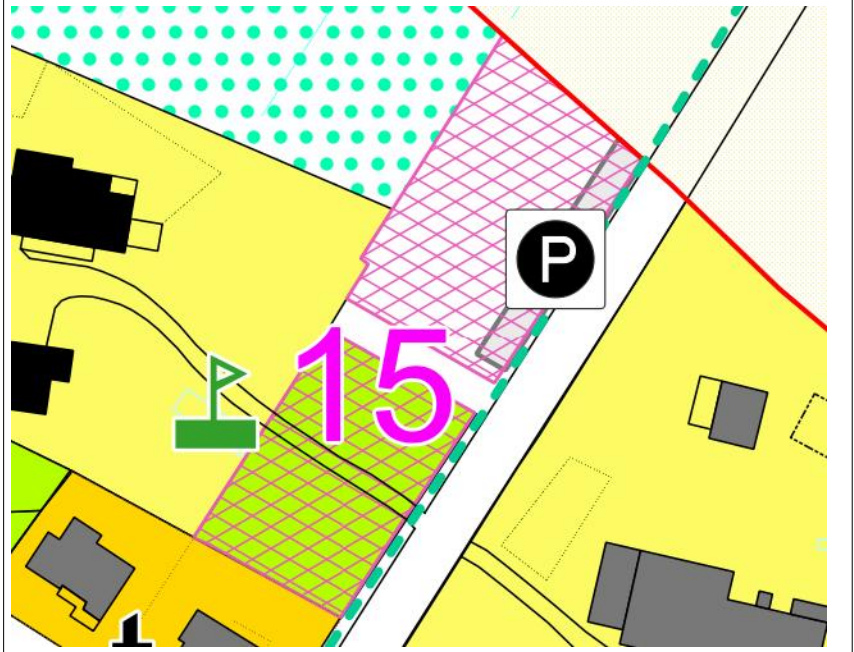
*10. Estratto cartografico del P.O.C.*

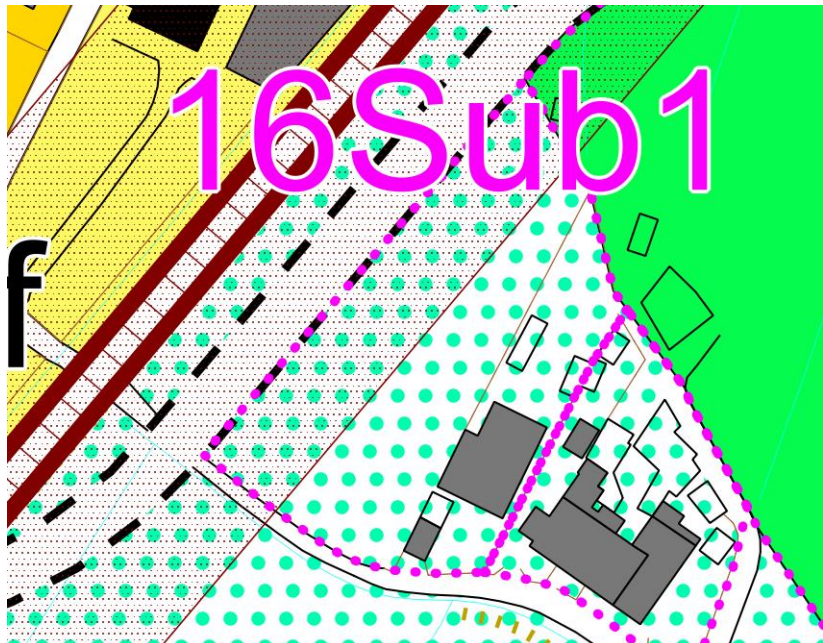


U.T.O.E. n. 24 GELLO	SCHEDA NORMA del comparto n. 15
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie = 2.255 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale/direzionale /servizi di interesse generale. La superficie utile complessiva dovrà essere destinata a servizi ed a funzioni direzionali in misura non inferiore al 30 % del totale.
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il P.P. ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso il completamento del tessuto edilizio e la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico. E' ammessa la realizzazione di un nuovo organismo edilizio nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- It = 0,67 mc /mq</li> <li>- Rc = 40% della superficie fondiaria</li> <li>- Volume max ammesso 1.506 mc</li> <li>- Superficie coperta ammessa 450 mq</li> <li>- L'altezza massima dei nuovi fabbricati non potrà superare quella dei fabbricati adiacenti</li> </ul>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti; in ogni caso non potranno essere inferiori al 50% della superficie del comparto.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano Particolareggiato ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso: a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionato al tessuto esistente, con particolare riferimento all'articolazione dei percorsi e degli spazi pubblici; b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al tessuto urbano; c) la realizzazione di aree a verde attrezzato di uso collettivo con funzione di elemento connettivo delle diverse parti del tessuto.</p> <p>L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al ruolo di definizione gerarchica degli spazi pubblici e degli assi visuali. In tal senso, dovranno essere previsti androni o porticati quali elementi di relazione fra gli spazi pubblici interni all'area ed il tessuto circostante.</p> <p>In particolare, nella progettazione dell'organismo edilizio, le parti a piano terra dovranno essere destinate in parte a servizi e ad attività di interesse collettivo. La soluzione architettonica dovrà essere organica al tessuto esistente, adottando tipologie coerenti con quelle presenti nell'edificio storico. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione della testata del corpo edilizio, quale parte qualificante della nuova immagine urbana.</p>

La sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale, con particolare attenzione ai rapporti visivi con la nuova viabilità e con il paesaggio agrario.

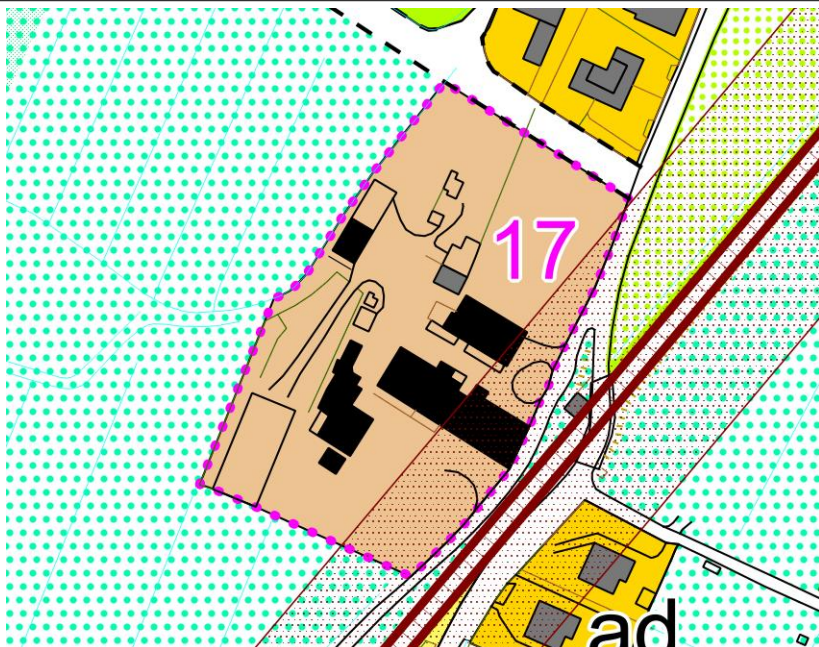
*10. Estratto cartografico del P.O.C.*



U.T.O.E. n. 24 GELLO	SCHEDA NORMA del comparto n. 16 sub 1
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Zona agricola interna alle UTOE (E6)
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Progetto Unitario Convenzionato
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie = 2.237 mq
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale
5. <i>Interventi ammessi</i>	<p>Il PUC ha per obiettivo il recupero e la riqualificazione del tessuto edilizio nel rispetto dei valori architettonici, tipologici e ambientali presenti e in coerenza con l'origine rurale dell'organismo edilizio</p> <p>Sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva (E).</p> <p>E' ammesso un ampliamento della SuL esistente pari 20 mq per un H max pari all'esistente.</p>
6. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere ritrovati standard urbanistici secondo quanto previsto dalla legislazione vigente e dal Piano Strutturale.
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	– Titolo IV - capo III delle NTA Condizioni alla Trasformazione
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>	
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>Obiettivo principale del progetto è la riqualificazione e recupero dei caratteri architettonici e tipologici originari del complesso edilizio, e pertinenze, in coerenza con l'identità rurale del contesto. Dovranno pertanto essere rispettate le proporzioni tra volumi pertinenziali e principale e utilizzati elementi architettonici caratterizzanti quali logge o porticati</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere rivolta anche alla sistemazione degli spazi scoperti.</p>
10. <i>Estratto cartografico del P.O.C.</i>	

<b>U.T.O.E. n. 24 GELLO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 17</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata da potersi attuare anche attraverso subcomparti funzionali.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 9.920 mq	Volume esistente: 7.621 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>All'interno del comparto sono ammessi interventi di restauro, ristrutturazione edilizia ed urbanistica finalizzati alla riqualificazione del tessuto edilizio anche attraverso l'individuazione di subcomparti funzionali da documentarsi opportunamente in fase di presentazione del PdR.</p> <p>Dovrà essere data particolare attenzione alla tutela dell'organizzazione a corte del complesso e dei caratteri architettonici e tipologici degli edifici rurali. In particolare, il PdR dovrà prevedere la conservazione e la valorizzazione delle parti significative sotto l'aspetto tipologico ed architettonico attivando una categoria di intervento D3, mentre potrà prevedere la demolizione e ricostruzione pari volume delle parti fatiscenti e prive di valore.</p>	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi e parcheggi in quantità non inferiore alla misura prevista dalla legislazione vigente per le singole destinazioni previste; in particolare, dovranno essere previsti adeguati spazi e verde di rispetto alla nuova viabilità prevista dallo strumento urbanistico.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	– Titolo IV Capo III delle NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	– D.P.R. 735/80 - Fasce di rispetto della ferrovia	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Ciascun subcomparto dovrà corrispondere ad un ambito organico comprendente almeno un organismo edilizio e le relative pertinenze (intese come spazi tipologicamente e storicamente relazionati all'edificio). Una particolare attenzione dovrà essere posta alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse storico e architettonico ed alla sistemazione degli spazi aperti, nel rispetto dei caratteri dell'architettura rurale e del paesaggio agrario tradizionale.	

**10. Estratto cartografico del  
P.O.C.**

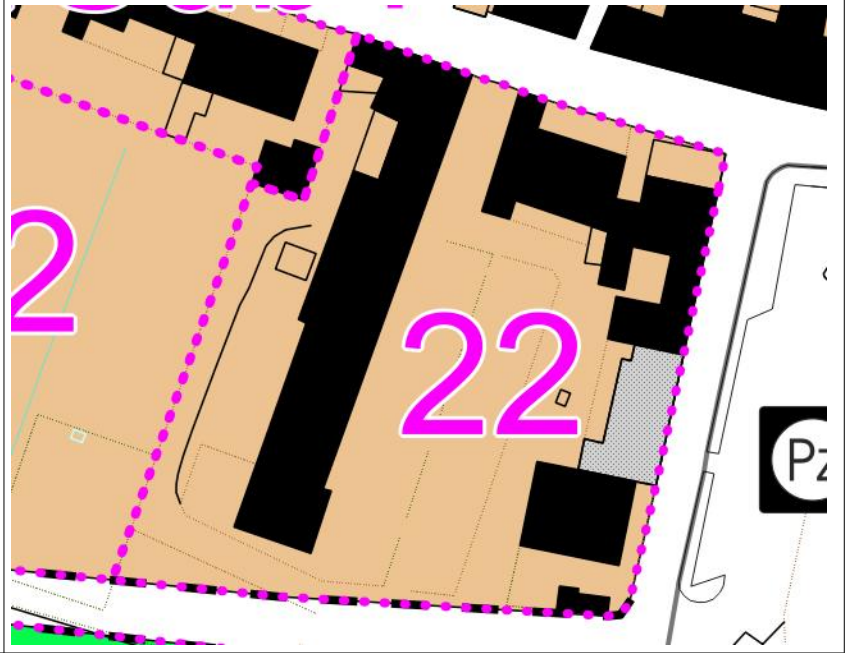


U.T.O.E. n. 24 GELLO	SCHEDE NORMA del comparto n. 22	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata, attuabile anche per subcomparti funzionali	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie Territoriale: 4.876 mq	Volumi esistenti: 9.694 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, commerciale con esercizi di vicinato.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il P.d.R. ha per obiettivo il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico nel rispetto dei valori architettonici, tipologici ed ambientali presenti, attraverso la ristrutturazione edilizia D3 e in particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La riqualificazione architettonica e formale del complesso residenziale principale (edificio a corte serializzato) in coerenza con i caratteri tipologici originari;</li> <li>2. Il recupero degli annessi rurali che ancora presentano caratteri di interesse tipologico ambientale attraverso interventi di restauro e recupero funzionale, anche di tipo residenziale;</li> <li>3. La ristrutturazione urbanistica dei volumi privi di interesse tipologico (superfettazioni, manufatti precari, annessi di costruzione recente, ecc.), anche attraverso interventi di demolizione, trasferimento ed accorpamento dei volumi esistenti finalizzati alla realizzazione di nuovi organismi edilizi inseriti in un assetto spaziale organico e coerente con l'impianto della corte rurale originaria;</li> <li>4. La riqualificazione degli spazi a comune e delle pertinenze attraverso la realizzazione di spazi pedonali e a verde nel quadro di un progetto di sistemazione complessiva degli spazi esterni.</li> </ol> <p>Le azioni sopra descritte sono attuabili per subcomparti funzionali secondo l'articolazione da definire in sede di formazione del PdR, purché nel quadro di un progetto unitario riferito all'intera zona di recupero.</p> <p>Le disposizioni relative ai singoli subcomparti dovranno specificare nel dettaglio: la tipologia, il dimensionamento e le destinazioni funzionali degli interventi ammessi in ciascuno di essi.</p> <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati seguendo le regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del PdR</p>	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dal Piano Strutturale in relazione alle funzioni insediate. In riferimento alla destinazione residenziale tutti gli interventi sono condizionati al reperimento di una dotazione di standard urbanistici non inferiore a 20,5 mq per ogni nuovo abitante insediato.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Progettazione complessiva della Piazza-Parcheeggio lungo la via di Signano e realizzazione di un lotto funzionale (*).</p> <p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p>	



<p><b>8. Vincoli sovraordinati</b></p>	
<p><b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b></p>	<p>Il PdR 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 tipologiche 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>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere finalizzati alla riqualificazione ed al ripristino, ove manomessi, dei caratteri tipologici e formali originari e l'adozione di soluzioni coordinate ed unitarie a livello di organismo edilizio e spazi pertinenziali.</li> <li>- Gli schemi direttori per la progettazione dovranno individuare gli allineamenti ed il sedime massimo disponibile per gli interventi di trasferimento volumetrico collegati alla rimozione dei manufatti privi di valore, nonché le opportune sistemazioni a verde e di arredo nel rispetto delle indicazioni della normativa tecnica e delle schede allegate.</li> <li>- I nuovi interventi edilizi dovranno avere caratteri tipologici coerenti con l'identità rurale del tessuto, privilegiando soluzioni architettoniche informate a criteri di semplicità e razionalità planivolumetrica, distributiva e formale. I nuovi organismi edilizi potranno presentare elementi caratterizzanti quali logge o porticati, con esclusione di balconi a sbalze o altri elementi incoerenti con il contesto. Eventuali scale esterne dovranno conformarsi alla tradizionale tipologia a profferlo.</li> <li>- L'organizzazione degli spazi esterni dovrà essere informata alle regole della tradizione rurale, privilegiando l'uso di soluzioni tradizionali e materiali semplici.</li> <li>- 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.</li> <li>- Le NTA del PdR dovranno specificare nel dettaglio le regole di intervento sul patrimonio edilizio esistente, l'abaco degli elementi tipologici e dei materiali consentiti.</li> </ul>

*12. Estratto cartografico del P.O.C.*

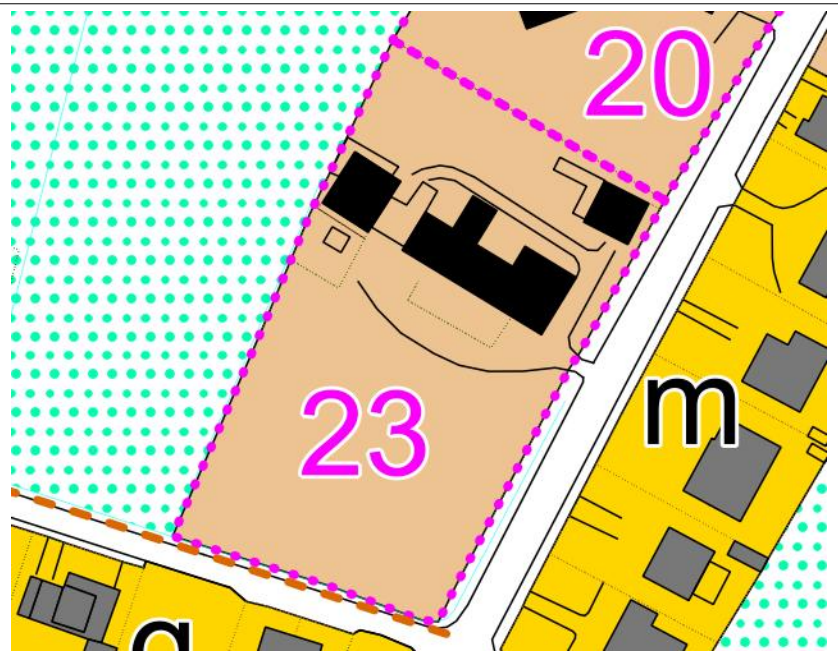


U.T.O.E. n. 24 GELLO	SCHEDA NORMA del comparto n. 23
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Zona A – Nuclei storici consolidati
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Progetto Unitario Convenzionato, attuabile anche per subcomparti funzionali
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie Territoriale = 6.202 mq
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale / Attività connesse con la residenza
5. <i>Interventi ammessi</i>	<p>Il progetto ha per obiettivo il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico nel rispetto dei valori architettonici, tipologici ed ambientali presenti, attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La riqualificazione architettonica e formale del complesso residenziale principale (edificio a corte serializzato) in coerenza con i caratteri tipologici originari, attraverso la categoria d'intervento D2.3;</li> <li>2. La riqualificazione architettonica e formale dell'edificio posto ad ovest del complesso residenziale principale in coerenza con i caratteri tipologici originari, attraverso la ristrutturazione urbanistica finalizzata alla crescita in altezza della porzione decrementata;</li> <li>3. Il recupero del fienile che ancora presenta caratteri di interesse tipologico ambientale attraverso intervento della ristrutturazione edilizia D3 e l'introduzione di un'unica unità abitativa;</li> <li>4. La ristrutturazione urbanistica dei volumi privi di interesse tipologico (superfetazioni, manufatti precari, annessi di costruzione recente, ecc.), attraverso interventi di demolizione, categoria d'intervento E1,</li> <li>5. La riqualificazione degli spazi a comune e delle pertinenze attraverso la realizzazione di spazi pedonali e a verde di uso pubblico nel quadro di un progetto di sistemazione complessiva degli spazi esterni.</li> </ol>
6. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente in relazione alle funzioni insediate.
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Tutti gli interventi sono condizionati alla riqualificazione delle aree private pertinenziali, nonché alla reperimento di una dotazione di standard urbanistici non inferiore a 20,5 mq per ogni nuovo abitante insediato.</p>
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>	
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>Il Progetto 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 tipologiche 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.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno</li> </ul>

essere finalizzati alla riqualificazione ed al ripristino, ove manomessi, dei caratteri tipologici e formali originari, e l'adozione di soluzioni coordinate ed unitarie a livello di organismo edilizio e spazi pertinenziali.

- I nuovi interventi edilizi dovranno avere caratteri tipologici coerenti con l'identità rurale del tessuto, privilegiando soluzioni architettoniche informate a criteri di semplicità e razionalità planivolumetrica, distributiva e formale. I nuovi organismi edilizi potranno presentare elementi caratterizzanti quali logge o porticati, con esclusione di balconi a sbalzo o altri elementi incoerenti con il contesto. Eventuali scale esterne dovranno conformarsi alla tradizionale tipologia a profferlo.
- L'organizzazione degli spazi esterni, dovrà essere riferita alle regole della tradizione rurale, privilegiando l'uso di soluzioni e materiali semplici e mantenimento delle caratteristiche rurali degli spazi pertinenziali esterni e conservazione delle preesistenze quali pozzo, pila e conserva.
- 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.

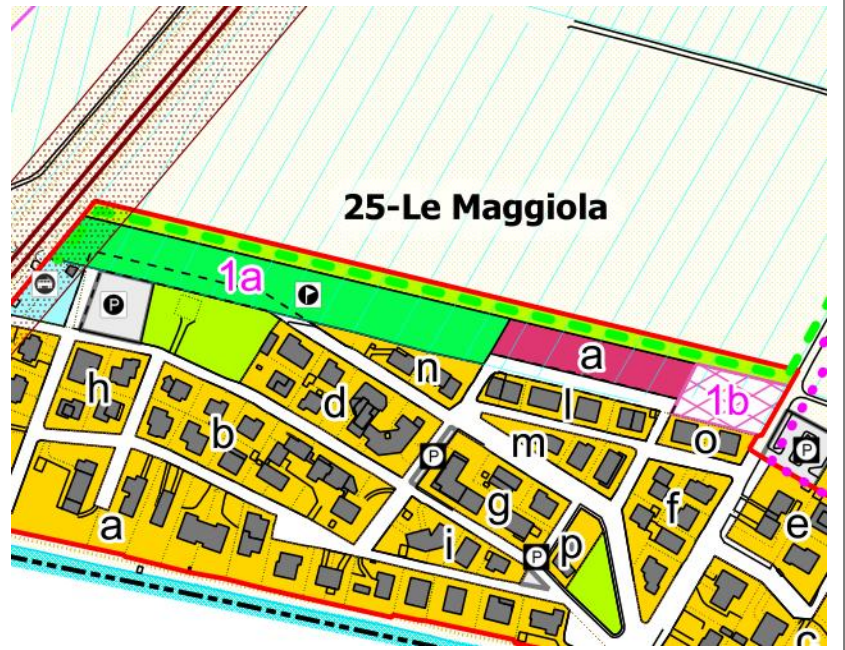
**10. Estratto cartografico del P.O.C.**



U.T.O.E. n. 25 LE MAGGIOLA	SCHEDA NORMA del comparto n. 1	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato attuabile in sub comparti	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie Territoriale: 16.542 mq	Sub.1a: Attività sportive e ricreative, St = 7.224 mq Sub.1b: Comparto a destinazione mista, St= 1.697 mq Zona B4: St= 2.445 mq, vedi allegato 3 parametri urbanistici
	Hmax: 7,5 ml	
<b>4. Funzioni ammesse</b>	<p>Attività direzionali e commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq) / residenza/ERS.</p> <p>La volumetria destinata alle funzioni previste dovrà rispettare la seguente articolazione:</p> <p>Zona F1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività sportive e ricreative per un max di 600 mc pari a una SuL di 200 mq;</li> </ul> <p>Sub.1b:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servizi di interesse generale a carattere privato volume max 1.150 mc, per una SuL max 383 mq</li> <li>- Attività direzionali e commerciali con esercizi di vicinato, per una superficie complessiva di vendita 300 mq, SuL max di 450 mq</li> </ul> <p>Residenza/ERS vedi allegato 3 parametri urbanistici (2445 mc)</p>	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il progetto ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica della testata della frazione. È ammessa la realizzazione di nuovi organismi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <p>Rc = 40% della superficie fondiaria Altezza massima = 7,5 m</p>	
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti. Il verde pubblico dovrà configurare un parco lineare a margine dell'UTOE di connessione tra la stazione di metropolitana leggera di previsione e la pista ciclabile lungo la via Lenin.</p> <p>La viabilità urbana dovrà ricucire gli isolati del tessuto edilizio esistente.</p>	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Realizzazione di pista ciclabile di collegamento con l'UTOE 24 Gello lungo la via di Gello.</p>	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso: a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionato al tessuto esistente, con particolare riferimento all'articolazione degli spazi pubblici; b) la localizzazione di funzioni qualificate capaci di valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al tessuto urbano; c) la realizzazione di spazi pubblici, quali piazza, parcheggi, aree a verde con funzione di elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento.</p> <p>L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non</p>	

solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al corretto inserimento dei manufatti nel contesto urbano. In tal senso, potranno essere previsti androni o porticati quali elementi di relazione fra gli spazi pubblici interni all'area ed il tessuto circostante. La soluzione architettonica dovrà essere organica al tessuto esistente, La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. In particolare, dovranno essere previste fasce verdi di filtro nei confronti dei margini dell'UTOE.

**10. Estratto cartografico del P.O.C.**

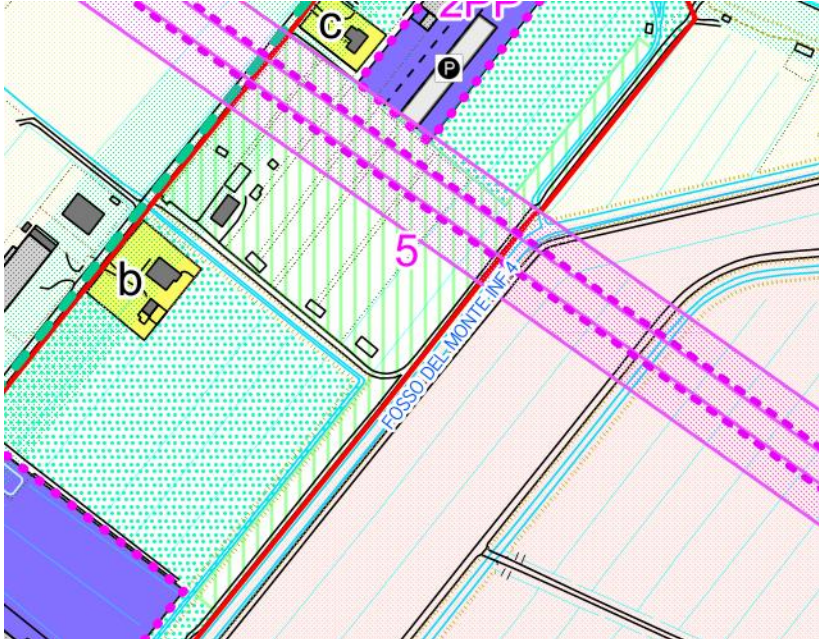


<b>U.T.O.E. n. 26 PALAZZETTO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 1</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	D1 – Zona artigianale di riqualificazione	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 40.565 mq	Volume esistente: 28.583 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Attività artigianali, attività di servizio all'artigianato, servizi di interesse pubblico	
<b>5. Interventi ammessi</b>	All'interno del comparto è possibile procedere alla riqualificazione funzionale ed alla riconfigurazione urbanistica delle strutture esistenti attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica di tipo E3 con demolizione e ricostruzione. In funzione delle esigenze di riqualificazione produttiva, potrà essere consentito un incremento di superficie utile del 10% rispetto alla situazione esistente. Non potrà essere superata l'altezza massima dei manufatti esistenti.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni; in ogni caso, tali spazi non potranno essere inferiori al 20% dell'area.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	L. 285/92 - Fasce di rispetto della viabilità	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero unitario esteso a tutto il comparto. Il Piano dovrà prevedere l'arretramento dei fabbricati esistenti rispetto alla strada pubblica e la realizzazione di una fascia di rispetto inedificata di almeno 30 m di profondità rispetto al ciglio della strada. Tale spazio potrà essere utilizzato per la localizzazione degli spazi a verde ed a parcheggio. Contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere attuato lo spostamento della polveriera esistente ad una distanza tale da non condizionare la sicurezza delle attività interne al comparto e della circolazione stradale. Il trasferimento della polveriera potrà avvenire anche in aree agricole all'esterno del comparto individuato, purché siano verificate le necessarie condizioni di sicurezza.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta alla riqualificazione delle aree esterne attraverso una sistemazione unitaria che preveda anche spazi a verde ed alberature in grado di favorire un corretto inserimento paesaggistico dei manufatti presenti.</p>	

**10. Estratto cartografico del  
P.O.C.**

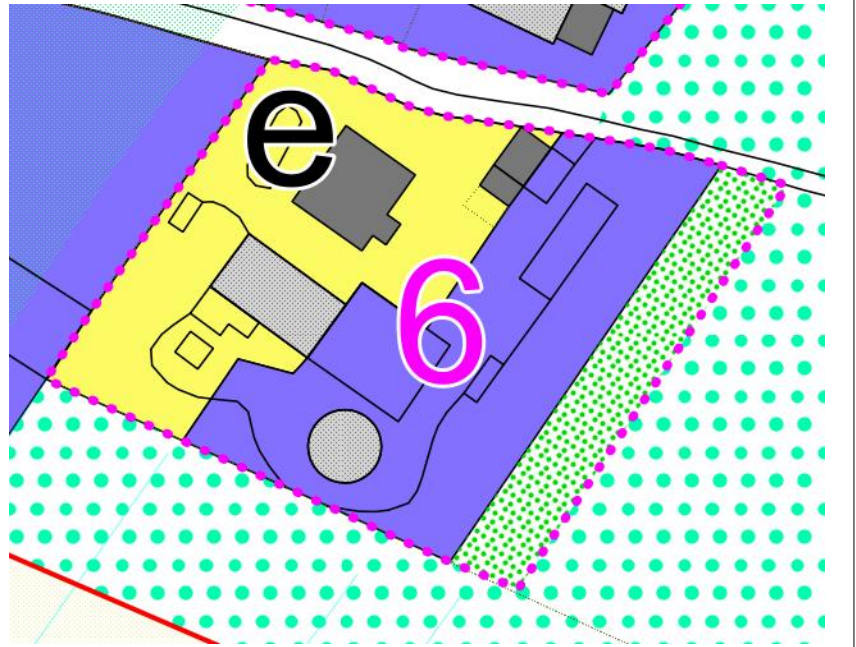




<b>UTOE 26 PALAZZETTO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 5</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona agricola speciale (E3)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 22.750 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Attività di ippoterapia
<b>5. Interventi ammessi</b>	E' ammessa la realizzazione di strutture a servizio dell'attività ippica per un dimensionamento complessivo di 356,50 mq destinati a box e 520 mq a strutture accessorie.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali in misura adeguata alla potenziale utenza e comunque in misura non inferiore a 400 mq da attestarsi alla viabilità principale, da convenzionare con l'Amministrazione Comunale per l'utilizzo occasionale a seguito di manifestazioni o eventi.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione  - Riqualficazione degli accessi dalla via di Palazzetto.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto dovrà essere esteso all'intero comparto, e dovrà prevedere una sistemazione unitaria dell'area, comprensiva di spazi a verde (alberature, siepi, ecc.) con funzione di filtro visivo ed acustico. Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, intervenendo se necessario sulla viabilità esistente e predisponendo idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto. I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed una riqualficazione urbanistica dell'area.
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

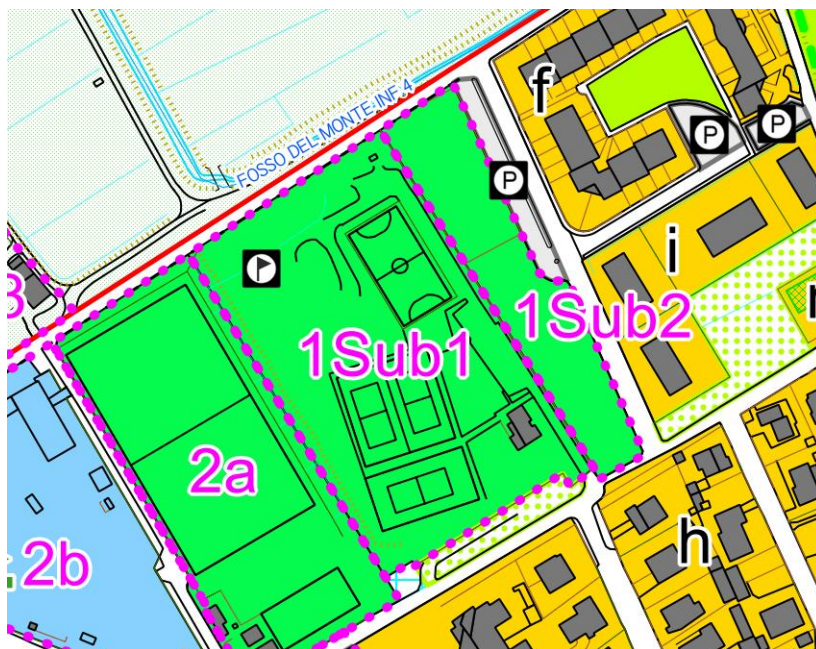
<b>U.T.O.E. n. 26 PALAZZETTO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 6</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	D1 – Zone produttive sature di riqualificazione B1 - Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 4.287 mq	Volume esistente: 4.197 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Attività artigianali, commerciali, direzionali. Residenziale, esclusivamente ammessa nel recupero del patrimonio edilizio esistente in zona B1.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	All'interno della zona D1 è possibile procedere alla riqualificazione funzionale ed alla riconfigurazione urbanistica delle strutture ex-agricole esistenti attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica di tipo E3 con demolizione e ricostruzione. In funzione delle esigenze di riqualificazione produttiva, potrà essere consentito un incremento di superficie utile del 30% rispetto alla situazione esistente. Non potrà essere superata l'altezza massima dei manufatti esistenti. All'interno della zona B1 sono consentiti interventi diretti attraverso la categoria D3	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni; in ogni caso, tali spazi non potranno essere inferiori al 20% dell'area.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - Realizzazione di una fascia alberata a margine ovest del comparto di 10 mt. - Riqualificazione viabilità di accesso al comparto e intersezione con la via di Palazzetto.	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto dovrà prevedere la demolizione dei fabbricati ex artigianali-agricoli degradati e la sua ricostruzione di un unico fabbricato ad uso artigianale distaccato dall'insediamento residenziale esistente con possibilità di realizzare anche più unità immobiliari con destinazione compatibile con quelle ammesse. Una particolare attenzione dovrà essere posta alla riqualificazione delle aree esterne attraverso una sistemazione unitaria che preveda anche spazi a verde ed alberature in grado di favorire un corretto inserimento paesaggistico dei manufatti presenti, in particolare a margine del territorio agricolo.	

10. Estratto cartografico del P.O.C.



U.T.O.E. n. 27 ASCIANO CENTRO	SCHEDA NORMA del comparto n. 1	
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	F2 – Attrezzature sportive e ricreative	
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Sub.1: Concessione diretta Sub.2: Progetto Unitario Convenzionato	
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Sub.1: Superficie 13807 mq Sub.2: Superficie 4430 mq	Volume esistente = 1.062 mc
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Sub.1: Area attrezzata per attività sportive e ricreative; Sub.2: residenziale e attività direzionali	
5. <i>Interventi ammessi</i>	<p>Sub.1: Riqualificazione dell'area sportiva esistente con realizzazione di nuovi impianti e di spazi a verde attrezzato per il tempo libero. E' consentita la realizzazione di una copertura permanente (struttura in legno lamellare) delle aree sportive scoperte, per una superficie massima di 1800 mq ed un'altezza massima di 10,50 m da destinarsi ad attività sportive, spogliatoi e servizi connessi e il ricollocamento degli spogliatoi mediante nuova edificazione ad un solo piano per una superficie coperta inferiore a 250 mq.</p> <p>Potrà essere realizzato un impianto coperto La superficie coperta complessiva non potrà comunque superare il 15% della superficie totale del comparto.</p> <p>Sub.2: Nuova costruzione di un complesso edilizio residenziale finalizzato alla riqualificazione del margine del tessuto abitativo della SuL max di 120 mq a locali ad uso direzionale con altezza massima pari a 7,5 m</p>	
6. <i>Standard urbanistici</i>	In entrambi i subcomparti 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 15% dell'area, eventualmente inerbiti o opportunamente sistemati a verde. Almeno il 50% della superficie complessiva dovrà essere sistemata a verde attrezzato.	
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>	– D.P.R. 236/88 – Area di rispetto di pozzi e sorgenti	
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	All'interno dell'area, in connessione con gli impianti sportivi e le attrezzature di pubblica fruizione, dovrà essere realizzata una sistemazione a parco con alberature di alto fusto, siepi e altre sistemazioni a verde secondo un disegno unitario che può prevedere strutture di servizio quali spazi per attività ricreative, e per il soggiorno all'aperto. La sistemazione del verde dovrà garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico esistente. Gli interventi dovranno essere realizzati in modo da integrarsi nel contesto paesaggistico, con particolare attenzione alle caratteristiche della morfologia dei luoghi e della vegetazione esistente. Il progetto dovrà consentire l'interconnessione fra gli spazi pubblici e di uso pubblico e favorirne l'accessibilità	

**10. Estratto cartografico del P.O.C.**



**11. Schema grafico indicativo**



<b>U.T.O.E. n. 27 ASCIANO CENTRO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 2b</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	F4 – Attrezzature ricreative – Servizi a carattere privato (area attrezzata espositiva – fieristica)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 14.544 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Sono ammesse le seguenti funzioni: attività ricreative con relative strutture di servizio (strutture di ristoro, locali di uso collettivo). Impianto di distribuzione carburante con tipologia stazione di servizio, farmacia; altri servizi di interesse generale per la frazione, quali un circolo culturale ricreativo, locali ad uso direzionale ed esercizi commerciali di vicinato per un massimo complessivo di 250 mq di superficie di vendita, in conformità con quanto previsto dall'art. 24 delle N.T.A.
<b>5. Interventi ammessi</b>	Riqualificazione dell'area con realizzazione di nuovi impianti e di spazi a verde attrezzato per il tempo libero; realizzazione di un'area attrezzata con annesse piccole strutture di servizio (locali tecnici, spazi coperti); realizzazione di una struttura di ristoro (pubblico esercizio /ristorante), realizzazione di una farmacia e di un impianto carburante lungo la strada provinciale. La superficie coperta complessiva non potrà superare il 15% della superficie totale del comparto e l'altezza massima consentita è di 4 ml; fa eccezione ai suddetti parametri la pensilina della stazione di servizio che dovrà rispettare la normativa specifica. Sono inoltre ammesse maggiori altezze per le torrette e i timpani, posti in discontinuità tra le porzioni di copertura piana e terrazza e le falde delle coperture inclinate, quali elementi architettonici.
<b>6. Standard urbanistici</b>	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 25% della superficie complessiva dovrà essere sistemata a verde e dovrà essere garantito il 55% di superficie permeabile.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	- L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità - D.P.R. 236/88 – Area di rispetto di pozzi e sorgenti
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il comparto dovrà essere oggetto di un Piano Particolareggiato complessivo dell'area, in connessione con gli impianti sportivi e le attrezzature di pubblica fruizione, dovrà essere realizzata una sistemazione a parco con alberature di alto fusto, siepi e altre sistemazioni a verde secondo un disegno unitario che può prevedere strutture di servizio quali spazi per attività ricreative, tettoie per ricovero biciclette e per il soggiorno all'aperto. La sistemazione del verde dovrà garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico esistente. Le nuove strutture dovranno essere relazionate al contesto esistente e svolgere un ruolo di integrazione e completamento del tessuto urbano.

Una particolare attenzione dovrà essere rivolta alla individuazione degli spazi a parcheggio ed all'innesto sulla viabilità urbana, con la realizzazione di una adeguata fascia verde di protezione e filtro disposta lungo la strada provinciale. Entro tale fascia potrà essere localizzato l'impianto di distribuzione carburante.

**10. Estratto cartografico del P.O.C.**



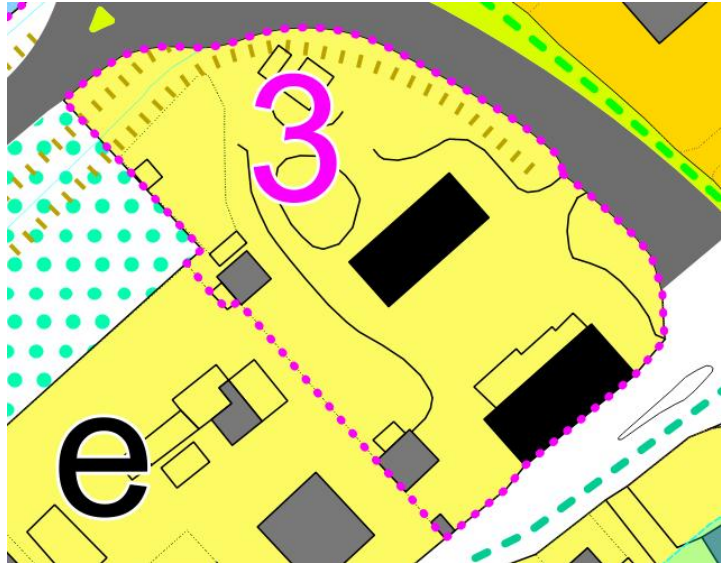
**11. Schema grafico indicativo**



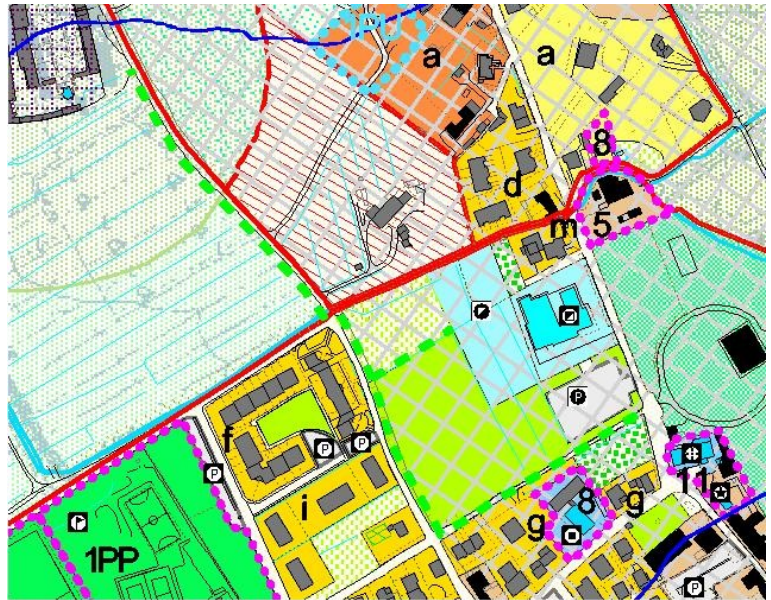
<b>UTOE n. 27 ASCIANO CENTRO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 3</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona B1 – Zone urbanizzate caratterizzate dalla presenza di edifici di diversa epoca storica, caratteristiche tipologiche ed ambientali e modalità di relazione con la struttura territoriale.	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 3.207 mq	Volume esistente: 2.474 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Riqualificazione tipologica e funzionale del patrimonio edilizio esistente e delle pertinenze. Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia D3 – <i>ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma preesistente</i> , con il mantenimento delle caratteristiche tipologiche architettoniche di pregio.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere realizzati standard urbanistici secondo quanto previsto dalla legislazione vigente e in particolare dello strumento urbanistico vigente per la realizzazione di parcheggio pubblico funzionale alla frazione.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione  - Progettazione e realizzazione di un lotto funzionale del parcheggio pubblico localizzato sulla via San Rocco (in coordinamento con gli interventi previsti per le Schede Norma dei comparti 3 e 5 e per la disciplina della ex 59/80 relativa alle unità d'intervento 106 e 107) lotto funzionale*.	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto dovrà porre particolare attenzione alla tutela dei caratteri architettonici e tipologici degli edifici e delle pertinenze per le quali dovrà essere prevista una progettazione unitaria nel rispetto dell'organizzazione originaria. Gli interventi per la sostituzione o nuovi inserimenti di strutture orizzontali e verticali dovranno rispettare i caratteri distributivi tipici della tipologia originaria, ciò sarà determinante nel numero delle eventuali nuove unità edilizie.	



10. Estratto cartografico del P.O.C.

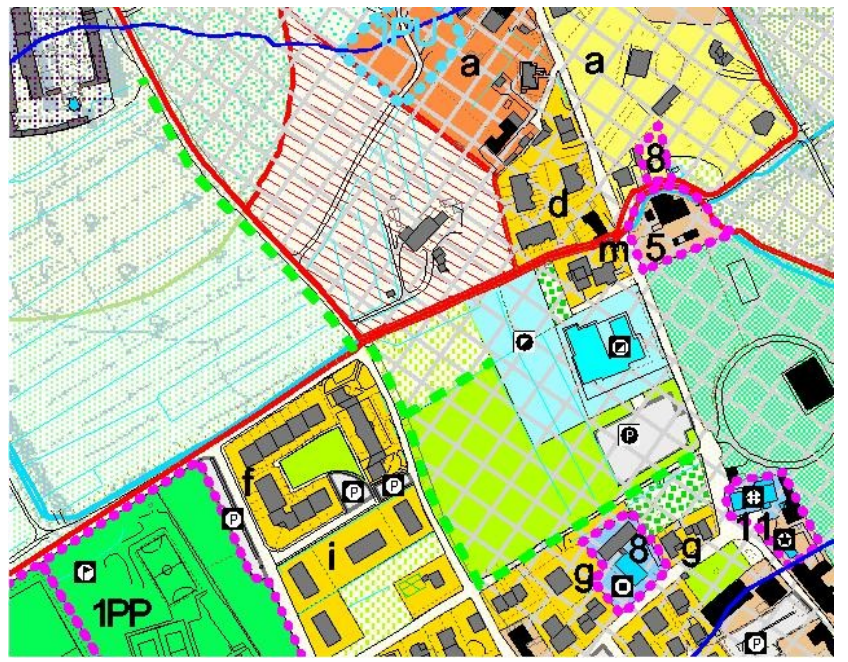


11. Estratto cartografico del P.O.C.  
opere pubbliche collegate



<b>UTOE n. 27 ASCIANO CENTRO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 5</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 2.233 mq	Volume esistente: 2.895 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale e turistico ricettiva	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Riqualificazione tipologica e funzionale del patrimonio edilizio esistente e delle pertinenze attraverso ristrutturazione edilizia D3 – <i>ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma preesistente</i> , sia per l'edificio principale, ex-frantoio, che per l'annesso.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere realizzati standard urbanistici secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p data-bbox="608 701 1460 745">Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p data-bbox="608 790 1460 1037">Realizzazione di parcheggio pubblico localizzato sulla via Ragnaia (lotto funzionale*) Progettazione e realizzazione di un lotto funzionale del parcheggio pubblico localizzato sulla via San Rocco (in coordinamento con gli interventi previsti per le Schede Norma dei comparti 3 e 5 e per la disciplina della ex 59/80 relativa alle unità d'intervento 106 e 107)</p>	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p data-bbox="608 1115 1460 1361">Particolare attenzione dovrà essere posta alla tutela e alla valorizzazione degli elementi di valore storico architettonico, in particolare per l'edificio ex frantoio. Gli interventi per la sostituzione o nuovi inserimenti di strutture orizzontali e verticali dovranno i caratteri distributivi tipici della tipologia originaria, ciò sarà determinante nel numero delle eventuali nuove unità edilizie.</p> <p data-bbox="608 1373 1460 1648">L'annesso dovrà essere mantenuto nella sua collocazione attuale e il recupero dello stesso dovrà avvenire conservando, anche nelle sistemazioni esterne, i rapporti funzionali e dimensionali con l'edificio principale. Dato il contesto ambientale, la progettazione delle aree scoperte dovrà presentare opportune soluzioni per il migliore inserimento i parcheggi ad uso pubblico dovranno essere inerbiti o inghiaaiati e opportunamente sistemati a verde.</p>	

**11. Estratto cartografico del P.O.C.  
opere pubbliche collegate**





U.T.O.E. n. 27 ASCIANO CENTRO	SCHEDA NORMA del comparto n. 6		
1. Destinazione urbanistica del comparto	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)		
2. Strumento di attuazione	Piano di Lottizzazione		
3. Superficie	St = 4.170 mq	Ru (Sf/St) = 0.6	
4. Parametri urbanistici	It = 0.6	If = 1.0	Rc = 20%
5. Funzioni ammesse	Residenziale		
6. Interventi ammessi	Nuova costruzione		
7. Carico urbanistico previsto	V = 2.735 mc, pari a circa 18 nuovi abitanti insediati Oltre 170 mc vincolati a loggia		
8. Standard urbanistici	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore 1.435 mq. Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 1.000 mq. Realizzazione opere esterne al comparto 1.338 mq		
9. Condizioni alla trasformazione	– Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
10. Vincoli sovraordinati	D.P.R. 236/88 - Aree di protezione di pozzi e sorgenti D.P.R. 236/88 - Aree di rispetto di pozzi e sorgenti  - Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett c. D.Lgs 42/04) <i>I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua</i>		
11. Paesaggio  - Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett c. D.Lgs 42/04) <i>I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua</i>  <u>Rif.:</u> <i>obiettivi: 81d</i> <i>direttive: 82e, 82h, 82m</i> <i>prescrizioni: 83a1, 83c2, 83c3, 83c4, 83f, 83h</i>	<b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5):</b>  - non venga compromessa la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio e i livelli di continuità ecologica; - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e valori paesaggistici; - non compromettano visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; - non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico e identitario; - la realizzazione di strutture a carattere temporaneo o rimovibili, non dovranno alterare negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità prevedendo il ricorso a materiali ecocompatibili - non è ammesso l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.		



## 12. *Prescrizioni e orientamenti*

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche coerenti con i caratteri e valori paesaggistici del contesto e con le caratteristiche morfologiche del sito. Dovrà essere posta particolare attenzione alla connessione con il tessuto esistente di valore storico e identitario.

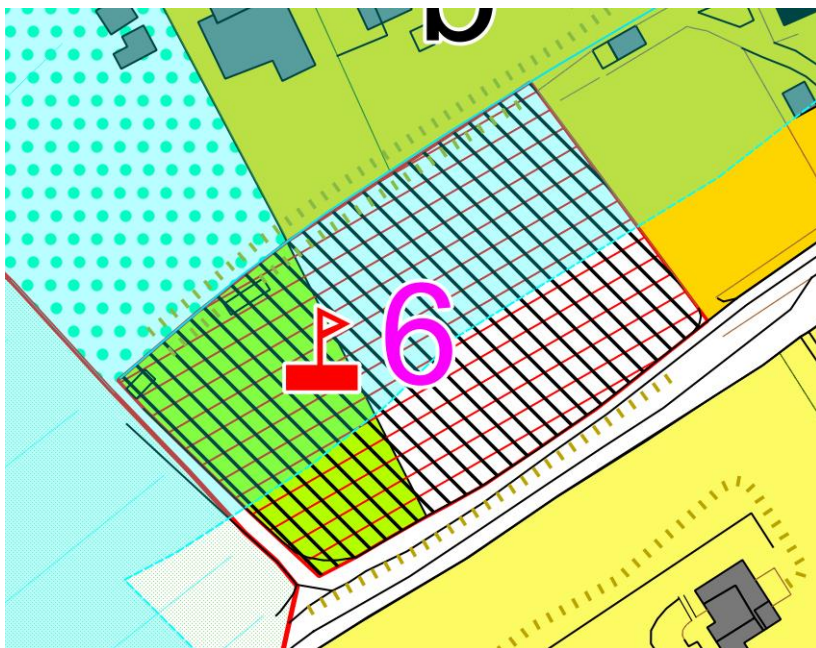
Al fine di un corretto inserimento paesaggistico dovranno essere disposte aree a verde e alberature sui lati confinanti con il territorio agricolo in coerenza con la vegetazione ripariale presente, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio e i livelli di continuità ecologica.

La nuova edificazione interesserà solo un'area di modeste dimensioni a completamento del margine edificato.

La realizzazione di strutture a carattere temporaneo o rimovibili, non dovranno alterare negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità prevedendo il ricorso a materiali ecocompatibili

Non è ammesso l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

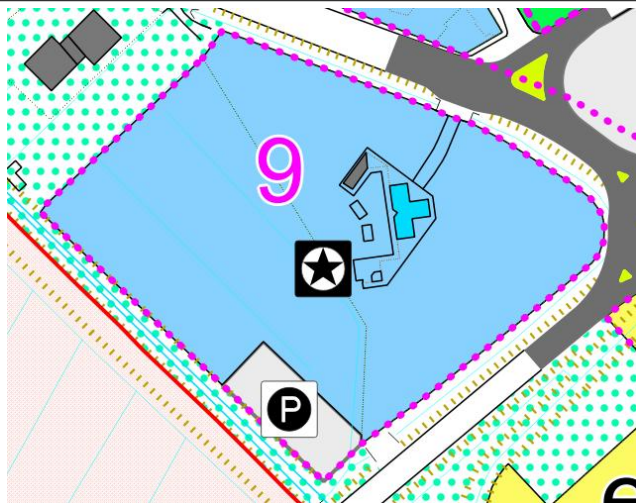
*13. Estratto cartografico del  
P.O.C.*



<b>U.T.O.E. n. 27 ASCIANO CENTRO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 9</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Servizi di interesse generale a carattere privato (F4)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie = 9.830 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Area attrezzata per attività ricreative con relativa struttura di ristoro .
<b>5. Interventi ammessi</b>	E' prevista la riqualificazione del comparto attraverso operazioni di riorganizzazione funzionale delle strutture esistenti e la realizzazione di spazi a verde attrezzato per il tempo libero; è prevista la riqualificazione della struttura di ristoro (pubblico esercizio /ristorante), mediante un ampliamento che non comporti un aumento superiore a 150 mq di superficie coperta. L'altezza massima consentita è di 4 ml.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere realizzati spazi a parcheggio in funzione della massima utenza potenziale delle attrezzature e dei servizi previsti, eventualmente inerbiti o opportunamente sistemati a verde. Almeno il 60% della superficie complessiva dovrà essere sistemata a verde.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità</li> <li>- D.P.R. 236/88 – Area di rispetto di pozzi e sorgenti</li> </ul>
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il comparto dovrà essere oggetto di un Piano Particolareggiato; all'interno dell'area, in connessione con le attrezzature di pubblica fruizione, dovrà essere realizzata una sistemazione a verde con alberature e siepi secondo un disegno unitario che può prevedere strutture di servizio quali spazi per attività ricreative e per il soggiorno all'aperto. La sistemazione del verde dovrà garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico esistente.</p> <p>Le nuove strutture dovranno essere relazionate al contesto esistente e svolgere un ruolo di integrazione e completamento del tessuto urbano.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere rivolta alla individuazione degli spazi a parcheggio ed all'innesto sulla viabilità urbana, con la realizzazione di una adeguata fascia verde di protezione e filtro disposta lungo la strada provinciale.</p>



*10. Estratto cartografico del P.O.C.*



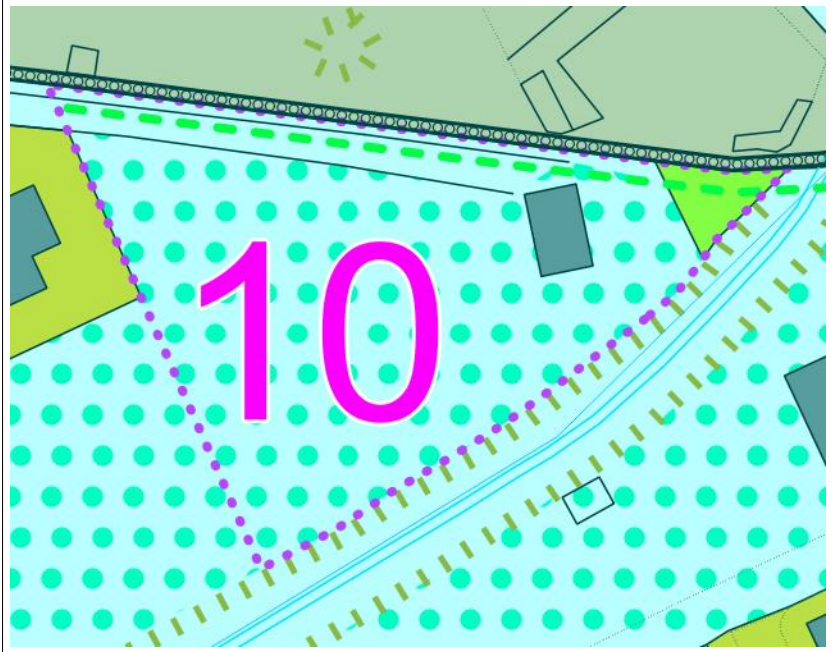
UTOE n. 27 ASCIANO CENTRO	SCHEDA NORMA del comparto n. 10	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona E6– Zone agricole interne alle UTOE Zona F1	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 1.700 mq	Volume esistente: 250 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Riqualificazione tipologica e funzionale del patrimonio edilizio esistente e delle pertinenze. Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva E2 nel rispetto dei seguenti parametri: -SUL max 155 mq -VOL. max 470 mc - H. max 7,50 m	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere realizzati standard urbanistici secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Dovranno essere ritrovati un'area di sosta e mantenuto il collegamento pedonale con l'acquedotto che in fase esecutiva dovrà essere oggetto valutazione per interventi di riqualificazione.	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	- Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett c. D.Lgs 42/04) <i>I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua</i>	
<b>9. Paesaggio</b>  - Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett c. D.Lgs 42/04) <i>I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua</i>  <u>Rif. :</u> <b>obiettivi: 8. 1 a, 8. 1 b</b> <b>direttive: 8.2b,8.2m, 8.2o</b> <b>prescrizioni: 8.3 a 4, 8. 3 c 2 c4 c5 cf,</b>	<b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5):</b> - non dovranno essere compromesse la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; - non dovranno essere modificati i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identificativo; - non dovranno occultare i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui; - la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili è ammessa a condizione che non venga alterata la qualità percettiva dei luoghi e l'accessibilità e fruibilità delle rive. Dovranno inoltre prevedersi l'uso e il ricorso a tecniche e materiali compatibili.	



**10. Prescrizioni e orientamenti**

L'intervento edilizio non dovrà modificare i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico e identitario. **Il progetto dovrà porre particolare attenzione all'inserimento del nuovo edificio in relazione al contesto edilizio e ambientale in coerenza con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e mantenendo i caratteri dei valori paesaggistici. L'intervento dovrà inoltre porre particolare attenzione alle visuali panoramiche in relazione anche al tracciato pedonale di uso pubblico previsto.** La sistemazione delle aree scoperte garantendo il rispetto dei caratteri del sistema agricolo e alla valorizzazione degli elementi architettonici di pregio del contesto

*11. Estratto cartografico del P.O.C.*

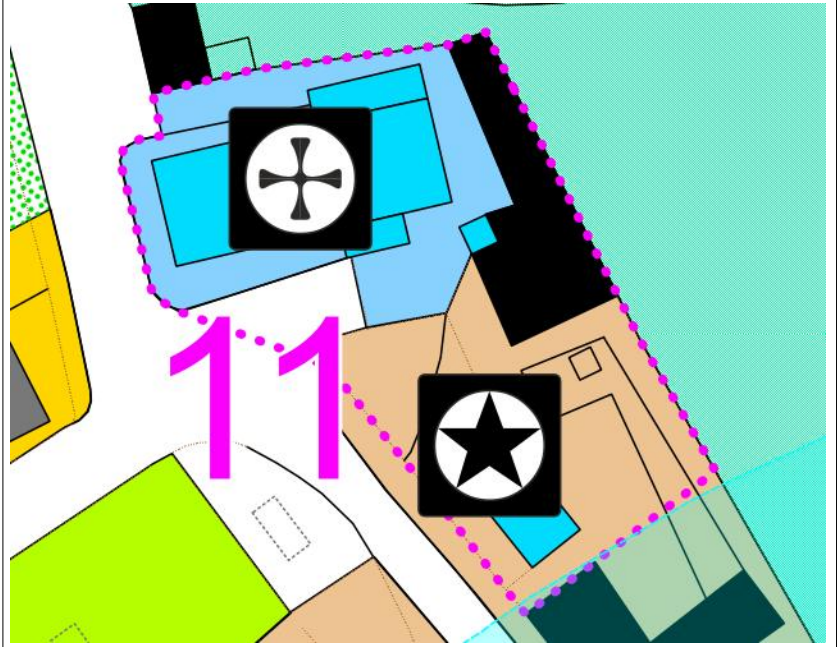


<b>U.T.O.E. n. 27 ASCIANO CENTRO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 11</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati Zona F4 – Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato.
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale: 2.027 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale / Attività connesse con la residenza
<b>5. Interventi ammessi</b>	Il progetto ha per obiettivo il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico nel rispetto dei valori architettonici, tipologici ed ambientali presenti, attraverso la ristrutturazione edilizia D3 ed in particolare: 1. La riqualificazione architettonica e formale del complesso principale in coerenza con i caratteri tipologici originari; 2. Realizzazione di un centro per le attività correlate al complesso ecclesiastico per una S.U.L. complessiva non superiore a 200 mq.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente in relazione alle funzioni insediate.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali</b>	D.Lgs. 42/2001
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Progetto 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 tipologiche che garantiscano un corretto inserimento urbanistico ed ambientale degli interventi previsti. Una particolare attenzione dovrà essere posta inoltre alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse testimoniale ed alla sistemazione degli spazi aperti. In particolare: - Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere finalizzati alla riqualificazione ed al ripristino, ove manomessi, dei caratteri tipologici e formali originari, e l'adozione di soluzioni coordinate ed unitarie a livello di organismo edilizio e spazi pertinenziali. - I nuovi interventi edilizi dovranno avere caratteri tipologici coerenti con l'identità rurale del tessuto, privilegiando soluzioni architettoniche informate a criteri di semplicità e razionalità planivolumetrica, distributiva e formale. I nuovi organismi edilizi potranno presentare elementi caratterizzanti quali logge o porticati, con esclusione di balconi a sbalzo o altri elementi incoerenti con il contesto. Eventuali scale esterne dovranno conformarsi alla tradizionale tipologia a profferlo. - L'organizzazione degli spazi esterni, dovrà essere riferita alle regole della tradizione rurale, privilegiando l'uso di soluzioni e materiali semplici. - 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 progettazione dovrà essere estesa alla totalità del comparto. All'interno della delimitazione dell'area dovrà essere realizzata una sistemazione a parco con alberature di alto fusto, siepi e altre sistemazioni a verde secondo un disegno unitario che può prevedere strutture di servizio quali spazi per attività ricreative, tettoie per il soggiorno all'aperto, ecc.. La sistemazione del verde e le nuove strutture edilizie dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico esistente. Le strutture dovranno essere inoltre organicamente integrate sotto l'aspetto formale e funzionale.

***12. Estratto cartografico del P.O.C.***

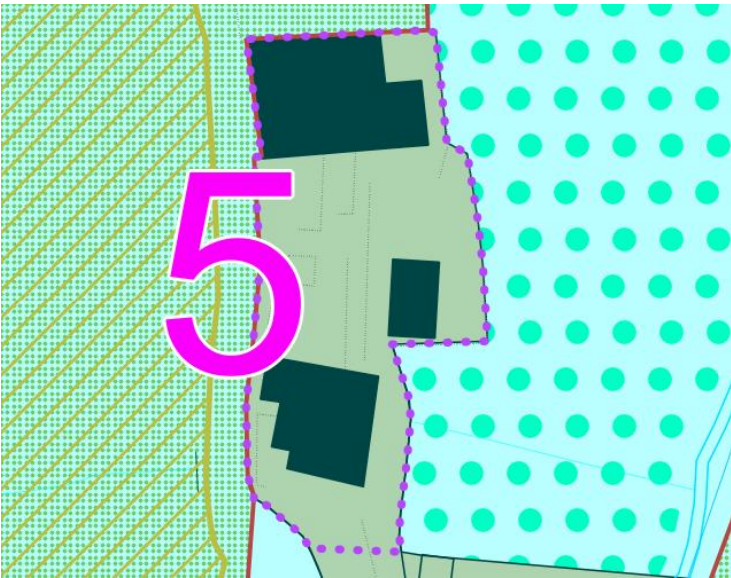


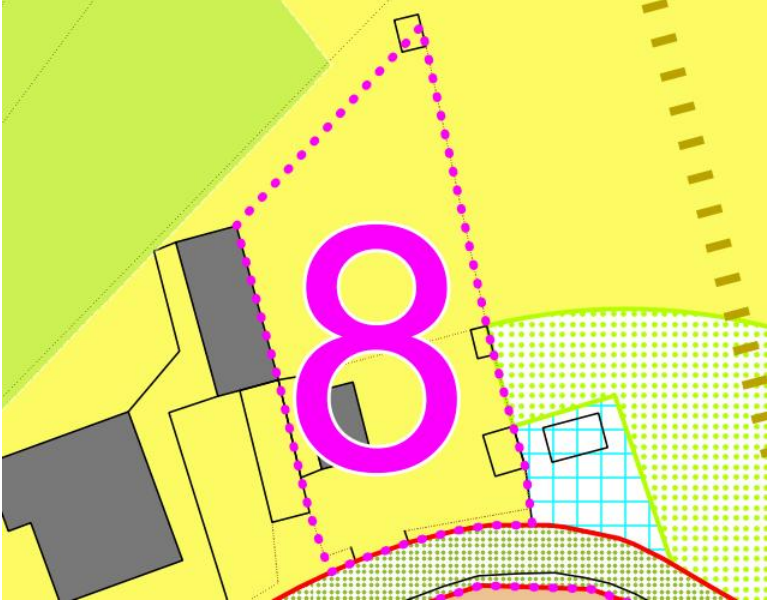
<b>UTOE n. 28 ASCIANO VALLE</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 1</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato attuabile per lotti funzionali.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 8.389 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Riqualificazione urbanistica dell'area e del patrimonio edilizio esistente. Sono previsti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di ristrutturazione edilizia fino alla D3 per gli edifici principali, con conservazione e valorizzazione dei caratteri tipologici e architettonici;</li> <li>- interventi fino alla E2 per la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti privi di valore storico tipologico.</li> </ul> <p>In relazione all'analisi morfologica e tipologica del tessuto edilizio potrà essere attuato un insieme sistematico di interventi di demolizione e ricostruzione in altro sedime degli annessi, dei volumi incongrui senza valore storico-testimoniale e la riconfigurazione complessiva dei fabbricati finalizzata alla conclusione tipologica e alla riconfigurazione delle coperture.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere realizzati standard urbanistici secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Redazione di un progetto unitario esteso all'intero comparto finalizzato al coordinamento degli interventi previsti nei singoli lotti funzionali.</li> <li>- Riqualificazione dell'area pubblica prospiciente via del Giannone e dei percorsi pedonali e carrabili di attraversamento del comparto.</li> </ul>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà essere finalizzato alla riqualificazione edilizia ed urbanistica del tessuto minuto presente nel comparto.</p> <p>Gli interventi per la sostituzione o nuovi inserimenti di strutture orizzontali e verticali dovranno rispettare i caratteri distributivi tipici della tipologia originaria, ciò sarà determinante nel numero delle eventuali nuove unità edilizie.</p> <p>Gli spazi previsti ad uso pubblico dovranno presentare caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.</p>

*10. Estratto cartografico del P.O.C.*



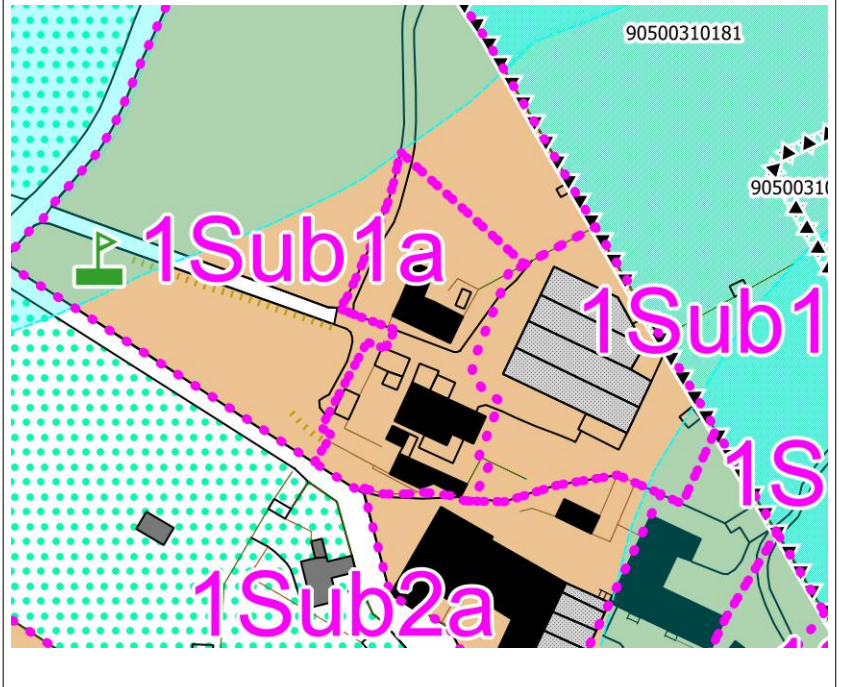


UTOE n. 28 ASCIANO VALLE	SCHEDA NORMA del comparto n. 5
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato attuabile per lotti funzionali.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale: 677 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Riqualificazione urbanistica dell'area e del patrimonio edilizio esistente. Sono previsti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di ristrutturazione edilizia fino alla D3 per gli edifici principali, con conservazione e valorizzazione dei caratteri tipologici e architettonici;</li> <li>- interventi fino alla E4c sul corpo est, finalizzato alla ricostruzione di un corpo di un solo livello fuori terra.</li> <li>- Interventi fino alla E2 con vincolo tipologico e di destinazione sugli accessori.</li> </ul> <p>Eventuali rampe esterne dovranno essere realizzate in analogia alle esistenti.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riqualificazione del ponticello carrabile di via delle casette quale condizione alla trasformazione.</li> </ul>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà essere finalizzato alla riqualificazione edilizia ed urbanistica del tessuto minuto presente nel comparto anche tramite il ricorso a soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico .</p> <p>Gli interventi per la sostituzione o nuovi inserimenti di strutture orizzontali e verticali dovranno rispettare i caratteri distributivi tipici della tipologia originaria, ciò sarà determinante nel numero delle eventuali nuove unità edilizie.</p>
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

UTOE n. 28 ASCIANO VALLE	SCHEDA NORMA del comparto n. 8	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona B1 – Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici di diversa epoca storica, caratteristiche tipologiche ed ambientali e modalità di relazione con la struttura territoriale.	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 466 mq	Volume esistente: 145 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Riqualificazione urbanistica dell'area e del patrimonio edilizio esistente. Sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica E3 con riconfigurazione volumetrica e architettonica (RVA) per la conversione a residenziale dei volumi incongrui e fatiscenti.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere realizzati standard urbanistici secondo quanto previsto dalla legislazione vigente e in particolare dello strumento urbanistico per la realizzazione di parcheggio pubblico funzionale alla frazione.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione  - Realizzazione di parcheggio pubblico in fregio alla via Ragnaia (lotto funzionale*).	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto dovrà porre il nuovo volume in connessione con il tessuto edilizio esistente. Gli spazi previsti ad uso pubblico dovranno presentare caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.	
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>		

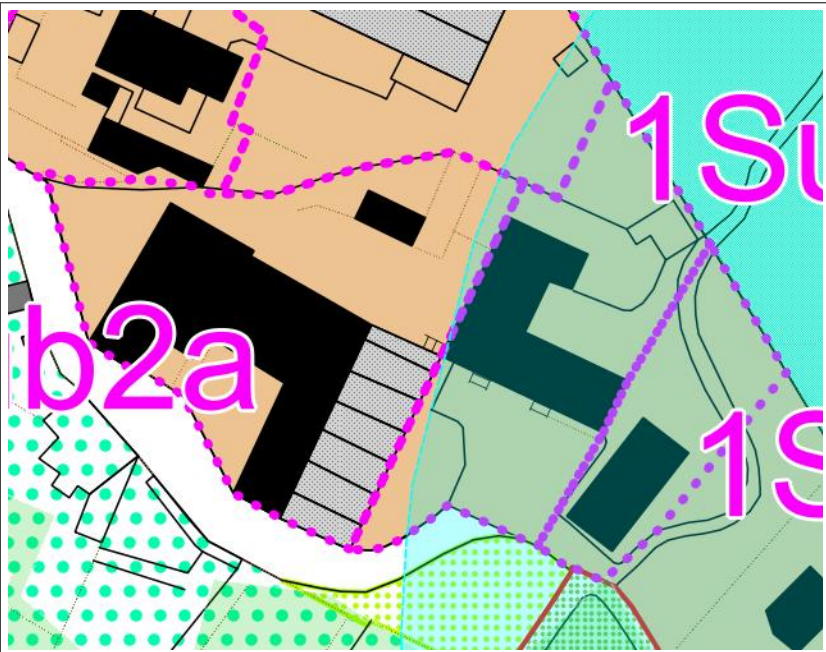
U.T.O.E. n. 29 AGNANO	SCHEDA NORMA del sub comparto n. 1a
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di recupero di iniziativa privata o pubblica.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie del comparto: 2.895 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale e assimilabili
<b>5. Interventi ammessi</b>	Recupero dell'edificato esistente attraverso interventi fino alla E5 secondo le indicazioni specifiche per ogni fabbricato individuato nell'unità d'intervento 24 della Variante alla disciplina degli interventi nella zona A (sottozona A1 e A2) redatta ai sensi dell'art.5 della L.R. Toscana n°59 del 21.05.1980.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni ammesse.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Tutte le specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata.</p> <p>Riqualificazione della viabilità di accesso al subcomparto attraverso la conservazione ed il consolidamento dei caratteri di viabilità rurale.</p> <p>I resedi e le aree libere interne al subcomparto dovranno essere tutelate e valorizzate attraverso interventi che ne salvaguardino la loro integrità.</p> <p>Realizzazione di percorsi pedonali tra le varie parti del tessuto urbano in continuità e collegamento tra i singoli subcomparti individuati attraverso il recupero e la riqualificazione di tracciati esistenti.</p> <p>Conservazione e valorizzazione delle aree agricole e degli oliveti che dovranno essere tutelati e valorizzati attraverso interventi tesi alla salvaguardia della loro integrità e dei caratteri tipici del paesaggio rurale tradizionale.</p>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>La soluzione progettuale del Piano di Recupero dovrà garantire una continuità di relazioni con il contesto urbanistico del subcomparto 1b, in particolare attraverso l'individuazione di una progettazione unitaria delle aree scoperte, dei percorsi di distribuzione, degli arredi e dei materiali.</p> <p>Tutti gli interventi dovranno essere indirizzati alla valorizzazione della struttura compatta dell'edificato esistente ed alla conservazione della continuità delle aree agricole interne al comparto di recupero.</p> <p>Non potranno essere realizzate recinzioni e le aree scoperte dovranno mantenere l'attuale carattere di unitarietà attraverso il riconoscimento e la riqualificazione dei segni esistenti derivanti da percorsi pedonali e recinzioni a carattere storico.</p>

*11. Estratto cartografico del P.O.C.*




U.T.O.E. n. 29 AGNANO	SCHEDA NORMA del comparto n. 1 Sub 2
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di recupero di iniziativa privata o pubblica attuabile per lotti funzionali, condizionati alla presentazione di un progetto unitario esteso a tutto il comparto.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie del comparto: 5.870 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale e assimilabili
<b>5. Interventi ammessi</b>	Recupero dell'edificato esistente attraverso interventi fino alla E5 (attraverso ristrutturazione urbanistica con trasferimento di volume da utilizzare esclusivamente per interventi di riqualificazione planivolumetrica) secondo le indicazioni specifiche per ogni fabbricato individuato nell'unità d'intervento 24 della Variante alla disciplina degli interventi nella zona A (sottozona A1 e A2) redatta ai sensi dell'art.5 della L.R. Toscana n°59 del 21.05.1980.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni ammesse.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Tutte le specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata.</p> <p>Realizzazione di percorsi pedonali di accesso ai singoli lotti funzionali attraverso il recupero e la riqualificazione di tracciati esistenti.</p> <p>Conservazione e valorizzazione delle aree agricole e degli oliveti che dovranno essere tutelati e valorizzati attraverso interventi tesi alla salvaguardia della loro integrità e dei caratteri tipici del paesaggio rurale tradizionale.</p> <p>I resedi e le aree libere interne al comparto dovranno essere tutelate e valorizzate attraverso interventi che ne salvaguardino la loro integrità.</p>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>In fase di formazione del Piano di Recupero potranno essere individuati lotti funzionali attuabili con titoli abilitativi indipendenti.</p> <p>Tutti gli interventi dovranno essere indirizzati alla valorizzazione della struttura compatta dell'edificato esistente non compromettendo il contesto paesaggistico e le visuali connotate da elevato valore storico percettivo e la continuità con le aree agricole.</p> <p>Non potranno essere realizzate recinzioni e le aree scoperte dovranno mantenere l'attuale carattere di unitarietà.</p>

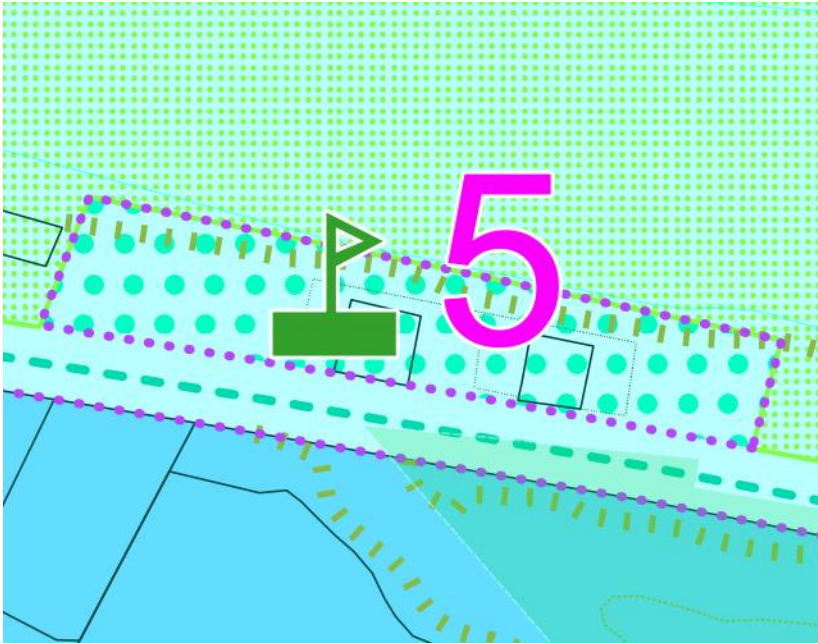
*10. Estratto cartografico del P.O.C.*



<b>U.T.O.E. n. 29 AGNANO</b>	<b>SCHEDA NORMA del sub comparto n. 3a</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Servizi di interesse generale a carattere privato (F4)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto unitario convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale: 8.817 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Destinazione a servizi di interesse collettivo a carattere privato (attività ricettive, ricreative, culturali e servizi di interesse collettivo)
<b>5. Interventi ammessi</b>	E' ammesso il recupero dell'edificio esistente nel rispetto dei caratteri tipologici e formali di pregio, con interventi non superiori alla ristrutturazione edilizia D3.
<b>6. Standard urbanistici pubblici</b>	Dovranno essere previsti spazi a parcheggi e verde di uso pubblico nella misura prevista dalla legislazione vigente per le singole destinazioni previste; in particolare, gli spazi a parcheggio dovranno essere dimensionati in funzione dell'utenza potenziale.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	L. 285/92 Fasce di rispetto della viabilità.
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano di Recupero, dovrà prevedere adeguate condizioni di accessibilità all'area, predisponendo idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto. E' prescritto il mantenimento delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali dell'edificio esistente. Dovranno essere previste schermature a verde poste a divisione tra i due comparti limitrofi.
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

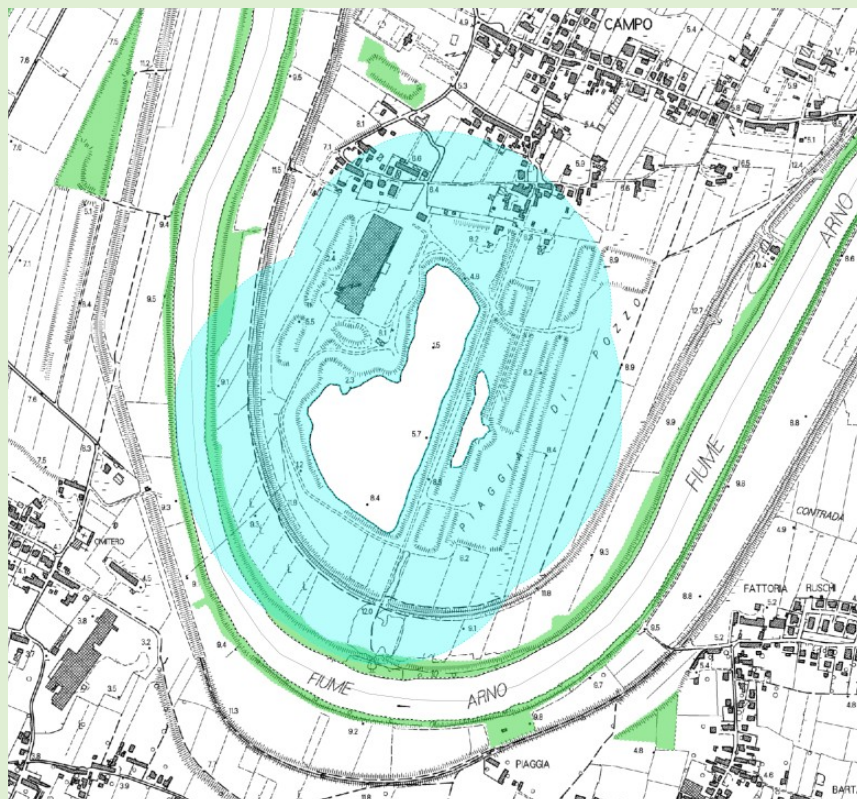
U.T.O.E. n. 29 AGNANO	SCHEDA NORMA del subcomparto n. 3b
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona F4 - Servizi di interesse generale a carattere privato Zona F6 – Parco ed ambiti di riqualificazione ambientale
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie = 7.095 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Destinazione a servizi di interesse generale a carattere privato (attività ricettive, ricreative, culturali e servizi di interesse collettivo) con esclusione della funzione commerciale.
<b>5. Interventi ammessi</b>	E' ammessa nuova costruzione secondo i seguenti parametri: SuL = 1.080 mq e H. max = 7,00 m
<b>6. Standard urbanistici pubblici</b>	Dovranno essere previsti spazi a parcheggi e verde di uso pubblico nella misura prevista dalla legislazione vigente per le singole destinazioni; in particolare, gli spazi a parcheggio dovranno essere dimensionati in funzione dell'utenza potenziale.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano Particolareggiato dovrà considerare la presenza delle balze naturali olivate prevedendo la collocazione delle nuove costruzioni in rapporto all'edificato esistente al fine di ricreare corretti rapporti tipologici formali con il contesto rurale.</p> <p>Dovranno essere previste adeguate condizioni di accessibilità all'area, predisponendo idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto. L'accesso al comparto dovrà avvenire utilizzando la strada posta sul lato orientale dell'area. I nuovi volumi dovranno prevedere un corretto inserimento ambientale. Dovranno essere previste schermature a verde poste a divisione tra i due comparti limitrofi.</p>
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	



U.T.O.E. n. 30 CAMPO	SCHEDA NORMA del comparto n. 5
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona agricola interna all'U.T.O.E. (E6)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 821 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenza
<b>5. Interventi ammessi</b>	Il PdR è finalizzato alla riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area, attualmente occupata da corpi edilizi fatiscenti, attraverso la realizzazione di un edificio per abitazione. E' ammesso il recupero dei volumi esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di tipo E3 con incremento volumetrico del 50% rispetto allo stato attuale.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico e parcheggi nella misura prevista dalla legislazione vigente per le singole destinazioni previste.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano di Recupero dovrà prevedere una sistemazione unitaria dell'area, comprensiva di spazi a verde (alberature, siepi, ecc.) e spazi di parcheggio. L'edificio residenziale dovrà essere ricostruito nel rispetto delle tipologie tradizionali della zona (edilizia rurale) in modo da garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	 <p>Un estratto cartografico del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) che mostra un'area di intervento. L'area è delimitata da linee tratteggiate e punteggiate. Al centro dell'area c'è un triangolo verde con un punto, e un numero 5 in rosa. L'area è colorata in verde chiaro con un pattern a punti. Sotto l'area, si vede un'area blu che rappresenta un corpo idrico.</p>

U.T.O.E. n. 30 CAMPO	SCHEMA NORMA del comparto n. 6							
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona F4 - Servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato. Zona F6 - Parco - Area di riqualificazione ambientale							
<b>2. Strumento di attuazione</b>	<b>comparto 6/a (ex area industriale privata):</b> Piano Particolareggiato convenzionato di iniziativa pubblica e/o privata attivabile in lotti funzionali. Il P.P. dovrà ricomprendere anche le trasformazioni previste per il comparto 6/b. <b>comparto 6/b (area pubblica):</b> Piano Particolareggiato convenzionato di iniziativa pubblica e/o privata attivabile in lotti funzionali; delibera di giunta comunale <b>comparto 6/c (altre aree private):</b> Progetto Unitario Convenzionato							
<b>3. Parametri urbanistici</b>	<p style="text-align: center;">Superficie dell'area: 740.850 mq</p> <table border="1" data-bbox="576 790 1471 1093"> <tr> <td data-bbox="576 790 930 875"><b>comparto 6/a</b> ex area industriale privata</td> <td data-bbox="935 790 1471 875">riconversione 80% della SUL esistente Hmax: 10,50 mt</td> </tr> <tr> <td data-bbox="576 882 930 967"><b>comparto 6/b</b> area pubblica</td> <td data-bbox="935 882 1471 967">SUL max: 1.000 mq Hmax: 4,00 mt</td> </tr> <tr> <td data-bbox="576 974 930 1093"><b>comparto 6/c/d/e</b> altre aree private</td> <td data-bbox="935 974 1471 1093">Zona F4: I.f. 1 mc/mq - Hmax 7,5 mt - Rc 25% Zona F6: SUL max 200 mq</td> </tr> </table>		<b>comparto 6/a</b> ex area industriale privata	riconversione 80% della SUL esistente Hmax: 10,50 mt	<b>comparto 6/b</b> area pubblica	SUL max: 1.000 mq Hmax: 4,00 mt	<b>comparto 6/c/d/e</b> altre aree private	Zona F4: I.f. 1 mc/mq - Hmax 7,5 mt - Rc 25% Zona F6: SUL max 200 mq
<b>comparto 6/a</b> ex area industriale privata	riconversione 80% della SUL esistente Hmax: 10,50 mt							
<b>comparto 6/b</b> area pubblica	SUL max: 1.000 mq Hmax: 4,00 mt							
<b>comparto 6/c/d/e</b> altre aree private	Zona F4: I.f. 1 mc/mq - Hmax 7,5 mt - Rc 25% Zona F6: SUL max 200 mq							
<b>4. Funzioni ammesse</b>	<b>Zona F4:</b> Attività sportive, sociali, ricreative, turistiche, culturali, scientifiche e di ricerca, direzionali, commerciali di quartiere, attrezzature di interesse pubblico, servizi di interesse collettivo, sedi per l'associazionismo. <b>Zona F6:</b> Attività sportive, sociali, ricreative, turistiche, culturali, scientifiche e di ricerca, agricole o complementari all'agricoltura, ippiche, ambientali, naturalistiche, servizi di interesse collettivo, sedi per l'associazionismo							
<b>5. Interventi ammessi</b>	- <b>comparto 6/a:</b> demolizione della fabbrica e riconversione dei principali manufatti nelle funzioni ammesse dalla scheda fino all'80% della SUL esistente. Il restante 20% della SUL esistente potrà essere delocalizzata con progetti di rigenerazione urbana (art. 122 L.R. 65/2014). - <b>comparto 6/b:</b> Realizzazione di strutture per una SUL massima di 1.000 mq per una altezza massima di 4,00 mt; realizzazione di strutture prive di rilevanza edilizia a servizio delle funzioni ammesse. Nelle more di formazione del PP, l'A.C. potrà attivare interventi finalizzati all'uso delle aree e secondo i parametri stabiliti. - <b>comparto 6/c:</b> realizzazione di strutture connesse alle funzioni ammesse secondo i parametri urbanistici; realizzazione di strutture prive di rilevanza edilizia a servizio delle funzioni ammesse.							

<p><b>6. Standard urbanistici</b></p>	<p>Il comparto 6/b dovrà essere sistemato a verde e parco di uso pubblico. I parcheggi a servizio delle nuove attività insediate dovranno essere localizzati all'interno della zona F4 del comparto. Le aree a parcheggio avranno tipologie differenziate per auto, mezzi di soccorso, camper e pullman. Dovrà essere riqualificato il parcheggio esistente all'interno del comparto 6/b. Ulteriori parcheggi potranno essere realizzati nelle aree, esterne al comparto 6, individuate dal POC. Dovranno essere inoltre riqualificate le strade di accesso ai parcheggi, secondo lo studio specifico di settore (PUM). Tra le aree a parcheggio e gli ingressi al parco dovrà essere garantito un sistema di percorsi pedonali e ciclabili.</p>
<p><b>7. Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione -Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della Valutazione Ambientale strategica. Del di CC n. 27 del 30.12.2010 assunta a quadro conoscitivo. - Il subcomparto 6/c/d/e potrà avere solo attuazione unitaria. - subcomparto 6/a: preventiva demolizione dei fabbricati industriali e bonifica dell'area, preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, progettazione del comparto 6/b e realizzazione di eventuali opere a scomputo convenzionate. - subcomparto 6/a: completamento della realizzazione delle opere di cui alla Convenzione relativa al piano di coltivazione e sistemazione ambientale della cava di Campo sottoscritto da Donati Laterizi srl ed Amministrazione Comunale in data 28.03.2019</p>
<p><b>8. Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>P.A.I. Arno D.P.C.M. 6 Maggio 2005 PGRA D.P.C.M 27.ottobre 2016 - Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett b. D.Lgs 42/04) <i>Territori contermini ai laghi</i></p>
<p><b>9. Paesaggio</b></p> <p>Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett b. D.Lgs 42/04) <b><i>Territori contermini ai laghi</i></b></p> <p><b><i>Rif.:</i></b> <b><i>obiettivi di valore: 71b, 71c, 71d</i></b> <b><i>direttive: 72d1,72d2,72d3,72d4</i></b> <b><i>prescrizioni:73a2, 73a3, 73a6, 73c, 73d</i></b></p>	<p><b>Prescrizioni derivanti dal vincolo per gli interventi di cui al punto 5), pertanto da applicarsi su tutti i subcomparti 6a/b/c/d/e:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi si dovranno inserire nel contesto per il quale secondo i principi di coerenza paesaggistica, rispettando le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;</li> <li>-non dovranno essere compromesse le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>- non dovrà essere ridotta l'accessibilità al lago</li> <li>- la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e removibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistica-ricreativa, è ammessa a condizione non sia alterata negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;</li> <li>- gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico e idraulico devono garantire il miglior inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.</li> </ul>



#### 10. Prescrizioni e Orientamenti

L'intervento dovrà essere finalizzato alla riqualificazione ambientale degli ambiti interessati dalle attività di escavazione nonché delle aree ad essi connesse, in attuazione degli obiettivi di valorizzazione e recupero ambientale.

L'obiettivo principale è quello di realizzare un sistema attività di interesse collettivo contenute nel parco, **prevedendo il ricorso a soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con il contesto del paesaggio. Dovranno essere utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.**

**Non potranno essere alterati i rapporti figurativi consolidati del**

**paesaggio nel rispetto dei valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico percettivi.**

Data la complessità ed il rilevante interesse pubblico dell'area, l'Amministrazione Comunale ha redatto un progetto-guida complessivo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata in coerenza con le funzioni ammesse al punto 4.

In particolare per le aree F dei sub comparti b e c dovrà essere redatto un progetto di coordinamento che consenta l'attivazione di interventi di carattere minore relativi all'installazione di strutture per l'arredo e la fruizione del parco **avendo cura di non ridurre l'accessibilità al lago.**

**Non potrà essere alterato l'assetto idrologico e altresì dovrà essere garantita la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici e le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo.**

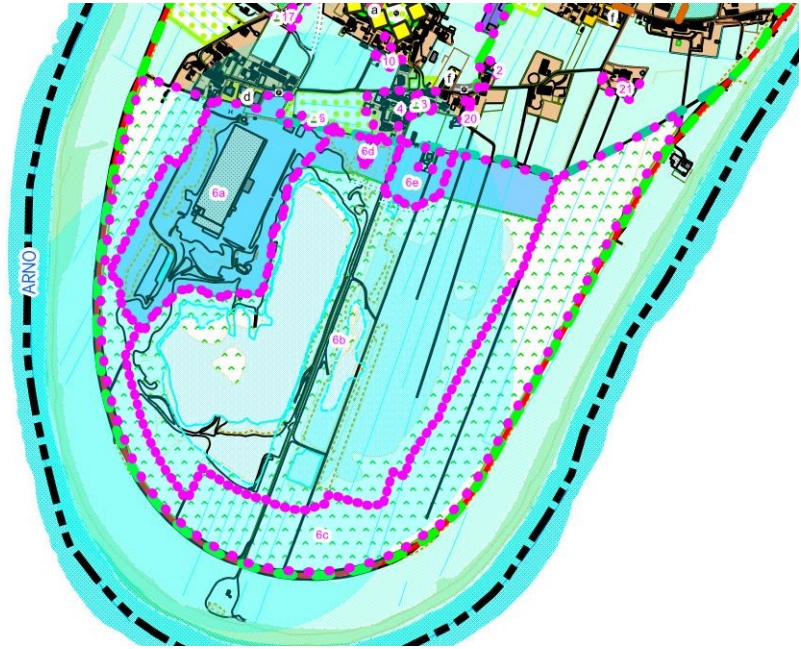
Le strutture temporanee dovranno essere di tipo **rimovibile** e dovranno garantire l'accessibilità e la fruibilità delle rive prevedendo altresì l'utilizzo di materiali ecocompatibili che garantiscano il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

L'inserimento di manufatti (ivi incluso le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale non dovranno interferire o limitare le visuali panoramiche.

*10. individuazione sub comparti*



*11. Estratto cartografico del P.O.C.*

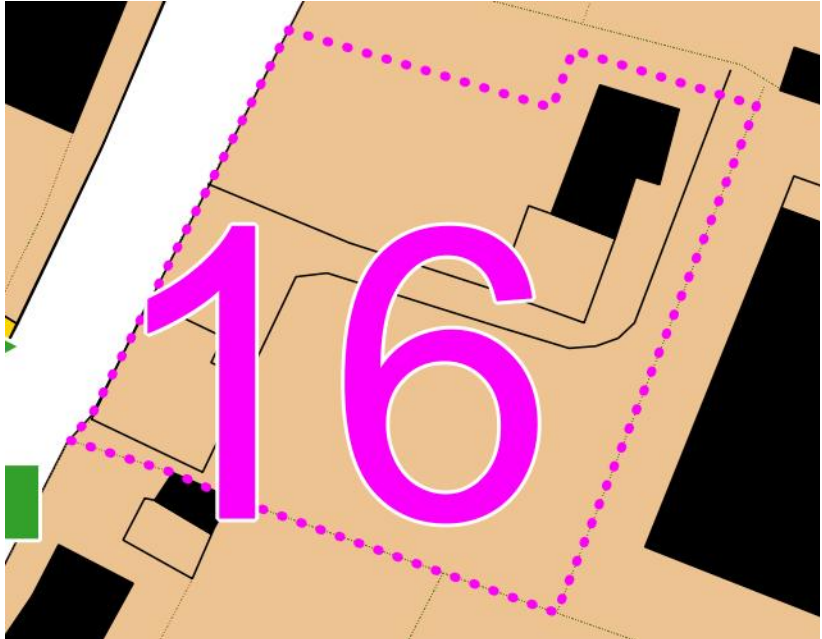


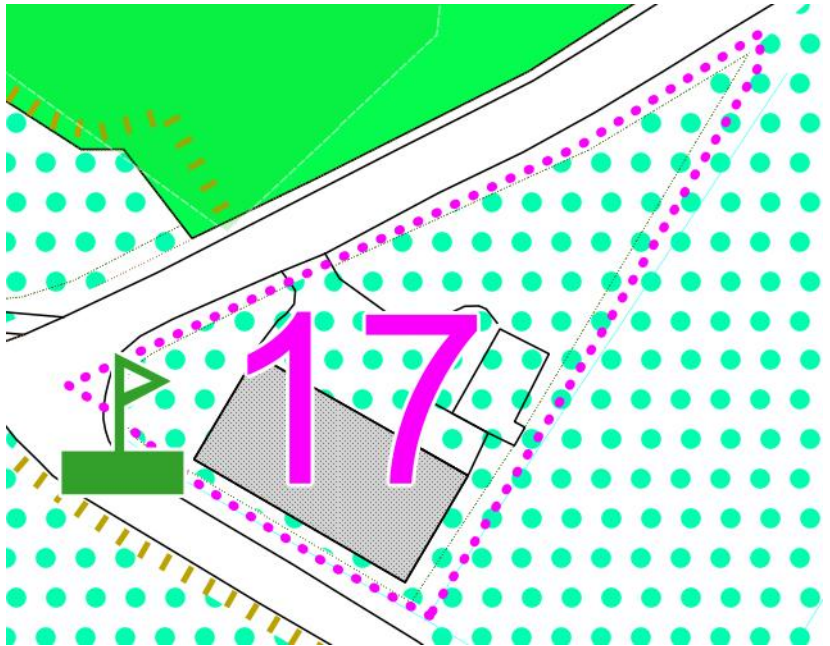
<b>U.T.O.E. n. 30 CAMPO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 7</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati Zona D1 – Zona produttiva
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 4911 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale e Attività produttive
<b>5. Interventi ammessi</b>	Il comparto è finalizzato alla riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'edificio esistente. All'interno del comparto è possibile procedere alla riqualificazione funzionale ed alla riconfigurazione urbanistica delle strutture esistenti attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica di tipo E3 con riorganizzazione dei volumi mediante demolizione e ricostruzione. Potrà essere consentito un incremento di superficie coperta del 20% rispetto alla superficie coperta esistente purché finalizzato alla riqualificazione produttiva, residenziale e urbanistica dell'area. Non consentite altezze superiore a m 7,50. È ammessa la localizzazione delle attività produttive in analogia alle destinazioni artigianali presenti.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni: in ogni caso, tali spazi non potranno essere inferiori al 10% dell'area. Dovranno essere previsti spazi a verde piantumati con siepi e alberature di alto fusto e disposti a protezione dell'edificato esistente.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Piano di recupero unitario che stabilisca organicità fra le diverse funzioni ammesse nell'area. Le nuove strutture dovranno essere relazionate al contesto esistente e svolgere un ruolo di integrazione e completamento del tessuto urbano. L'intervento deve quindi tendere alla riqualificazione generale dell'area attraverso l'eliminazione della forte situazione di degrado esistente determinato dalla precarietà dei manufatti attuali di elevato impatto ambientale. Una particolare attenzione dovrà essere posta alla riqualificazione delle aree esterne attraverso una sistemazione unitaria che prevede anche spazi a verde ed alberature in grado di favorire un corretto inserimento paesaggistico e ambientale dei manufatti edilizi. La sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico quali i parcheggi, oltre a soddisfare le dotazioni minime di standard previsti, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana divenendo elementi a servizio della struttura scolastica adiacente.

10. Estratto cartografico del P.O.C.



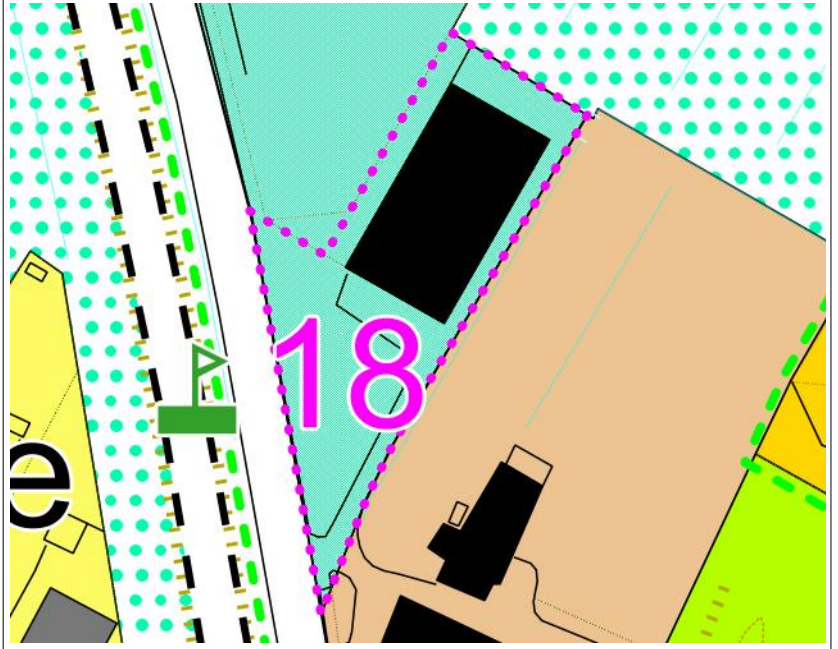


U.T.O.E. n. 30 CAMPO	SCHEDA NORMA del comparto n. 16	
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Zona A – Nuclei storici consolidati	
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata	
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Sup. area = 997 mq	Vol. esistente = 322 mc
5. <i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale	
6. <i>Interventi ammessi</i>	<p>Riqualificazione dell'area attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica E3 per la demolizione dei manufatti esistenti e ricostruzione di edificio a destinazione residenziale</p> <p>La ricostruzione potrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- incremento volumetrico fino ad un massimo del 10%;</li> <li>- realizzazione di portici o loggiati per un volume massimo di 40 mc (volume da considerarsi aggiuntivo all'incremento di cui al precedente punto).</li> </ul>	
8. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere previsti secondo lo strumento urbanistico vigente in relazione al carico insediativi e comunque per una per una superficie complessiva non inferiore a 165 mq.	
9. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
10. <i>Vincoli sovraordinati</i>		
11. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>Il Piano di recupero ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso un'intervento che prevede il riordino del tessuto edilizio tramite la demolizione dei volumi esistenti ed il loro recupero ad uso abitativo. Dovrà essere perseguito il corretto inserimento ambientale del nuovo fabbricato mirando in particolare alla riqualificazione del fronte strada, a cucitura e completamento dell'impianto storico in cui si interviene. Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche coerenti con il contesto. Dovrà essere prevista anche la riqualificazione degli spazi esterni di pertinenza garantendo una sistemazione unitaria dell'area.</p>	
12. <i>Estratto cartografico del P.O.C.</i>		

<b>U.T.O.E. n. 30 CAMPO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 17</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona agricola interna all'UTOE ( E6 )	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Sup. area = 1.460 mq	Vol. esistente = 1.099 mc
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale	
<b>6. Interventi ammessi</b>	Il PdR è finalizzato alla riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area, attualmente occupata da corpi edilizi derivanti da attività artigianale in stato di degrado fisico ed economico. E' ammesso il recupero dei volumi esistenti attraverso la realizzazione di un fabbricato per un massimo di tre unità immobiliari, mediante interventi di demolizione e ricostruzione di tipo E2 (sostituzione edilizia ) senza incremento di volume urbanistico.	
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico e parcheggi nella misura prevista dalla legislazione vigente per le singole destinazioni previste e l'adeguamento della viabilità esistente con opportuni spazi di manovra. L'edificio residenziale dovrà essere ricostruito nel rispetto delle tipologie tradizionali della zona(edilizia rurale)in modo da garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.	
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano di recupero, che dovrà prevedere una sistemazione unitaria dell'area, comprensiva di spazi a verde e parcheggio. L'edificio residenziale dovrà essere ricostruito nel rispetto delle tipologie tradizionali della zona(edilizia rurale)in modo da garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.	
<b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b>		

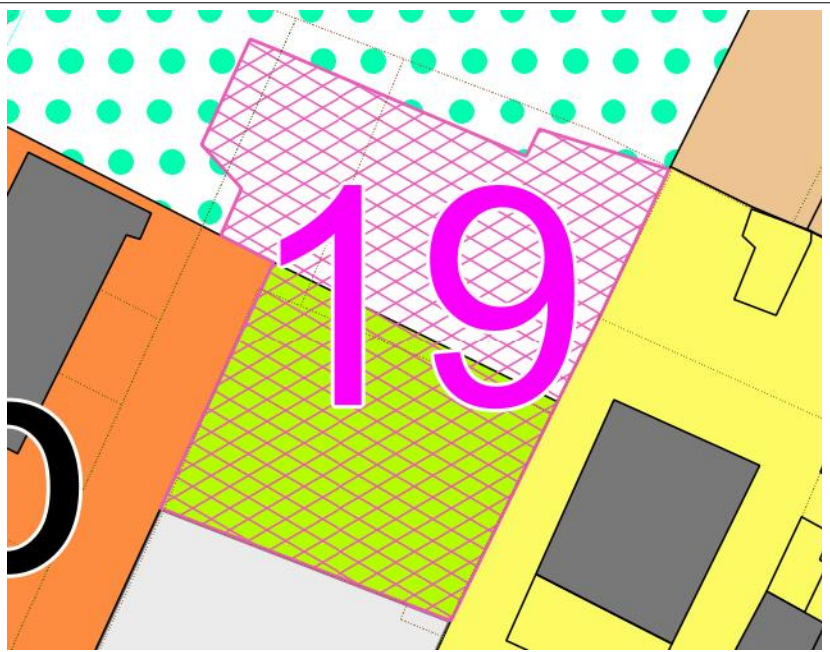
<b>U.T.O.E. n. 30 CAMPO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 18</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Invarianti Strutturali – Ville (art. 35 NTA )	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 1.870 mq	Volume esistente: 4.848 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Risanamento conservativo (C), senza alterazione di Volumi con possibilità di inserimento di orizzontamenti al piano terreno per la creazione di nuove porzioni di superficie accessoria. Possibilità di modesto adeguamento dei fronti edilizi e della distribuzione interna, purché non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico ed ambientale.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi e parcheggi in quantità non inferiore alla misura prevista dalla legislazione vigente per le destinazioni previste.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano di Recupero ha per obiettivo la parziale riconversione di alcune funzioni originarie del fabbricato attraverso un intervento finalizzato al recupero di volumi al suo interno, che allo stato attuale, risultano di difficile utilizzo.</p> <p>Dovrà essere garantita la conservazione dell'immagine architettonica originale, e gli elementi ornamentali esistenti costituiranno invariante e modelli di riferimento per gli interventi di ripristino, finalizzati soprattutto ai modesti adeguamenti del prospetto Ovest. Il Piano dovrà prevedere la riqualificazione degli spazi esterni di pertinenza attraverso una loro sistemazione unitaria in rapporto ai nuovi parcheggi, agli spazi a verde con utilizzo di materiali coerenti con il contesto urbanistico.</p>	

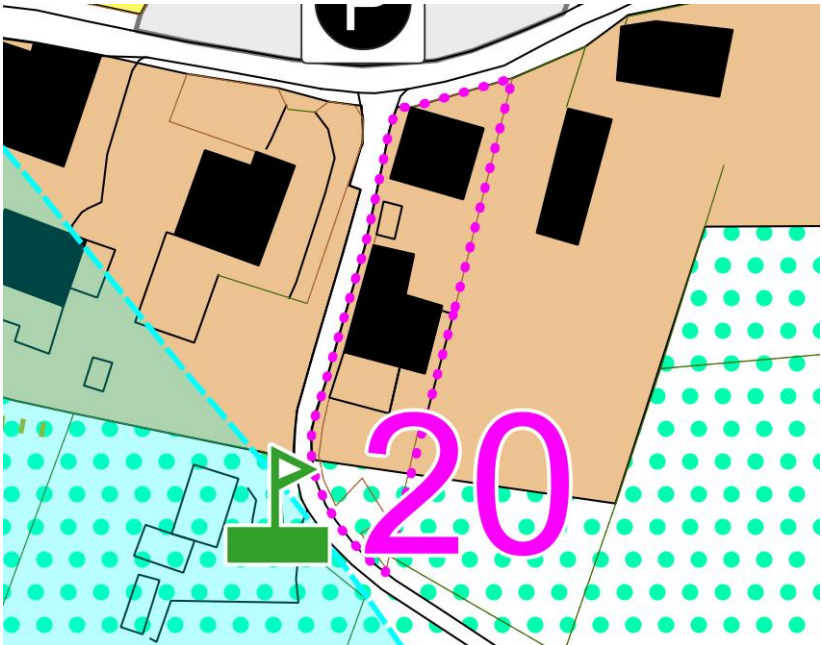
*10. Estratto cartografico del P.O.C.*



U.T.O.E. n. 30 CAMPO	SCHEDA NORMA del comparto n. 19
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista.
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale: 1.043 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenza convenzionata housing sociale/ residenza. La S.U.L. destinata alle funzioni previste dovrà rispettare la seguente articolazione: - Residenza convenzionata – housing sociale 175 mq - Residenza 210 mq - Superficie accessoria 300 mq
<b>5. Interventi ammessi</b>	Il progetto dovrà essere finalizzato alla realizzazione di un centro di accoglienza per attività diurne per disabili. E' ammessa la realizzazione di un nuovo organismo edilizio per una S.U.L. complessiva di 685 mq e nel rispetto dei seguenti parametri: Rc = 30% Altezza massima = 9,00 ml
<b>6. Standard urbanistici</b>	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione relativa all'affitto concordato di n.2 unità ad uso residenza convenzionata per 20 anni L'intervento è inoltre subordinato alla riqualificazione del verde pubblico e alla realizzazione di un percorso pedonale di accesso in continuità con l'area a parcheggio antistante.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il nuovo organismo edilizio dovrà relazionarsi con gli spazi pubblici esistenti (verde e parcheggio) e dovrà essere realizzato con tipologie e materiali tipici dell'architettura locale. La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.

*10. Estratto cartografico del P.O.C.*



U.T.O.E. n. 30 CAMPO	SCHEDA NORMA del comparto n. 20
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A - Nuclei storici consolidati Zona E6 – Zone agricole interne alle UTOE
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di recupero di iniziativa privata convenzionata.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie del comparto: 690 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale.
<b>5. Interventi ammessi</b>	Riqualificazione dell'area attraverso il recupero e la riorganizzazione funzionale ed edilizia dei volumi esistenti. Pertanto sono ammessi i seguenti interventi: - per l'edificio principale, già destinato a residenza, interventi D2, con la riqualificazione degli elementi tipologici incoerenti. - per i manufatti all'interno del resede è ammessa la cat. d'intervento E2
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni ammesse.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9 Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano di Recupero dovrà porre particolare attenzione alla tutela dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio ed alle caratteristiche del tessuto edilizio esistente, adottando soluzioni tipologiche che garantiscono un corretto inserimento ed urbanistico ed ambientale dell'edificio. Lo stesso dovrà mantenere l'allineamento esistente sulla viabilità.
<b>11. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	 <p>The image is a cartographic extract from a Plan of Urban Organization (P.O.C.). It shows a residential area with several buildings represented by brown and black shapes. A road is visible at the top. A specific area is highlighted with a pink dashed line and a large pink number '20'. The background features a green dotted pattern, likely representing agricultural or undeveloped land. A green arrow points to the highlighted area.</p>

U.T.O.E. n. 31 CARRAIA	SCHEDA NORMA del comparto n. 1	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Servizi di interesse generale a carattere privato (F4) Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale (F5) Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale del comparto: 75.671 mq	H max= 16 ml
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Strutture alberghiere, per convegni, servizi integrati e complementari (strutture di ristoro, ecc.), attrezzature sportive e ricreative (piscine, wellness, centro benessere e S.P.A. anche a servizio di utilizzatori esterni); servizi di interesse generale (attività collegate alla struttura ospedaliera - foresteria e spazi a supporto dei pazienti a lunga degenza); attrezzature per la riabilitazione limitatamente come funzione accessoria all'attività principale.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>In coerenza con gli obiettivi definiti dal Piano Strutturale, è ammessa al realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- una struttura alberghiera per un massimo di 200 camere più i servizi, e gli spazi complementari, integrata con spazi convegni e manifestazioni collettive</li> <li>- strutture di ristoro, sportive e ricreative collegate al tempo libero, per un'altezza massima di m 7,50.</li> <li>- servizi di interesse generale collegati alla struttura ospedaliera (foresteria e spazi a supporto dei pazienti a lunga degenza e dei loro familiari)-</li> </ul> <p>Non concorrono al computo della superficie, dei volumi e delle altezze: gli elementi architettonici dei fronti degli edifici (facciate ventilate, parapetti, elementi di verde verticale, scale esterne di sicurezza etc).</p> <p>Non concorrono altresì al computo della superficie, dei volumi e delle altezze gli spazi calmi ed i luoghi sicuri necessari alla realizzazione della struttura alberghiera ai sensi della normativa vigente in materia.</p>	
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>All'interno della sistemazione generale dell'area dovranno essere ritrovati standard pubblici così come stabilito dalla normativa vigente in relazione alle funzioni insediate.</p> <p>L'attuazione degli standard urbanistici dovrà essere specificata in sede di formazione del Piano Particolareggiato in relazione alla tipologia degli interventi. A seguito di specifico convenzionamento tra l'A.C. ed il soggetto attuatore gli spazi a standard potranno essere articolati nella loro gestione.</p>	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Dovranno essere verificate le misure di mitigazione che sono scaturite dal processo di Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica assunte a quadro conoscitivo con Del di CC n. 102 del 30.11.2011. Dovranno comunque essere attivate tutte le verifiche attraverso indicatori specifici per il monitorare le specificità ambientali e paesaggistiche. così come contenute nelle Scheda sintetica delle previsioni relative all'U.T.O.E. 31 Carraia contenuta nella Relazione del R.U. vigente ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La progettazione architettonica dovrà tener conto delle emergenze paesaggistiche presenti nel territorio quali: il Monte Pisano, il</li> </ul>	



fiume Arno e la golena, il sistema della bonifica, il tessuto urbano, la rete stradale.

- In relazione agli approfondimenti del Quadro Conoscitivo l'edificato dovrà essere realizzato in forma di corpi lineari, corrispondente ai principali segni sul territorio in direzione ortogonale al fiume.
- I nuovi corpi di fabbrica dovranno inserirsi nel macrosistema del tessuto edificatorio dell'UTOE 31 Carraia e 34 Ghezzano, ovvero nel tessuto edilizio del territorio di San Giuliano Terme, con funzione di riqualificazione urbanistica e ambientale.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà tener conto delle linee del paesaggio di cui alle tav. da 1 a 4 allegate al Documento di Sintesi della Valutazione Integrata - Rapporto Ambientale, quindi del sistema della bonifica, delle linee dei campi, delle strade, ai fini di un corretto inserimento nel territorio e circostante.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà dialogare con il macrosistema ambientale della pianura pisana nelle forme e nell'uso delle fitocenosi.
- La sistemazione degli spazi esterni deve essere relazionata al contesto urbanizzato circostante, con funzione di riqualificazione e contemporaneamente dovrà avere un dialogo interno con le funzioni insediate in ciascun comparto.
- La sistemazione degli spazi esterni dovrà valorizzare la funzione dei componenti della rete ecologica tra il Monte Pisano e il fiume Arno, in termini di biodiversità anche attraverso la realizzazione di un corridoio paesaggistico tra le UTOE di Carraia e Ghezzano.

Dovrà essere prevista la realizzazione di opere pubbliche esterne al comparto in accordo con quanto indicato nello schema progettuale del comparto e nell'individuazione dello schema delle opere esterne al comparto allegati ai punti 11. e 12. della presente Scheda Norma ed in relazione agli obiettivi di qualità fissati dall'A.C.

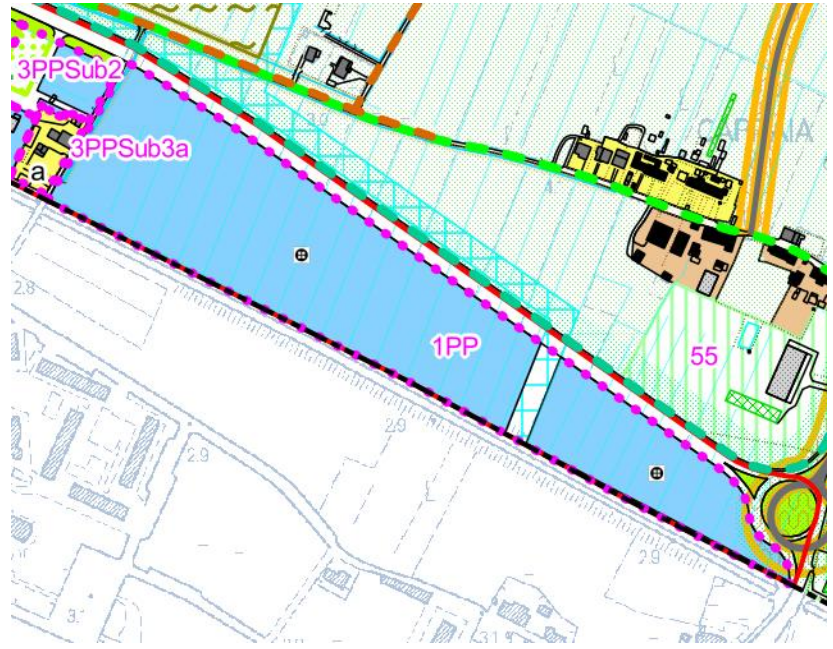
Le opere da realizzare potranno essere:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'attuazione delle previsioni contenute nella presente Scheda Norma.
- la realizzazione delle opere connesse alla bonifica idraulica del comparto.
- la cessione all'A.C. di un lotto libero urbanizzato per una superficie non inferiore a 7.000 mq sui quali potranno essere realizzati 1.400 mq di superficie utile.
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto e funzionali al miglioramento delle UTOE di riferimento (31 – Carraia e 32 – Ghezzano/Praticelli) quali: opere connesse all'accesso al comparto e di adeguamento delle intersezioni viarie, potenziamento delle reti dei sottoservizi, illuminazione pubblica della viabilità esistente e di progetto, parcheggio pubblico esterno al comparto a servizio delle UTOE di riferimento e della relativa viabilità di connessione carrabile e ciclopedonale.

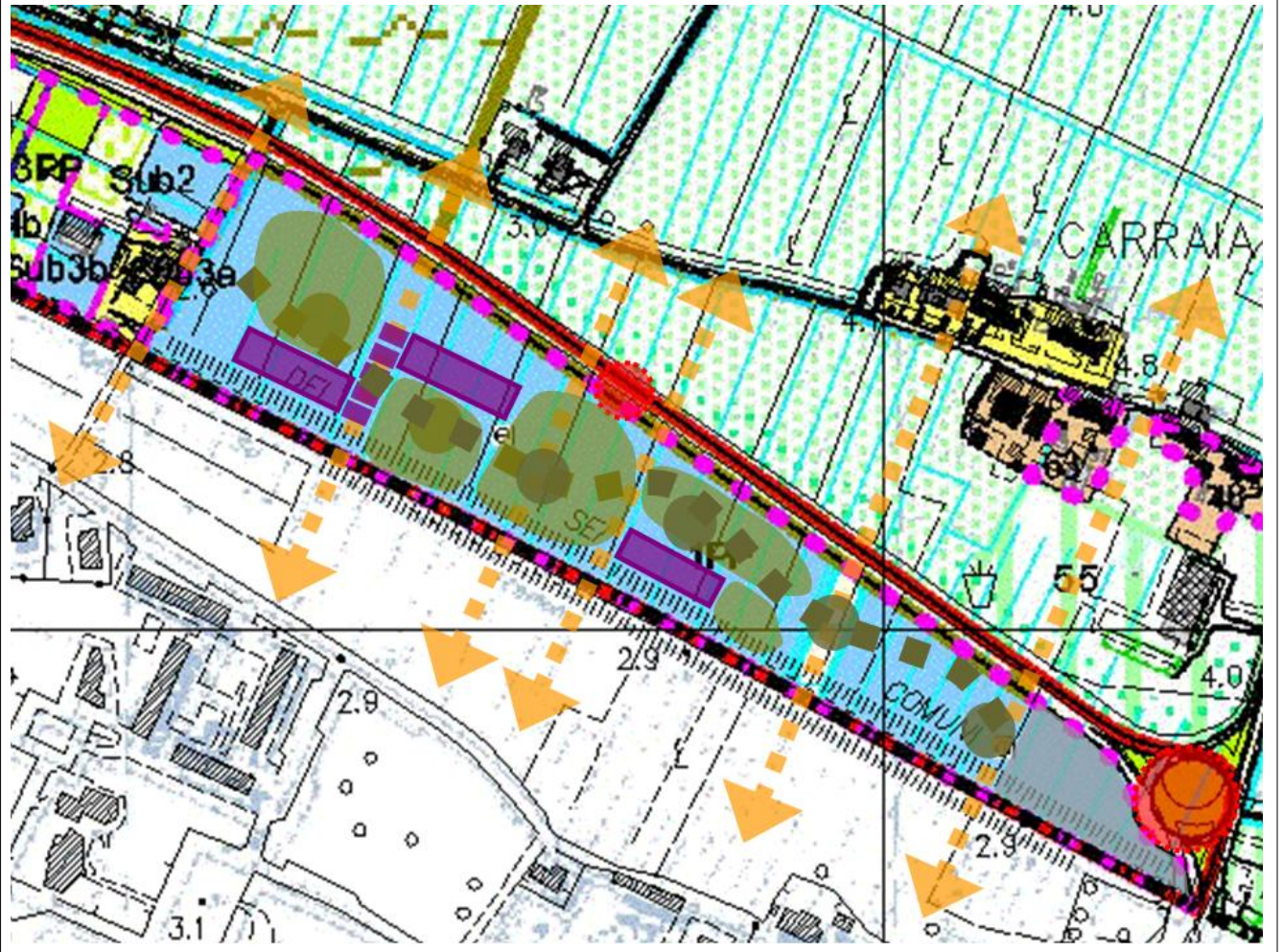
Per l'individuazione puntuale delle opere collegate all'attuazione delle previsioni del comparto si rimanda alle verifiche contenute negli allegati 1 - 1a - 2 - 2a e 7 di VAS-VI ed in particolare alle verifiche relative al sistema infrastrutturale della mobilità, degli accessi carrabili e ciclopedonali delle frazioni di Ghezzano, La Fontina, La Fontina-Praticelli e Carraia.

	In sede di formazione del Piano Particolareggiato tali opere potranno essere meglio specificate e dettagliate nel rispetto dei principi per la costruzione della città pubblica definiti dall'A.C.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	<p>L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità</p> <p>- Fascia di rispetto della nuova viabilità ( vedi. punti 5.1 “Paesaggio e patrimonio culturale” e 5.2 “Patrimonio Archeologico” della Relazione PROCEDURA DI VERIFICA AI SENSI DELL’ART.11 COMMA 1, LETT.A) della L.R.T. n. 79/98)</p>
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano Particolareggiato potrà individuare Unità Minime d’Intervento (UMI) attraverso le quali potranno essere attuate le previsioni contenute nella Scheda Norma.</p> <p>Dovrà comunque essere redatto un piano unitario che stabilisca organicità fra le diverse funzioni ammesse nell’area in coerenza con le condizioni alla trasformabilità contenute nella Scheda sintetica delle previsioni relative all’U.T.O.E. 31 Carraia contenute nella Relazione del R.U. vigente.</p> <p>Le UMI dovranno essere interagenti e relazionate mediante un parco attrezzato all’interno del quale potranno essere localizzate strutture di tipo sportivo e ricreativo.</p> <p>La progettazione del comparto dovrà attuare le prescrizioni relative alla lettura paesaggistica del territorio e dovrà verificare le condizioni alla trasformazione conducendo ad una progettazione del comparto che preveda l’inserimento dei corpi di fabbrica con un’orditura parallela rispetto alla via Giovannini.</p> <p>Il sistema dell’edificato dovrà essere messo in connessione attraverso la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili interni al comparto che definiscano piazze ed aree di relazione tra le varie funzioni insediate.</p> <p>L’edificio destinato ad ospitare la struttura alberghiera dovrà prevedere la realizzazione dell’ultimo piano con caratteristiche di permeabilità attraverso l’utilizzo di materiali leggeri lasciando corridoi strutturali liberi da e verso il Monte Pisano ed il territorio agricolo.</p> <p>Nell’ultimo piano di tale edificio dovranno essere ritrovati i volumi tecnici funzionali alla struttura alberghiera.</p> <p>I fronti degli edifici dovranno creare quinte continue le cui altezze dovranno essere messe in relazione attraverso il ritrovamento di elementi omogenei.</p> <p>I servizi e gli spazi complementari (sport e wellness), gli spazi per convegni e per manifestazioni collettive dovranno essere localizzati nei volumi interrati della struttura alberghiera.</p> <p>In fase di progettazione dovrà essere verificata la quota di campagna degli edifici in relazione alla quota della via Giovannini.</p>

**10. Estratto cartografico del  
P.O.C.**



11. Schema progettuale del comparto

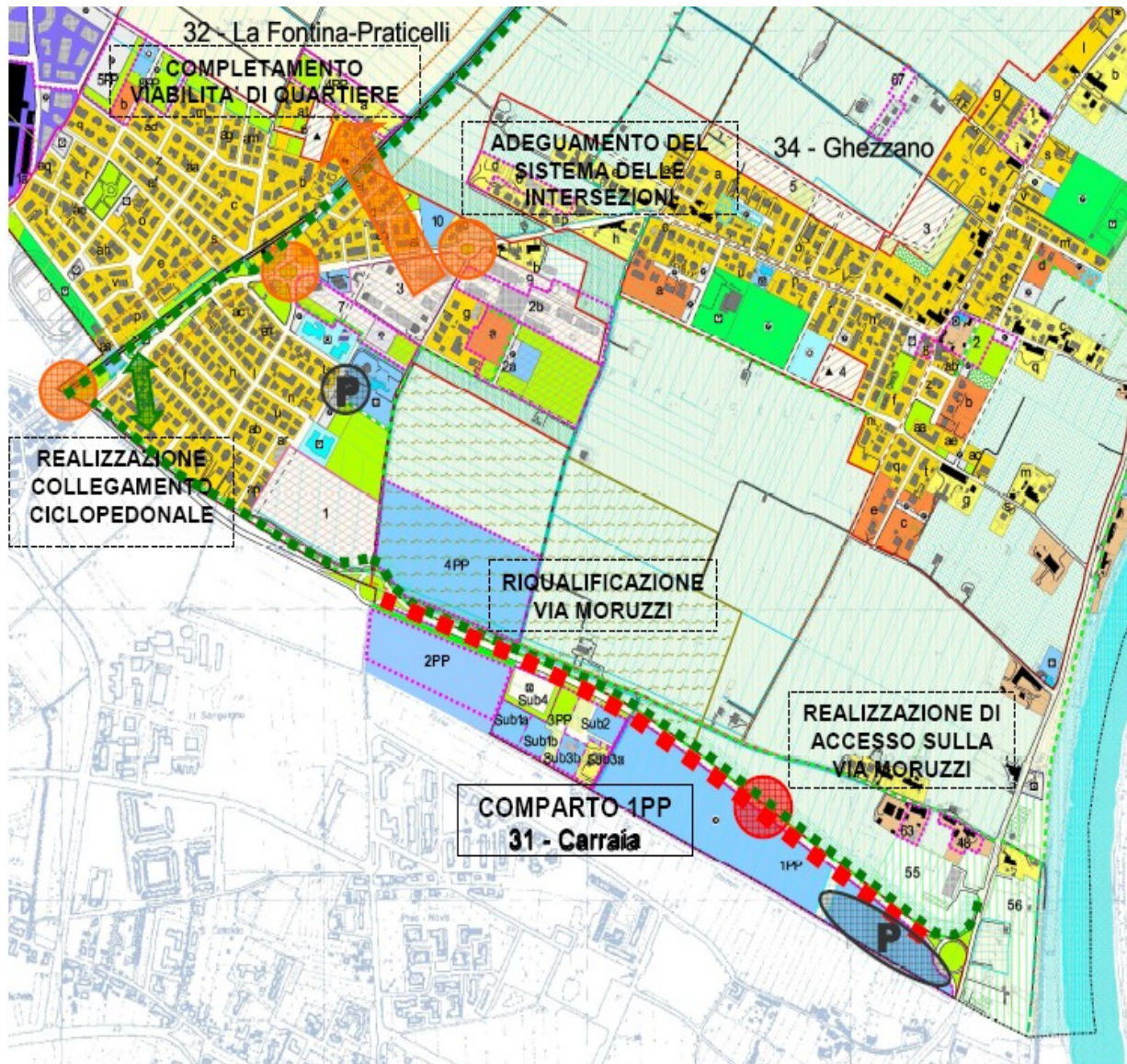


## 12. Opere esterne al comparto

Dovranno essere realizzate le opere indicate al presente punto ed in particolare:

- il parcheggio pubblico **P** esterno al comparto a servizio dell'UTOE di riferimento 32 La Fontina Praticelli e la relativa viabilità di connessione carrabile e ciclopedonale (ㄣ),
  - la connessione ciclopedonale tra le piste ciclabili lungo la via Giovannini e la SP Calcesana (ㄣ).
- puntualmente in sede di formazione del Piano Particolareggiato.

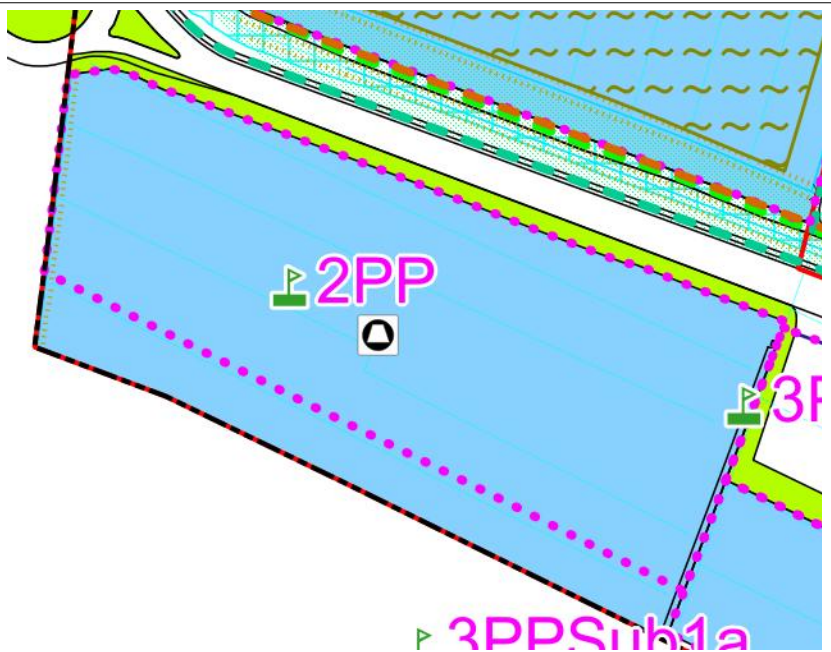
In sede di formazione del Piano Particolareggiato tali opere potranno essere meglio specificate e dettagliate nel rispetto dei principi per la costruzione della città pubblica definiti dall'A.C.



UTOE n. 31 CARRAIA	SCHEDA NORMA del comparto n. 2
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione per servizi di interesse collettivo a carattere privato (F4)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 25.665 mq R.C.: 40% S.U.L. massima: 10.000 mq in adeguamento al DPGR 64/R (le serre sperimentali e gli spazi aperti legati alla riabilitazione psicomotoria non costituiscono superficie coperta né utile) S.U.L 5.000 mq vincolata ad autorimesse e relativi spazi di manovra per accompagnamento e soccorso ospiti Altezza max: 10,50 m
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Servizi specialistici di tipo socio assistenziale e attività complementari: - attività direzionali, - serre sperimentali, spazi aperti legati alla riabilitazione psicomotoria e spazi ludico-educativi, - magazzini, - spazi ricreativi, di ristoro e di uso collettivo, - spazi per la formazione del personale, - parco attrezzato. piscina riabilitativa coperta laboratori ed attività di ricerca
<b>5. Interventi ammessi</b>	Il comparto è finalizzato alla realizzazione di un nuovo organismo edilizio della fondazione “Dopo di Noi a Pisa ONLUS” per la fornitura di servizi socio-assistenziali rivolti alle categorie svantaggiate. L'intervento dovrà essere convenzionato con l'A.C. in funzione delle condizioni alla trasformazione espresse dalla presente Scheda Norma.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti standard urbanistici nella misura prevista dalla legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni individuate. In ogni caso gli spazi a funzione pubblica non potranno essere inferiori al 30% dell'area. Gli spazi a destinazione pubblica potranno essere regolamentati anche attraverso un uso pubblico attraverso uno specifico convenzionamento con l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Dovranno essere verificate le misure di mitigazione che scaturiscono dal processo di Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica così come contenute nelle Scheda sintetica delle previsioni relative all'U.T.O.E. 31 Specifiche misure di mitigazione contenute nel documento conclusivo. Implementazione delle Prescrizioni di cui all'art. 48bis comma 3 delle N.T.A. (componenti Acqua -Rifiuti – Energia -Suolo e sottosuolo) - La progettazione architettonica dovrà tener conto delle emergenze paesaggistiche presenti nel territorio quali: il

	<p>Monte Pisano, il fiume Arno e la golena, il sistema della bonifica, il tessuto urbano, la rete stradale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I nuovi corpi di fabbrica dovranno inserirsi nel macrosistema del tessuto edificatorio dell'UTOE 31 Carraia e 34 Ghezzano, ovvero nel tessuto edilizio del territorio di San Giuliano Terme, con funzione di riqualificazione urbanistica e ambientale.</li> <li>- In relazione agli approfondimenti del Quadro Conoscitivo l'edificato dovrà essere realizzato in forma di corpi lineari, corrispondente ai principali segni sul territorio in direzione ortogonale al fiume.</li> <li>- La sistemazione degli spazi esterni dovrà tener conto delle linee del paesaggio di cui alle tav. da 1 a 4 allegate al Documento di Sintesi della Valutazione Integrata – Rapporto Ambientale, quindi del sistema della bonifica, delle linee dei campi, delle strade, ai fini di un corretto inserimento nel territorio e circostante.</li> <li>- La sistemazione degli spazi esterni dovrà dialogare con il macrosistema ambientale della pianura pisana nelle forme e nell'uso delle fitocenosi.</li> <li>- La sistemazione degli spazi esterni deve essere relazionata al contesto urbanizzato circostante, con funzione di riqualificazione e contemporaneamente dovrà avere un dialogo interno con le funzioni insediate in ciascun comparto.</li> <li>- La sistemazione degli spazi esterni dovrà valorizzare la funzione dei componenti della rete ecologica tra i monti e il fiume Arno, in termini di biodiversità anche attraverso la realizzazione di un corridoio paesaggistico tra le UTOE di Carraia e Ghezzano.</li> </ul> <p>Il Permesso a Costruire dovrà essere convenzionato alla realizzazione, oltre che delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'attuazione delle previsioni contenute nella presente Scheda Norma, alla realizzazione di un insieme sistematico di opere di miglioramento e di adeguamento del sistema di viabilità carrabile e ciclopedonale funzionale alle UTOE di riferimento (31 – Carraia e 32 – Ghezzano/Praticelli) che dovrà comunque essere valutato puntualmente in sede di formazione del progetto in relazione agli obiettivi di qualità dell'A.C.</p>
<p><b>8. Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità Zona F4 (Art. 24, comma 7, Norme Tecniche di Attuazione)</p>
<p><b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b></p>	<p>Il progetto potrà prevedere l'attuazione per fasi delle previsioni contenute nella presente Scheda Norma preordinata alla redazione di un piano unitario che stabilisca i subcomparti funzionali.</p> <p>Il piano unitario dovrà garantire organicità fra le diverse fasi di attuazione degli interventi previsti in coerenza con le condizioni alla trasformazione contenute sia nella Scheda sintetica delle previsioni relative all'U.T.O.E. 31 Carraia della Relazione al R.U. vigente che al punto 7. Condizioni alla trasformazione della presente Scheda Norma.</p> <p>In particolare i subcomparti dovranno essere interagenti e relazionati attraverso la realizzazione di un sistema unico di aree a verde.</p>

10. Estratto cartografico del P.O.C.





UTOE n. 31 CARRAIA	SCHEDA NORMA del comparto n. 3
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Servizi di interesse collettivo a carattere privato (F4).</li> <li>- Impianti distribuzione carburante</li> <li>- Zona B1</li> </ul>
<b>2. Strumento di attuazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Servizi di interesse collettivo a carattere privato (F4): Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata da attuare in Sub comparti funzionali corrispondenti ai Sub1 e Sub2 e ai Sub 3 e Sub 4;</li> <li>- Impianto distribuzione carburante: Progetto Unitario Convenzionato;</li> <li>- Zona B1: Piano di Recupero di iniziativa privata</li> </ul>
<b>3. Parametri urbanistici</b>	<p>Superficie dell'area: 29.666 mq</p>
<b>4. Funzioni ammesse</b>	<p>Servizi di interesse collettivo a carattere privato (residenze specialistiche associazione AGBALT), attività direzionali, pubblici esercizi, attività commerciali limitatamente ad esercizi di vicinato, servizi di interesse generale, stazione di servizio per distribuzione carburante e servizi complementari. All'interno del P.d.R. Sub comparto 3 è ammessa inoltre la funzione residenziale.</p>
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>È ammessa la realizzazione di strutture ed impianti destinati a servizi di interesse collettivo a carattere privato, nonché di servizi di interesse generale, nel rispetto dell'organizzazione generale dell'area e dell'articolazione in zone e comparti funzionali definiti dalla presente scheda normativa. In particolare, per i singoli comparti, sono previste le seguenti funzioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1.</b> Complesso residenziale specialistico per finalità di tipo sanitario ed assistenziale ad uso dell'associazione AGBALT, articolato in due zone distinte dal punto di vista insediativo: <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Subcomparto 1a)</b> complesso residenziale articolato in piccole unità abitative destinate ad ospitare bambini in cura presso l'ospedale, con le relative famiglie; il dimensionamento di quest'ultimo subcomparto dovrà essere oggetto di uno specifico studio in fase progettuale e comunque non dovranno essere superati i seguenti parametri urbanistici: Volume = 3250 mc, Hmax = 7,5 m, Sc = 500 mq;</li> <li><b>Subcomparto 1 b)</b> realizzazione di un edificio residenziale unitario nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Sc = 450 mq, Volume = 5.500 mc Hmax = 15,50 m. E' ammessa inoltre la realizzazione di porticato esterno la cui dimensione in profondità è pari a 2,50 mt</li> </ul> </li> <li><b>2.</b> Attività di tipo terziario (servizi di interesse collettivo a carattere privato, attività ricettive e pubblici esercizi, attività direzionali e commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato), nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: It = 1 mc/mq, Rc = 0,25%, Hmax = 7,5 m e 10,5 m per l'edificio di</li> </ol>

cerniera (torre). Gli spazi, i corridoi e i ballatoi condominiali dovranno essere mantenuti ad uso pubblico.

- 3. Recupero e riqualificazione del complesso esistente con riconversione a funzioni di interesse collettivo, anche a carattere privato, integrate con le altre attività presenti nell'area e articolato in due zone distinte dal punto di vista insediativo:**

**Subcomparto 3a)** Sull'edificio esistente sono possibili interventi ~~di~~ fino alla ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei volumi esistenti, con l'eventuale mantenimento della residenza esistente.

**Subcomparto 3b)** complesso residenziale articolato in piccole unità abitative destinate all'ospitalità di familiari in degenza presso le strutture ospedaliere; il dimensionamento di quest'ultimo subcomparto non dovrà superare i seguenti parametri urbanistici: Volume = 2.500 mc, Hmax = 7,5 m, Sc = 300 mq da attuarsi attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente ad uso artigianale.

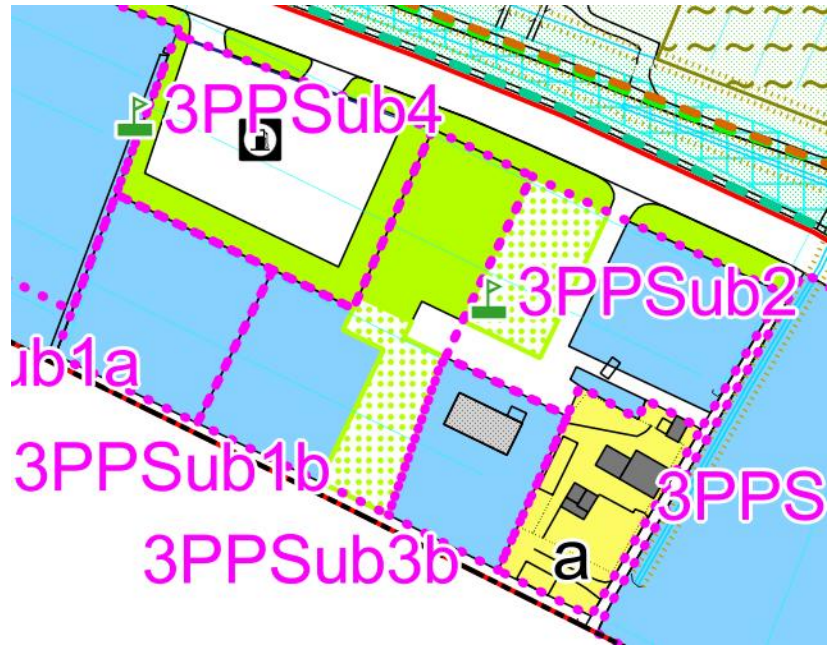
- 4. Subcomparto 4)** Stazione di servizio così come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione di cui alla Del. CC. n° 45 del 26/4/1999, comprensiva di servizi all'automobilista ed alla persona. Tale struttura dovrà rispettare i parametri e le prescrizioni stabilite dal vigente R.U. e dallo specifico piano di settore con particolare riferimento alle caratteristiche stabilite dall'articolo 5 della suddetta normativa.

<p><b>6. Standard urbanistici</b></p>	<p>Dovranno essere previsti spazi per standard urbanistici da cedere all’A.C. in misura adeguata alla potenzialità e funzionalità degli impianti previsti, ed in ogni caso in misura non inferiore a quelli previsti dalla normativa urbanistica vigente per le singole funzioni previste. Tali spazi potranno essere distribuiti all’interno dei singoli subcomparti secondo le modalità e tipologie diverse in relazione alle funzioni insediate ed alla specifica tipologia di utenza.</p> <p>In particolare si prevede la seguente dotazione minima di aree a verde e parcheggi di uso pubblico:</p> <p><b>Subcomparto 1</b> – Dovranno essere previsti standard per il 40% della superficie territoriale, di cui almeno 1.500 mq a verde. Le quantità stabilite dalla presente scheda norma dovranno essere ripartite all’interno del Sub1 e Sub1.b secondo le indicazioni stabilite dalla tavola planivolumetrica.</p> <p><b>Subcomparto 2</b> – Dovranno essere previsti standard per il 50% della superficie territoriale, di cui almeno la metà a verde e parcheggi alberati</p> <p><b>Subcomparto 3</b> – Saranno calcolati nella misura prevista dalla legislazione vigente in funzione alle singole destinazioni individuate dal Piano di Recupero. Per il Subcomparto 3b) dovranno comunque essere previsti standard per il 40% della superficie territoriale.</p> <p><b>Subcomparto 4</b> – Dovranno essere previste fasce a verde piantumate per una superficie non inferiore a 2.000 mq (da cedere all’Amministrazione nel caso di specifica richiesta).</p> <p>Dovranno inoltre essere verificati, in ciascun comparto, i parcheggi a carattere privato richiesti dalla L. 122/1989, dalla L. 28/1999 e altre normative vigenti.</p> <p>Inoltre gli accessi al comparto indicati in cartografia che funzionano da innesto con la via provinciale sono puramente indicativi e necessitano di una progettazione esecutiva al momento dell’attivazione dei comparti, previo parere della Provincia.</p>
<p><b>7. Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Dovranno essere verificate le misure di mitigazione che scaturiscono dal processo di Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica così come contenute nelle Scheda sintetica delle previsioni relative all’U.T.O.E. 31 Carraia contenute nella Relazione del R.U. vigente assunte a quadro conoscitivo con Del di CC n. 322 del 19.06.2015.</p>
<p><b>9. Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>Fascia di rispetto della viabilità</p>
<p><b>10. Orientamenti per la formazione del progetto</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ I comparti funzionali individuati dalla presente scheda potranno essere oggetto di autonomi interventi pubblici o privati convenzionati, nel rispetto dell’organizzazione unitaria, nonché delle prescrizioni e degli orientamenti progettuali stabiliti dall’Amministrazione Comunale.</li> <li>▪ L’area dovrà comunque essere dotata di un sistema di accessi e distribuzione unitario, eventualmente articolato in lotti funzionali, efficacemente relazionato all’adiacente viabilità provinciale. Una particolare attenzione dovrà essere rivolta all’individuazione degli spazi a parcheggio ed all’innesto sulla viabilità urbana, con la realizzazione di</li> </ul>

un'adeguata fascia di protezione e filtro attraverso elementi a verde.

- Nelle aree connesse ai servizi di carattere privato dovrà essere realizzata una sistemazione a parco con alberature di alto fusto, siepi ed altre sistemazioni a verde secondo un disegno unitario che garantisca un corretto inserimento delle nuove strutture, che dovranno svolgere un ruolo di integrazione e definizione del margine urbano.
- La progettazione della stazione di servizio dovrà garantire una corretta integrazione con l'area a parco circostante, mediante adeguate sistemazioni a verde ed offerta di servizi agli utenti dell'area

**11. Estratto cartografico del P.O.C.**



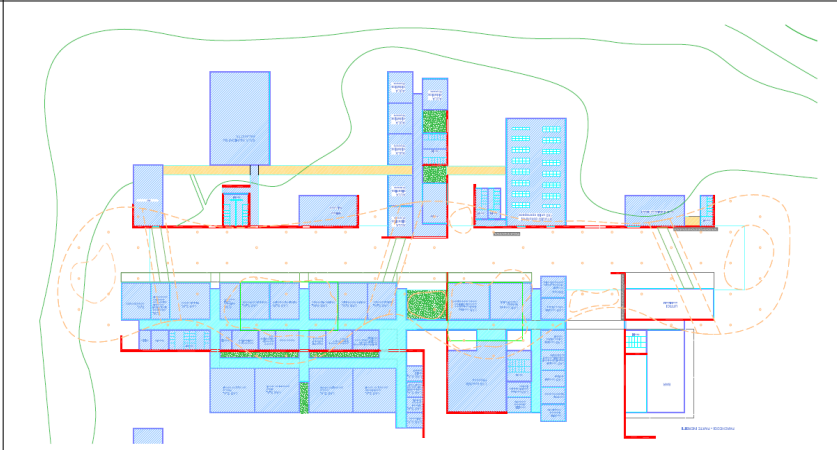
<b>U.T.O.E. n. 31 CARRAIA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 4</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione per servizi di interesse collettivo a carattere privato (F4).
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato o Progetto Unitario Convenzionato. L'attuazione delle previsioni potrà avvenire per parti attraverso l'individuazione di lotti funzionali in sede di formazione dello strumento attuativo. Dovrà comunque essere predisposto un progetto guida relativo all'intero comparto contenente la progettazione complessiva dell'organismo edilizio, del parco territoriale ed un cronoprogramma relativo alla successione temporale dei singoli titoli abilitativi.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Sup. del comparto: 49.670 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Servizi di interesse generale legati alla ricerca e alla didattica (università, polo didattico e di ricerca, parco tecnologico della ricerca scientifica, laboratori, serre sperimentali e magazzini). Attività connesse ai servizi di interesse generale (spazi ricreativi e per convegni, ristoro, foresteria e parco territoriale)
<b>5. Interventi ammessi</b>	Il comparto è finalizzato alla realizzazione del Polo scientifico "Scienze della vita Sant'Anna" per la didattica e la ricerca universitaria di eccellenza e di alta specializzazione. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri: Superficie Utile Lorda: 45.000 mq Rc 40% (le serre sperimentali connesse alla ricerca scientifica non costituiscono superficie coperta né utile) H max: 14 ml Gli interventi dovranno coordinarsi con la realizzazione delle casse di laminazione idraulica indispensabili per la messa in sicurezza dell'intera area.
<b>6. Standard urbanistici</b>	All'interno della sistemazione generale dell'area dovranno essere ritrovati gli standard urbanistici afferenti alle singole destinazioni previste e comunque in misura non inferiore al 40% della superficie territoriale del comparto.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Dovranno essere verificate le misure di mitigazione che scaturiscono dal processo di Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica (allegati 1 - 1a - 2 - 2a e 7 di VAS-VI) assunte a quadro conoscitivo con Del di CC n. 322 del 19.06.2015 e così come contenute nelle Scheda sintetica delle previsioni relative all'U.T.O.E. 31 Carraia contenute nella Relazione del R.U. vigente ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prescrizioni di cui all'art. 48bis comma 3 delle N.T.A.</li> <li>- Relativamente agli interventi previsti che ricadono nelle aree soggette a tutela, in quanto interne al perimetro delle zone di salvaguardia idraulica, gli edifici dovranno avere una quota di calpestio di 3,5 m s.l.m., e la progettazione complessiva del comparto dovrà mantenere inalterata la funzionalità idraulica prevista dal progetto delle opere di laminazione.</li> <li>- La progettazione architettonica dovrà tener conto delle emergenze paesaggistiche presenti nel territorio quali: tra il monte Pisano, il fiume Arno e la golena, il sistema della bonifica, il tessuto urbano, la rete stradale</li> <li>- I nuovi corpi di fabbrica dovranno inserirsi nel macrosistema del tessuto edificatorio dell'UTOE 31 Carraia e 34 Ghezzano, ovvero nel tessuto edilizio del territorio di San Giuliano Terme, con</li> </ul>

	<p>funzione di riqualificazione urbanistica e ambientale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La sistemazione degli spazi esterni dovrà tener conto delle linee del paesaggio di cui alle tav. da 1 a 4 allegate al Documento di Sintesi della Valutazione Integrata – Rapporto Ambientale, quindi del sistema della bonifica, delle linee dei campi, delle strade, ai fini di un corretto inserimento nel territorio e circostante.</li> <li>- La sistemazione degli spazi esterni dovrà dialogare con il macrosistema ambientale della pianura pisana nelle forme e nell'uso delle fitocenosi.</li> <li>- La sistemazione degli spazi esterni deve essere relazionata al contesto urbanizzato circostante, con funzione di riqualificazione e contemporaneamente dovrà avere un dialogo interno con le funzioni insediate in ciascun comparto.</li> <li>- La sistemazione degli spazi esterni dovrà valorizzare la funzione dei componenti della rete ecologica tra il monte Pisano e il fiume Arno, in termini di biodiversità anche attraverso la realizzazione di un corridoio paesaggistico tra le UTOE di Carraia e Ghezzano.</li> </ul> <p>In relazione all'individuazione della zone di salvaguardia idraulica dovranno essere realizzate le casse di laminazione nonché tutti gli interventi idraulici necessari alla messa in sicurezza dell'area ovvero dovranno essere realizzati tutti gli interventi atti a garantire la possibilità di invasare 33.840,00 mc di acqua con una quota di invaso pari a 2,00 ml sul l.d.m.</p> <p>Il volume ritrovato per l'invaso dovrà essere lasciato a disposizione attraverso l'introduzione di sistemi di sollevamento da realizzare a carico del soggetto attuatore. Il dimensionamento e la gestione del sistema di sollevamento nonché del collegamento tra l'invaso ed il sistema dei canali, dovranno essere stabilite in fase di formazione dello strumento attuativo attraverso l'acquisizione dei pareri da parte degli uffici competenti.</p> <p>Tutte le condizioni alla trasformazione legate alle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area potranno essere attuate per parti contestualmente all'attuazione delle previsioni contenute nei lotti funzionali individuati in sede di formazione dello strumento attuativo.</p> <p>Dovrà essere realizzata un tratto di viabilità di previsione tra la rotonda sulla via Giovannini e la via Berchet in coerenza con gli indirizzi per la formazione del Piano Urbano del Traffico allegato al vigente R.U. ed in coerenza con l'Allegato 1a redatto ad integrazione del documento di VAS-VI e relativo al sistema infrastrutturale della mobilità, degli accessi carrabili e ciclopedonali delle frazioni di Ghezzano, La Fontina, La Fontina-Praticelli e Carraia</p>
<p><b>8. Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità Zona F4 (Art. 24, comma 7, Norme Tecniche di Attuazione) Art. 48bis, Norme Tecniche di Attuazione</p>
<p><b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b></p>	<p>Lo strumento attuativo dovrà essere preordinato alla redazione di un piano unitario o progetto guida che stabilisca i lotti funzionali attraverso i quali potranno essere attuate per fasi tutte le previsioni contenute nella presente Scheda Norma.</p> <p>Il piano unitario o progetto guida dovrà garantire organicità fra le diverse funzioni ammesse nell'area in coerenza con le condizioni alla trasformabilità contenute nella Scheda sintetica delle previsioni relative all'U.T.O.E. 31 Carraia contenute nella Relazione del R.U. vigente, in particolare i lotti funzionali dovranno essere interagenti e relazionati attraverso la realizzazione di un parco attrezzato territoriale ed il sistema dell'edificato dovrà essere messo in connessione con percorsi pedonali e ciclabili interni al comparto che definiscano piazze ed aree di relazione tra le varie funzioni insediate.</p>

**10. Estratto cartografico del P.O.C.**



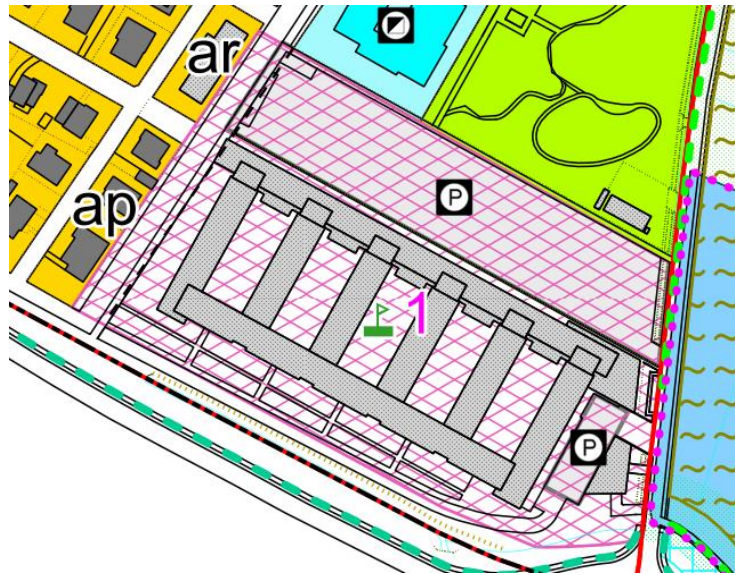
**11. Schema grafico d'indirizzo**



<b>U.T.O.E. n. 32 LA FONTINA - PRATICELLI</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 1</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 31.500 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale specialistica (residenza universitaria), servizi complementari quali spazi ricreativi e per il ristoro, locali di uso collettivo, locali di servizio e per il personale, alloggio del custode.
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il comparto è finalizzato alla realizzazione di un organismo a destinazione mista, con finalità sociali connesse al diritto allo studio. Tali finalità dovranno essere espressamente contemplate all'interno della convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale, nel caso che l'intervento sia attuato da privati. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:</p> <p style="text-align: center;">Rc: 0,35    It: 2,80 mc/mq    H max: 11m AF-Altezza del Fronte (art.114 del R. E.) = 14 m</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>Al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici dovranno essere reperiti spazi a parcheggio ed a verde nella misura prescritta dalla legge in relazione al carico urbanistico previsto, ed in ogni caso in misura non inferiore alle seguenti quantità per utente insediato:</p> <p>2, 50 mq parcheggio</p> <p>Qualora sia consentito dalle verifiche di tipo idraulico, lo standard edilizio (L. 122/92) potrà essere soddisfatto attraverso la creazione di spazi nel sottosuolo.</p>
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	La soluzione progettuale dovrà stabilire una continuità di relazioni con il contesto urbanistico esistente, in particolare con il tessuto residenziale ed i servizi presenti nella zona. Tale organicità dovrà essere realizzata prioritariamente attraverso un disegno unitario degli spazi aperti, articolati prevalentemente in spazi a verde di uso pubblico. Le sistemazioni a verde dovranno essere oggetto di una specifico elaborato progettuale.



10. Estratto cartografico del P.O.C.

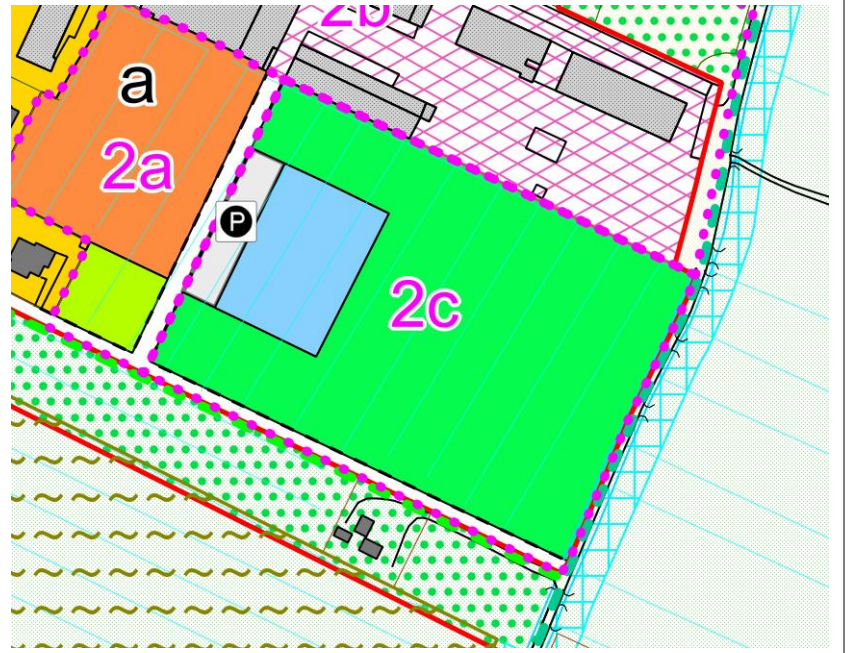



11. Schema grafico indicativo .



U.T.O.E. n. 32 LA FONTINA - PRATICELLI	SCHEDA NORMA del comparto n. 2a-2c	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato attuabile per subcomparti funzionali	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie = 28.300 mq	H max= 7,50 m
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Sub 2a: B3 Residenziale Sub 2c: F2 - Attrezzature sportive e ricreative F4 – Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato	
<b>5. Interventi ammessi</b>	A completamento dell'insediamento esistente e per la riqualificazione dell'infrastrutture presenti si ammettono i seguenti interventi: <b>Sub 2a:</b> sono ammessi interventi di nuova edificazione residenziale per una SuL massima di 1000 mq finalizzati alla riorganizzazione della parte sud-ovest comparto in adiacenza al tessuto residenziale esistente. <b>Sub 2c:</b> è ammessa nuova edificazione di strutture per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato fino a una SuL pari 450mq . La zona a servizi dovrà essere organicamente integrata alle aree a verde pubblico, attrezzature sportive e parcheggi.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni e al dimensionamento collocato relativo al verde pubblico dell'UTOE.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il PUC si pone come obiettivo: a) la realizzazione di un tessuto urbano, organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazionato all'insediamento esistente in modo da conferire "qualità urbana"; b) la localizzazione, integrata alle altre destinazioni, di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al sistema della viabilità urbana; c) la realizzazione di aree a verde attrezzato di uso collettivo con funzione di riqualificazione ambientale, elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento, filtro e protezione nei confronti della viabilità di scorrimento. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli accessi collegati alle diverse funzioni presenti nell'area, con specifico riferimento all'individuazione dei necessari spazi a parcheggio, di fasce a verde con funzione di protezione del tessuto residenziale esistente, all'integrazione con il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili individuati dal R.U.	
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>		

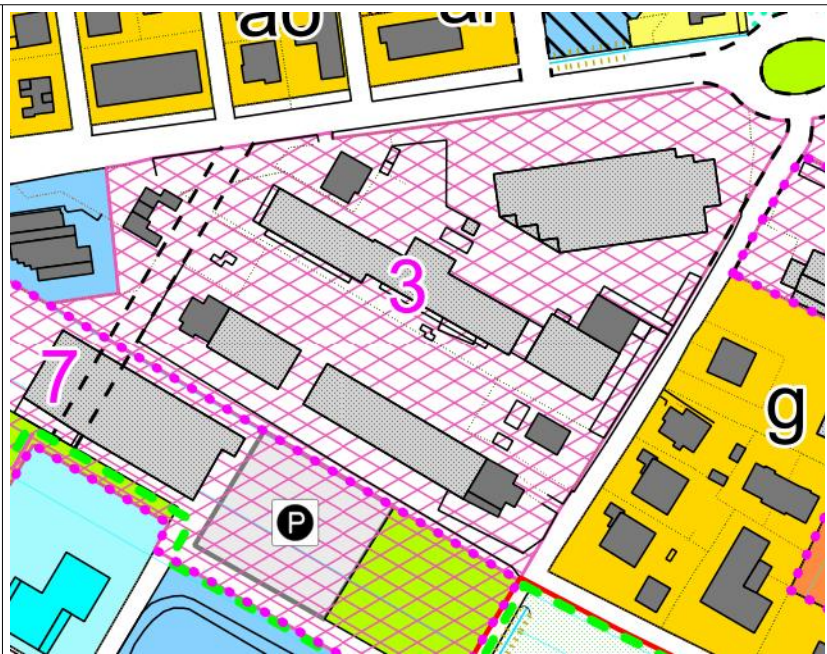
11. Estratto cartografico del P.O.C.




UTOE n. 32 LA FONTINA- PRATICELLI	SCHEDA NORMA del comparto n. 2b	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 20.998 mq	Volume esistente: 27.361 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, direzionale e servizi di interesse generale.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Riqualificazione dell'area attraverso interventi di ristrutturazione edilizia D3 fermo restando le destinazioni d'uso esistenti.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere realizzati standard secondo quanto previsto dalla legislazione vigente e in particolare dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - Progettazione e realizzazione delle opere connesse alla riqualificazione dell'intersezione tra via Vicarese e via Berchet.	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area attraverso: a) la realizzazione di nuovo tessuto urbano relazionato all'insediamento esistente e organizzato in rapporto al sistema di aree pubbliche e spazi aperti dell'UTOE; b) la localizzazione integrata di alcune destinazioni qualificate e servizi per la valorizzazione dell'area; c) realizzazione di aree pubbliche con valenza ambientale e di connettività per le diverse parti dell'insediamento. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli accessi prevedendo spazi a parcheggio e fasce a verde a protezione e filtro del nuovo insediamento.</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.</p>	
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	 <p>The cartographic extract shows a site plan with several zones and labels. A pink hatched area is labeled '9'. Within this area, there are sub-zones: 'a' (orange), '2a' (orange), '2b' (pink), and '2c' (green). Other labels include 'g' (yellow), 'b' (grey), and 'P' (parking symbol). The plan shows buildings, roads, and green spaces.</p>	

<b>U.T.O.E. n. 32</b> <b>LA FONTINA -</b> <b>PRATICELLI</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 3</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 21.083 mq	Volume esistente: 29.503 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Artigianale/ commerciale/ direzionale/ turistico-ricettivo e servizi di interesse generale. La superficie utile complessiva dovrà essere destinata a servizi ed a funzioni direzionali in misura non inferiore al 25% del totale.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E3 con riorganizzazione dei volumi esistenti finalizzati alla riqualificazione architettonica e funzionale dei manufatti ed alla realizzazione di un nuovo assetto planivolumetrico dell'area. Sono ammessi interventi in diretta attuazione fino alla E2 con vincolo tipologico e di destinazione finalizzati alla riqualificazione delle strutture di servizio ed accessorie all'attività esistente.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni; in ogni caso, tali spazi non potranno essere inferiori al 30% dell'area.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	L.285/92 – Fasce di rispetto della viabilità	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano Particolareggiato si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area attraverso: a) la realizzazione di un tessuto urbano complesso ed articolato, organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazionato all'insediamento esistente in modo da conferire "qualità urbana" ad un contesto oggi degradato; b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al sistema della viabilità urbana; c) la realizzazione di aree a verde attrezzato di uso collettivo con funzione di riqualificazione ambientale, elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento, filtro e protezione nei confronti della viabilità di scorrimento. Gli edifici dovranno adottare tipologie differenziate in rapporto non solamente alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al loro eventuale ruolo nella definizione gerarchica degli spazi e degli assi visuali. In questa logica, dovrà essere privilegiata una articolazione tipologicamente e formalmente complessa degli spazi e dei corpi edilizi evitando la semplice giustapposizione seriale. L'altezza massima consentita è 10 m; in sede di progetto potranno essere ammesse eccezioni per singoli edifici o porzioni di edificio se funzionali alla definizione architettonica e formale del complesso urbanistico.	

10. Estratto cartografico del P.O.C.



UTOE n. 32 LA FONTINA-PRATICELLI	SCHEDA NORMA del comparto n. 4
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona B1 – Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici di diversa epoca storica, caratteristiche tipologiche ed ambientali e modalità di relazione con la struttura territoriale. Zona F1 – Aree destinate a verde pubblico attrezzato
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano particolareggiato di iniziativa privata convenzionata. Il Piano potrà essere attuato per subcomparti funzionali individuati in sub 4a e sub 4b
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale: 13.260 mq sub 4 a = 8.672 mq sub 4 b = 4.588 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale e insediamenti commerciali (servizi di vicinato). Sub 4 a: residenziale. Sub 4 b: residenziale/direzionale e commerciale fino ad un massimo di 250 mq complessivi.
<b>5. Interventi ammessi</b>	A completamento dell'insediamento esistente e per la riqualificazione dell'infrastrutture presenti si ammettono i seguenti interventi:  <b>sub 4a:</b> sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri: If: 1,0 mc/mq SU: 1500 mq Rc= 20% Hmax: 7,5m (parametri dimensionati sul reperimento del volume destinato a trasformazioni edilizie per l'UTOE) <b>sub 4 b (Previsti due livelli differenziati di attuazione)</b> <b>Attuazione con PP:</b> riorganizzazione delle volumetrie esistente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica E2 per i corpi edilizi a destinazione non residenziale e privi di valore storico-tipologico, secondo i seguenti parametri: H max 7,50 ml SUL: 550 mq; ristrutturazione D3 per gli edifici già a destinazione residenziale e riqualificazione tipologica e architettonica. <b>Intervento diretto:</b> ristrutturazione edilizia D3 con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali o servizi di vicinato.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere realizzati standard urbanistici in funzione del carico urbanistico, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente e inoltre realizzati: -viabilità interna ed esterna al comparto; -realizzazione di area a verde pubblico per una sup. di 2600 mq -percorso ciclabile
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione <b>Sub 4 a:</b> -realizzazione della viabilità e percorso ciclabile a collegamento con via dei Condotti e via Fucini interna al comparto; - riqualificazione del tratto di via Fucini (*).

<p><b>8. Vincoli sovraordinati</b></p>	<p><i>Zone adiacenti all'acquedotto mediceo (DM 12/11/1962 GU 309 del 1962)</i></p>
<p><b>9. Paesaggio</b></p> <p><i>Zone adiacenti all'acquedotto mediceo (DM 12/11/1962 GU 309 del 1962 dec)</i></p> <p><b><u>Rif. : 1- idrogeomorfologica</u></b>  <b>obiettivi di valore: 1a1</b>  <b>direttive: 1b1, 1b2</b>  <b>prescrizioni: 1c1</b></p> <p><b><u>Rif. : 4- elementi della percezione</u></b>  <b>obiettivi di valore: 4a1</b>  <b>direttive: 4b, 4b2</b>  <b>prescrizioni: 4c1, 4c2, 4c3</b></p>	<p><b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo:</b></p> <p><i>rif 1</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi sul sistema idrografico sono ammessi a condizione che le eventuali opere di sistemazione delle sponde e degli argini (consolidamento e ripulitura) siano realizzate con tecniche non invasive tali da non compromettere le qualità paesaggistiche associate al sistema idrografico a alla relativa vegetazione.</li> </ul> <p><i>rif 4</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche , limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- l'inserimento di nuovi 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 paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso l'acquedotto;</li> <li>- non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista accessibili al pubblico.</li> </ul> 





#### ***10. Prescrizioni e Orientamenti***

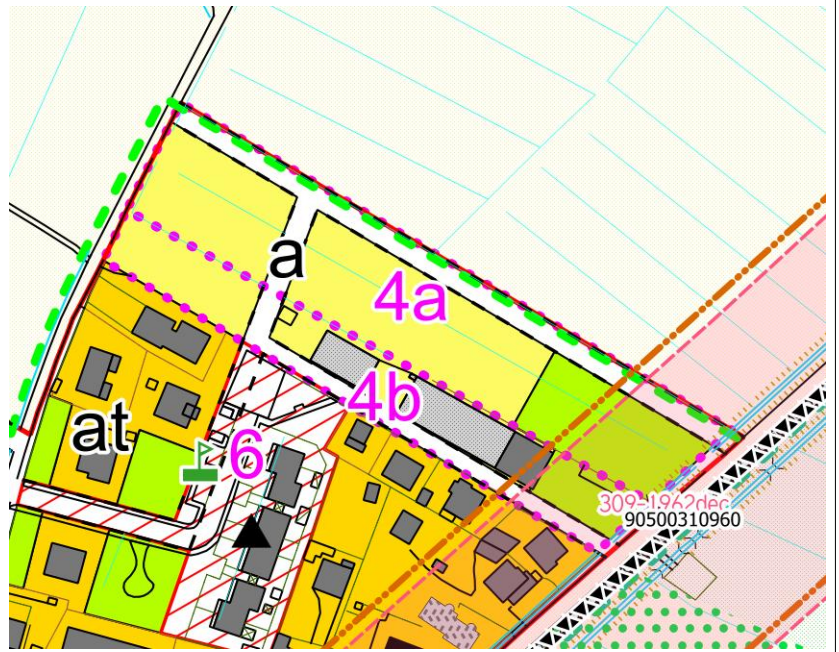
Il Piano si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area attraverso la parziale demolizione dell'edificato esistente con contestuale ricostruzione e realizzazione di nuovi volumi a chiusura del margine edificato dell' UTOE e la riorganizzazione della viabilità a servizio della frazione. La ricostruzione dei nuovi edifici dovrà tener conto della particolare collocazione a margine della zona agricola E1, sia nella scelta delle tipologie sia nella scelta dei materiali. **Particolare attenzione dovrà essere posta alla non interferenza con visuali panoramiche limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.**

La sistemazione degli spazi ad uso pubblico dovrà essere oggetto di un particolare studio progettuale per un corretto inserimento a margine dell'acquedotto mediceo.

**Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista accessibili al pubblico.**

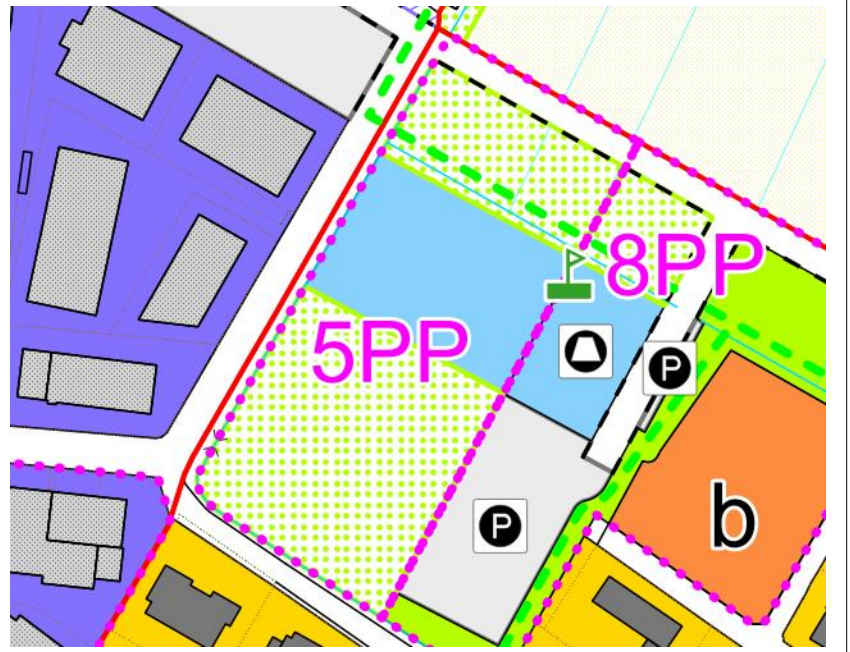
**Sono ammessi interventi sul sistema idrografico a condizione che le eventuali opere di sistemazione siano realizzate con tecniche non invasive tali da non compromettere la qualità paesaggistica e relativa vegetazione.**

11. Estratto cartografico del P.O.C.



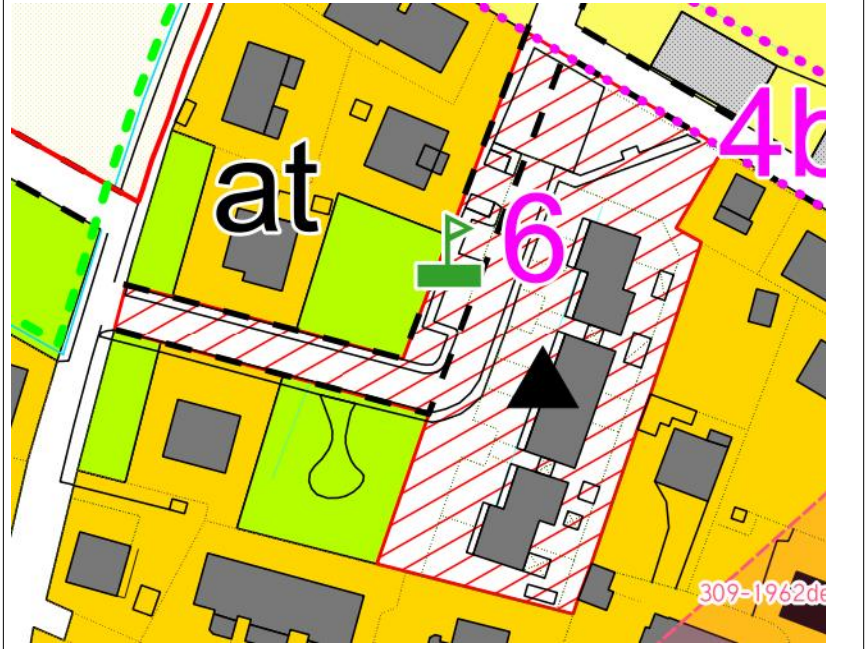
<b>U.T.O.E. n. 32 LA FONTINA - PRATICELLI</b>	<b>SCHEMA NORMA del comparto n. 5</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	F4 – Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato.
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie = 9.405 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Servizi ed attrezzature collettive a carattere privato/ attività direzionali.
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il P.P. ha per obiettivo la riqualificazione urbana dell'area attraverso interventi di nuova edificazione destinati a servizi qualificati ed attrezzature collettive.</p> <p>Zona F4 Superficie Territoriale 2.698 mq  SuL max = 1.200 mq Vol. max = 3.577 mc  Altezza massima = 7.5 m  ERS per una SuL max di 300 mq</p> <p>Zona a Verde e Parcheggi  Realizzazione di parcheggi alberati per la quota del 60% a verde e 40 % a parcheggi per una superficie di 1.822 mq.  Realizzazione di parcheggio pubblico con 160 posti auto e verde di protezione per una superficie di 4.387 mq.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Da realizzarsi area a verde e parcheggio come descritto dall'allegato cartografico.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	– Titolo IV capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Realizzazione di tratto funzionale carrabile e ciclabile interna al comparto a nord dell' UTOE.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano Particolareggiato ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso: a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionato al tessuto esistente, con particolare riferimento all'articolazione degli spazi pubblici; b) la localizzazione di servizi ed attrezzature a carattere privato; c) la realizzazione di spazi pubblici, parcheggi e aree a verde con funzione di elemento collettivo delle diverse parti dell'insediamento. L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al corretto inserimento dei manufatti nel contesto urbano. La soluzione architettonica dovrà essere organica al tessuto esistente. La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc...) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale, privilegiando soluzioni che adottino materiali semipermeabili, sia nelle aree pubbliche che nelle aree private.</p>

*10. Estratto cartografico del  
P.O.C.*



U.T.O.E. n. 32 LA FONTINA PRATICELLI	SCHEDA NORMA del comparto n. 6	
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Comparto P.E.E.P (Zona C3)	
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano attuativo	
3. <i>Parametri urbanistici</i>	1* St = 4898 mq	Ru = (Sf/St) = 0.6
	2* It = 0.75      If = 1.5	Rc = 20%      H.max = 7.50m
4. <i>Funzioni ammesse</i>	3* Residenziale	
5. <i>Interventi ammessi</i>	Nuova costruzione	
6. <i>Standard urbanistici</i>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 50 % dell'area.</p> <p>Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 700 m<sup>2</sup></p> <p>V = 3675 mc, pari a circa 25 nuovi abitanti insediati</p>	
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Le seguenti norme definiscono condizioni alle trasformazioni ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale n.5/95.</p> <p>Tali norme discendono dalle valutazioni contenute dal P.S. ed espresse per ogni risorsa in direttive ambientali (articolo 9).</p> <p>Inquinamento da traffico veicolare: le trasformazioni che possono attivare aumenti di flussi di traffico sono subordinate ad una verifica degli effetti che l'incremento comporta sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico gestionale idoneo a garantire i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico, quali la messa in opera di provvedimenti volti al perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici e simili.</p> <p>Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento: nel caso di trasformazioni con potenzialità calcolata pari o superiore ad 1 MW termico (pari a 6 TJ di consumo) è fatto obbligo verificare la possibilità di ricorrere a fonti rinnovabili di energia, salvo verifica di impedimenti di natura tecnica ed economica.</p>	
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>		
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>Il nuovo insediamento residenziale prevederà una strada di accesso di servizio ai nuovi edifici. Questi andranno a completare l'isolato urbano con tipologie isolate o in linea.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico, i quali oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e di verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana e di connessione con il tessuto edilizio esistente.</p> <p>Prescrizioni: le tipologie ammesse sono costituite da edifici isolati e in linea.</p>	

10. Estratto cartografico del P.O.C.



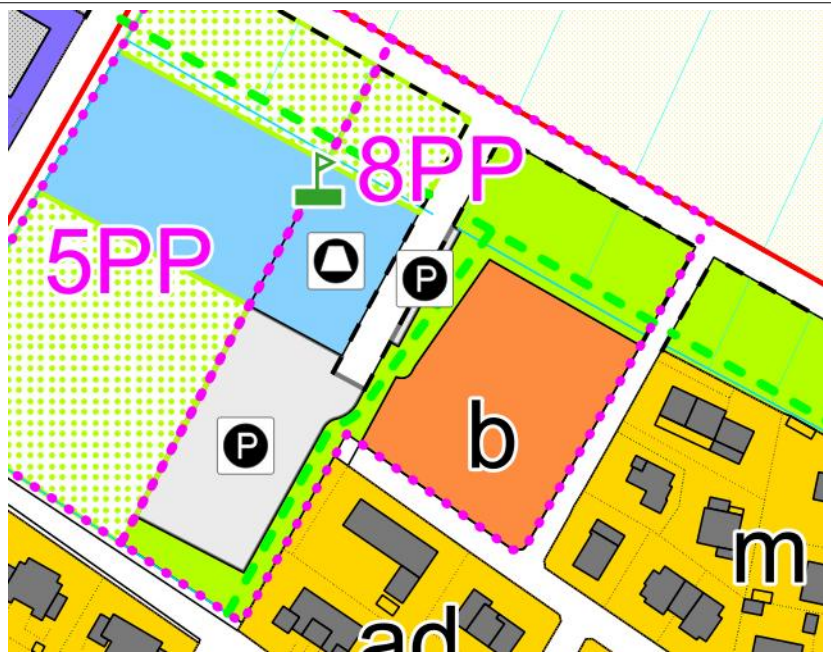






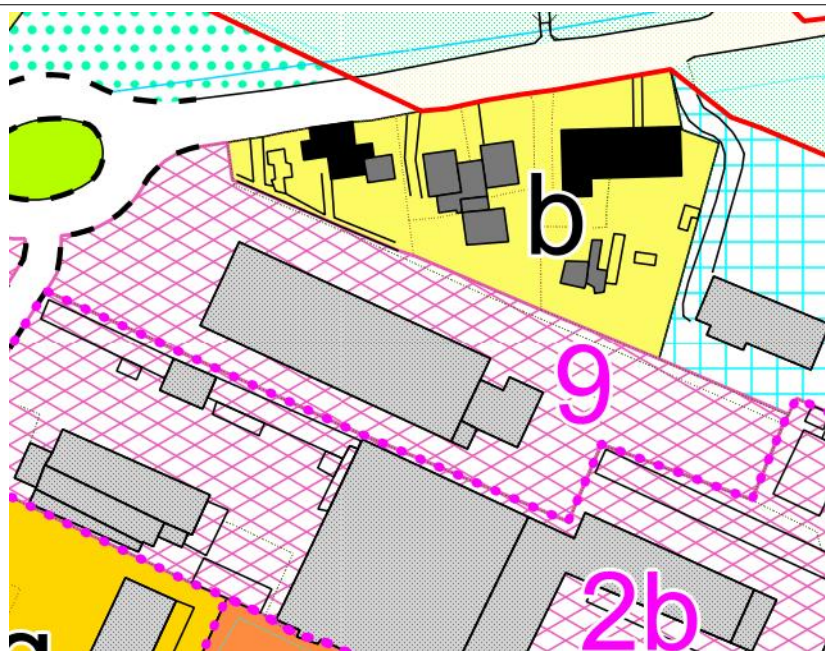
U.T.O.E. n. 32 LA FONTINA - PRATICELLI	SCHEDA NORMA del comparto n. 8
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie = 11584 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Servizi ed attrezzature collettive a carattere privato / attività direzionali / edilizia residenziale.
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>A completamento dell'insediamento esistente e per la riqualificazione delle infrastrutture presenti si ammettono i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione urbana dell'area attraverso interventi di nuova edificazione destinati a servizi ed attrezzature collettive. Sono ammessi inoltre interventi di nuova edificazione per un massimo di 690 mq finalizzati alla riorganizzazione della parte sud-est del comparto in adiacenza al tessuto residenziale esistente e destinati prevalentemente a funzione residenziale <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona F4: 2.165 mq Sup. cop. max = mq 435 SuL max = 957 mq Altezza massima = 7.5 m</li> <li>• Zona B3/b: 2.825 mq Sup. cop. Max = 518 mq Altezza massima = 7.5 m</li> </ul> </li> </ul>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti; in ogni caso non potranno essere inferiori al 50 % della superficie del comparto.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano Particolareggiato ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso: a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionato al tessuto esistente, con particolare riferimento all'articolazione degli spazi pubblici; b) la localizzazione di servizi ed attrezzature a carattere privato; c) la realizzazione di spazi pubblici, quali piazza, parcheggi e aree a verde con funzione di elemento collettivo delle diverse parti dell'insediamento. L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al corretto inserimento dei manufatti nel contesto urbano. La soluzione architettonica dovrà essere organica al tessuto esistente. La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc...) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.

10. Estratto cartografico del P.O.C.



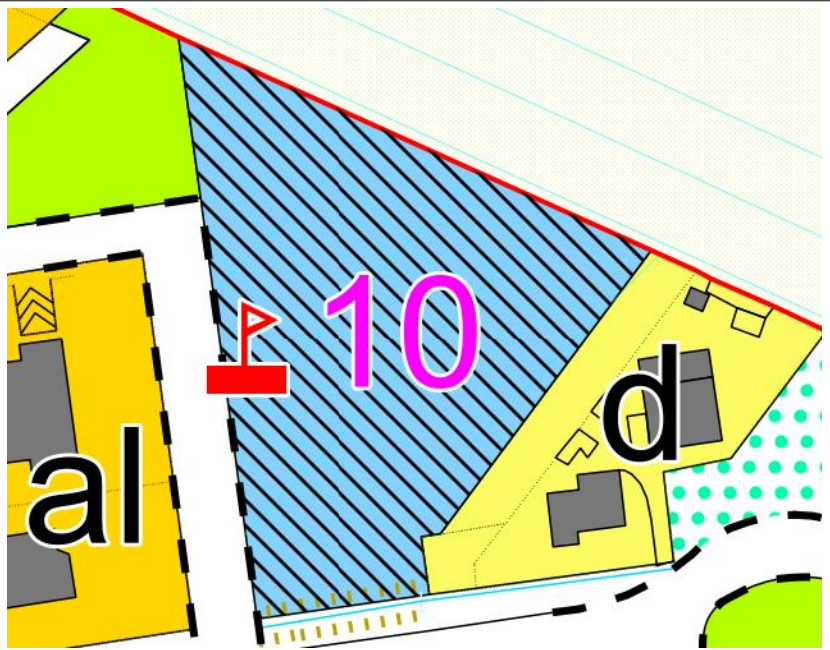
<b>UTOE n. 32 LA FONTINA - PRATICELLI</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 9</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie = 5.336 mq	Volume esistente = 6.941 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Servizi ed attrezzature collettive a carattere pubblico e privato / attività direzionali.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il PUC ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria esistente nel rispetto dei seguenti parametri</li> <li>- Rc = 40% della sup. fondiaria Altezza massima = 7,5 m</li> </ul> Il 5% del volume complessivo dovrà essere destinato a porticati e loggiati di uso pubblico.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti; in ogni caso non potranno essere inferiori al 50% della superficie del comparto.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	L.285/92 – Fasce di rispetto della viabilità	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto dovrà perseguire la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso: a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionato al tessuto esistente, con particolare riferimento all'articolazione degli spazi pubblici; b) la localizzazione di funzioni qualificate capaci di valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al tessuto urbano; c) la realizzazione di spazi pubblici, quali piazza, parcheggi, aree a verde con funzione di elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento. L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al corretto inserimento dei manufatti nel contesto urbano. In tal senso, potranno essere previsti androni o porticati quali elementi di relazione fra gli spazi pubblici interni all'area ed il tessuto circostante. La soluzione architettonica dovrà essere organica al tessuto esistente. La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale	

10. Estratto cartografico del P.O.C.



<b>UTOE n. 32 LA FONTINA - PRATICELLI</b>	<b>SCHEDE NORMA del comparto n. 10</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	F4
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 3585 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Servizi di interesse collettivo, strutture di ristoro, attrezzature a servizio del sistema delle piste ciclabili per la valorizzazione del territorio.
<b>5. Interventi ammessi</b>	E' ammessa la realizzazione di nuove strutture per una sup. utile massima di 500 m <sup>2</sup> ed una altezza massima di 7,5 m.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti standard urbanistici nella misura prevista dalla legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni individuate. In ogni caso gli spazi pubblici non potranno essere inferiori al 50% dell'area.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>9. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>10. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano Particolareggiato dovrà essere esteso all'intera area ed avere come obiettivo la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area stessa.</p> <p>Tutti gli interventi dovranno essere inseriti in un progetto unitario che privilegi la sistemazione degli spazi esterni in relazione al tessuto urbano ed al paesaggio agrario, ponendo particolare attenzione al rapporto con l'acquedotto mediceo e con la viabilità urbana.</p> <p>Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed una riqualificazione urbanistica dell'area.</p> <p>Contestualmente alla realizzazione delle strutture previste si dovrà procedere alla valorizzazione ambientale dell'area attraverso una sistemazione unitaria, con alberature di alto fusto, siepi ed altre sistemazioni a verde. Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, predisponendo idonei spazi di parcheggio interni al comparto.</p>

11. Estratto cartografico del P.O.C.

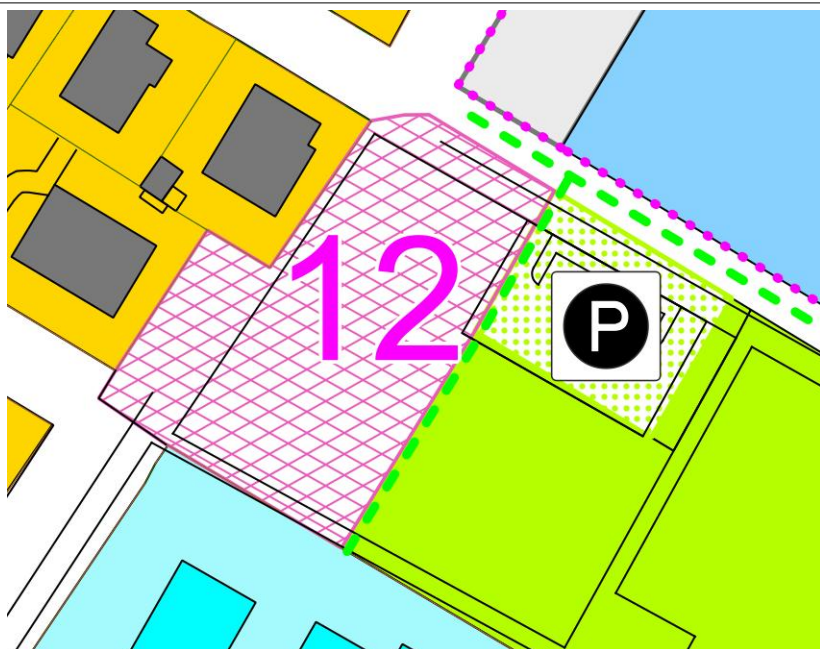


UTOE n. 32 LA FONTINA-PRATICELLI	SCHEDA NORMA del comparto n. 11		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona F3 – Aree per servizi pubblici di interesse generale		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato		
<b>3. Parametri urbanistici</b>	St = 10320 mq	Rc= 0,3	H max= 7,50
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Ampliamento delle strutture parrocchiali e realizzazione di servizi complementari. Strutture di ristoro (bar, chiosco), impianti sportivi (calcetto, pallavolo, basket, bocce, ecc) con relativi locali accessori e spazi coperti per attività ricreative.		
<b>5. Interventi ammessi</b>	Ampliamento delle strutture parrocchiali ed eventuale realizzazione di nuove strutture complessivamente fino ad un massimo di SuL pari al 20% di quella esistente. L'intervento potrà anche essere attuato per parti, purché queste siano ricomprese in un progetto unitario.		
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere ritrovati spazi a standard urbanistici come previsto dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale in relazione alle singole destinazioni.		
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Realizzazione della pista ciclabile e dell'area a parcheggio di previsione.		
<b>8. Orientamenti per il progetto</b>	Il PUC deve perseguire la riqualificazione generale dell'area attraverso la riorganizzazione dell'edificato esistente e la realizzazione del nuovo, nel rispetto dei valori compositivi e delle gerarchie volumetriche. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione delle aree pubbliche, nello specifico, dei percorsi pedonali e del parcheggio, anche al fine di garantire una corretta fruizione.		
<b>9. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	<p>Un estratto cartografico del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) che mostra un'area urbanistica. L'area è divisa in diverse zone colorate: una zona gialla a sinistra con un simbolo 't', una zona verde in basso a sinistra con un simbolo 'P' e il numero '12', una zona blu al centro con un simbolo 'P' e il numero '11', e una zona rosa in alto a destra con un simbolo 'P'. Ci sono anche altri simboli: un quadrato con un punto al centro in alto a sinistra, un quadrato con una croce al centro in basso a destra, e un rettangolo con un punto al centro in basso a sinistra. La zona è delimitata da linee rosse e verdi, e ci sono anche linee gialle e verdi che indicano percorsi o confini.</p>		

<b>UTOE n. 32 LA FONTINA-PRATICELLI</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 12</b>		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato		
<b>3. Parametri urbanistici</b>	St = 2,657 mq	SUL max= 452 mq	H max= 7,50
<b>4. Funzioni ammesse</b>	<p>Il comparto è finalizzato alla realizzazione di un insieme di organismi edilizi destinati a Servizi (con finalità sociali connesse anche alla limitrofe attrezzature scolastiche), ad attività commerciali e residenziale.</p> <p>Nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 300 mq di SuL a servizi/commerciale</li> <li>- 152 mq di SuL a residenziale</li> </ul>		
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Realizzazione di nuove strutture fino ad un massimo di SuL pari a 452 mq.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere tipologie architettoniche coerenti con il tessuto edilizio al contorno.</p>		
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere ritrovati spazi a standard urbanistici come previsto dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale in relazione alle singole destinazioni.</p> <p>In ogni caso tali spai non potranno essere inferiori al 40% dell'area.</p>		
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III delle NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Realizzazione dei seguenti interventi esterni al comparto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggio pubblico già individuato in adiacenza al comparto;</li> <li>- collegamento ciclo pedonale.</li> </ul> <p>Nell'ambito della convenzione saranno previste eventuali specifiche attrezzature per l'area pubblica in relazione alle effettive necessità e e agli obiettivi di qualità dell'AC.</p>		
<b>8. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>La soluzione progettuale dovrà stabilire una continuità con il contesto urbanistico esistente, in particolare con il tessuto residenziale e le attrezzature presenti nella zona.</p> <p>Tale organicità dovrà essere ritrovata anche nell'organizzazione delle aree scoperte .</p>		



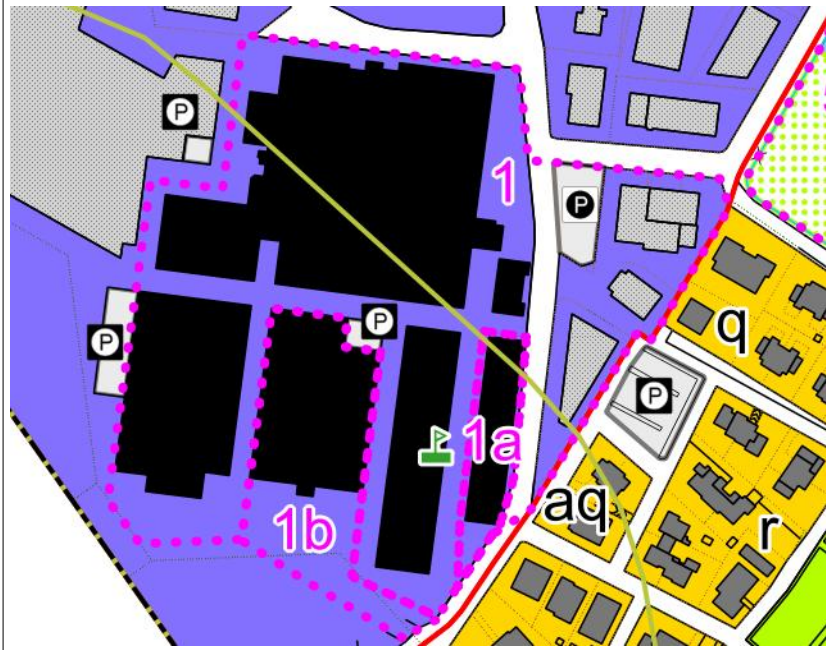
9. Estratto cartografico del P.O.C.

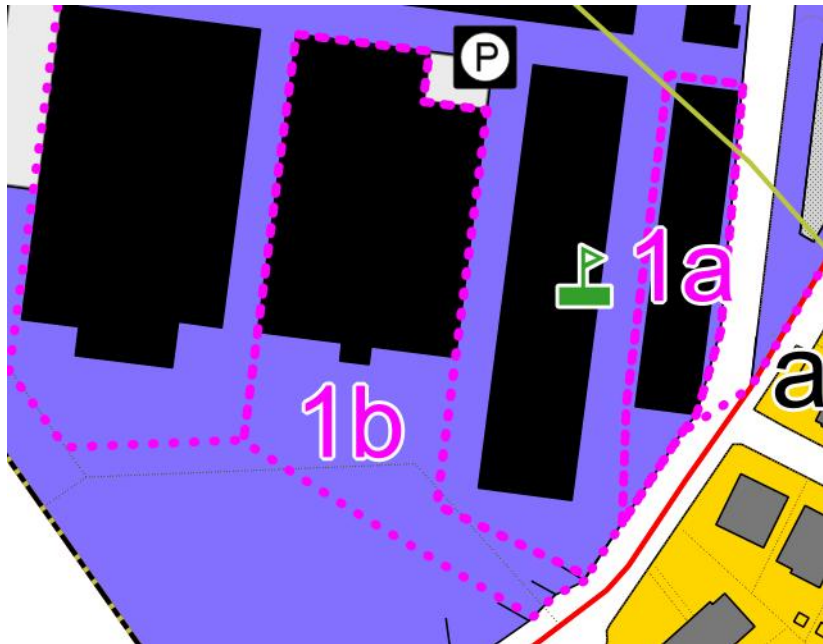


<b>U.T.O.E. n. 33 LA FONTINA (zona artigianale)</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 1</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona produttiva di riqualificazione (D1)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata/Progetto unitario convenzionato attuabile attraverso subcomparti funzionali
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 33.630 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Attività artigianali, commerciali, terziarie, servizi.
<b>5. Interventi ammessi</b>	Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia D3 con conservazione e tutela degli elementi tipologici ed architettonici significativi e limitatamente ad operazioni di riorganizzazione interna finalizzati alla riqualificazione architettonica e funzionale delle strutture esistenti.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere realizzati spazi a parcheggio nella misura prevista dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale in funzione delle diverse destinazioni previste. Tali spazi, qualora non reperibili totalmente o in parte all'interno dell'area, potranno essere individuati all'interno di un comparto funzionale perimetrato dall'Amministrazione Comunale con le procedure previste dalla legislazione vigente per le zone di recupero. Il P.O.C. individua per tale finalità il comparto n. 5 dell'UTOE n. 32.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano di Recupero dovrà essere esteso all'intera area di comparto. In sede di formazione del PdR potranno eventualmente essere individuati subcomparti attuabili separatamente purché all'interno di un progetto unitario. Il progetto di recupero dovrà avere come obiettivo primario la tutela, il recupero e la valorizzazione dello stabilimento industriale storico, conservando e restaurando gli elementi tipologici ed architettonici significativi e favorendo una utilizzazione compatibile con le caratteristiche del manufatto. Contestualmente alle operazioni di recupero architettonico, dovranno essere attuati gli interventi di riqualificazione degli spazi esterni, anche attraverso

operazioni di bonifica e demolizione dei corpi incongrui. Il progetto dovrà inoltre garantire una efficienza nella dotazione degli standard urbanistici.

10. Estratto cartografico del P.O.C.



<b>U.T.O.E. n. 33</b> <b>LA FONTINA (zona artigianale)</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 1b</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona produttiva di riqualificazione (D1)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 5.480 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Attività artigianali, commerciali, terziarie, servizi.
<b>5. Interventi ammessi</b>	Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia D3 con conservazione e tutela degli elementi tipologici ed architettonici significativi e limitatamente ad operazioni di riorganizzazione interna finalizzati alla riqualificazione architettonica e funzionale delle strutture esistenti.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere realizzati spazi a parcheggio nella misura prevista dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale in funzione delle diverse destinazioni previste.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	- L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Permesso di costruire convenzionato dovrà essere esteso all'intera area del comparto 1b. Il progetto dovrà avere come obiettivo primario la tutela, il recupero e la valorizzazione del fabbricato industriale storico, conservando e restaurando gli elementi tipologici ed architettonici significativi e favorendo una utilizzazione compatibile con le caratteristiche del manufatto. Contestualmente alle operazioni di recupero architettonico, dovranno essere attuati gli interventi di riqualificazione degli spazi esterni, anche attraverso operazioni di bonifica e demolizione dei corpi incongrui. Il progetto dovrà inoltre garantire una efficienza nella dotazione degli standard urbanistici.
<b>9. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

<b>UTOE n.33 – La Fontina</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto 3</b> A seguito di controdeduzione all'oss. n. 192 l'intervento è sottoposto alle procedure dell'art. 26 LR 65/2014
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zone produttive di riqualificazione e di nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani (D4).
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto unitario convenzionato.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie Territoriale 22.870 mq Sup. territoriale area produttiva = 15.371 mq Sup. utile insediabile = max 2.300 mq H max 7,50 m Rc 0,40
<b>4. Funzioni ammesse</b>	E' ammessa la destinazione artigianale, industriale, commerciale con superficie di media struttura di vendita max 3.000 mq e terziaria
<b>5. Interventi ammessi</b>	E' prevista la realizzazione di un nuovo complesso edilizio connesso alle funzioni ammesse.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti all'interno del comparto di attuazione spazi per standard urbanistici in misura non inferiore a quella prescritta dallo strumento urbanistico e dalla legislazione vigente in riferimento alle singole attività previste nell'area dalla concessione convenzionata. Dovranno in ogni caso, essere realizzate le previsioni pubbliche incluse nel comparto. Almeno il 50% della superficie del comparto dovrà essere destinata a verde e parcheggi.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</li> <li>- Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della Valutazione Integrata e nel rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.</li> <li>- Realizzazione della viabilità di previsione ovest-est e delle relative fasce di mitigazione.</li> <li>- Realizzazione del collegamento dell'area a verde e parcheggi pari a 7.500 mq (contenente anche i parcheggi di sosta di relazione) individuata dal R.U. con il sistema di mobilità ciclopedonale previsto per l'UTOE.</li> <li>- L'attuazione dell'intervento dovrà essere coordinata con la progettazione preliminare della viabilità di raccordo tra il nuovo polo ospedaliero, la S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero, la S.S. n. 1 Aurelia e la S.P. n. 2 Vicarese - Tratta Madonna Dell'Acqua/Cisanello e delle relative fasce di mitigazione.</li> </ul>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto ha per obiettivo una sistemazione unitaria del comparto attraverso la progettazione di tutti gli spazi esterni che abbia come obiettivo la corretta organizzazione degli spazi attrezzati, degli spazi a parcheggio e la sistemazione degli spazi a verde con funzione di mitigazione alla nuova viabilità di previsione. La progettazione dell'organismo edilizio dovrà essere orientata, anche secondo le indicazioni derivanti dalla Valutazione Integrata

e Ambientale Strategica, al controllo della qualità degli impatti sul paesaggio rurale attraverso la progettazione dei margini verso il territorio agricolo ed il riequilibrio nella dotazione di standard. Particolare attenzione deve essere rivolta alla definizione del sistema di accesso all'area, dalla viabilità comunale, tenendo altresì conto delle eventuali modifiche indotte su di essa dalla viabilità di previsione ovest-est.

**10. Estratto cartografico del P.O.C.**

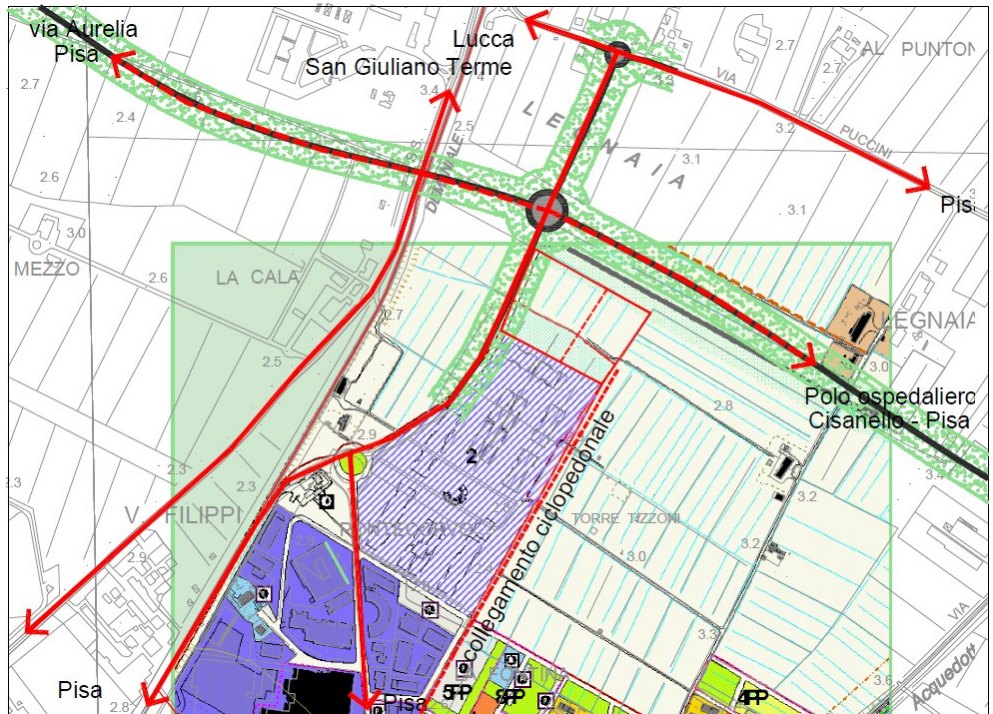


**11. Analisi urbanistica e territoriale**

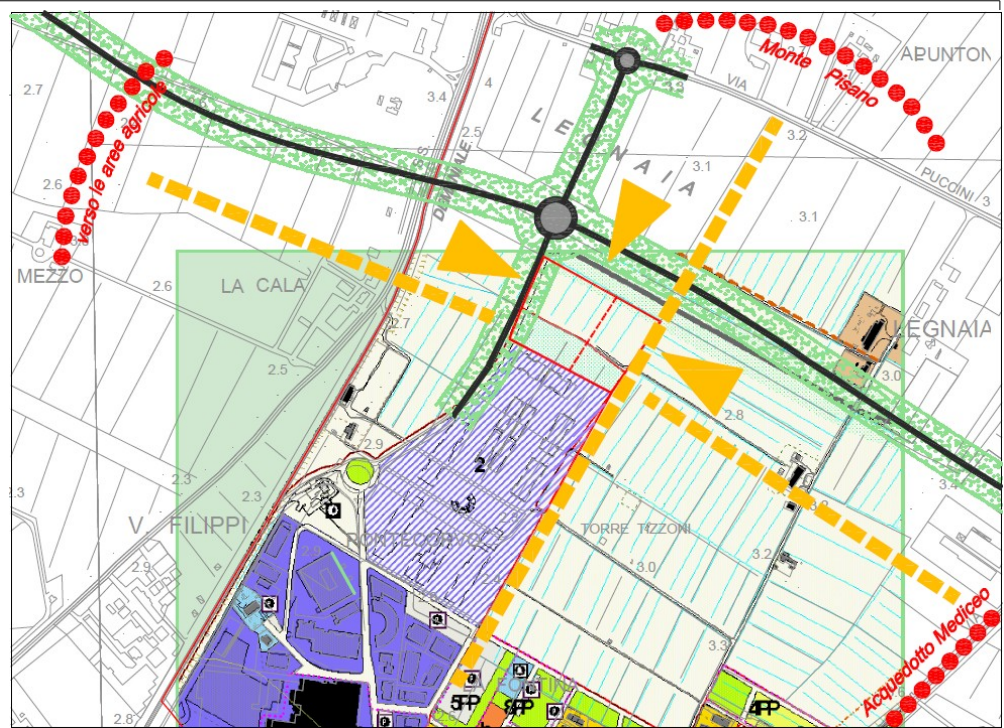
**Diretrici del sistema insediativo**



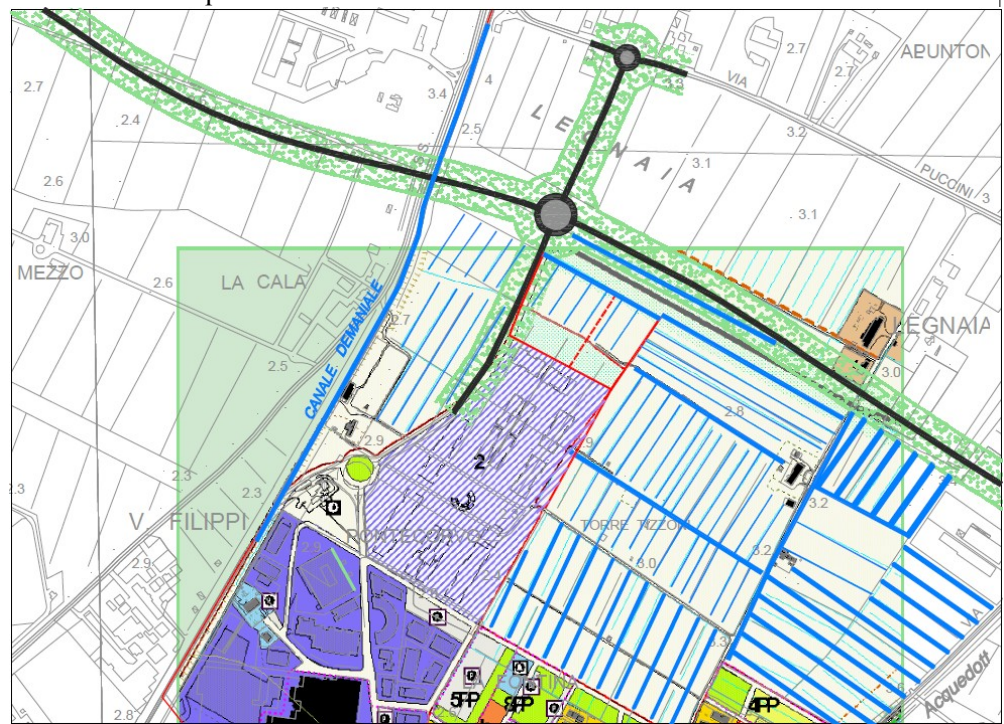
**Viabilità**



Coni ottici e assi visuali

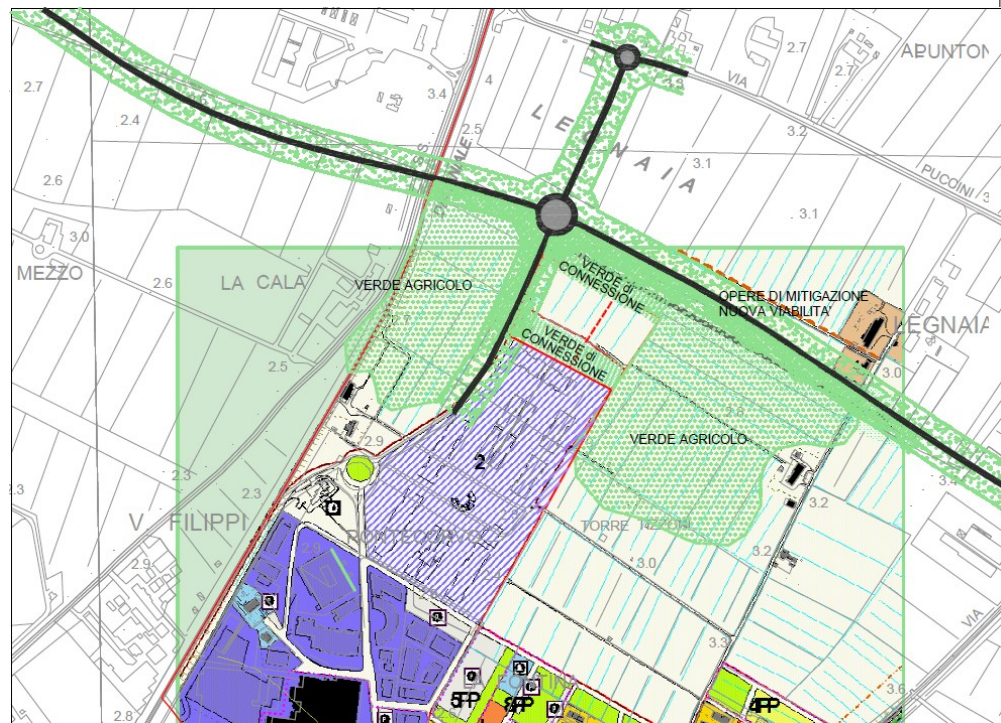


Sistema delle acque



Il sistema del verde





**12. Indicazioni per la formazione del progetto**

L'analisi urbanistica e territoriale ha messo in evidenza la necessità di procedere in fase di formazione del progetto ad un sistema di verifiche di compatibilità con il sistema insediativo e di paesaggio di riferimento attraverso:

**Verifica di compatibilità** in relazione:

- all'analisi paesaggistica riferita all'immagine di prossimità e complessiva che individua l'area oggetto del contributo come parte di un sistema a bordo del comparto del PIP della Fontina;
- alle coerenze con gli obiettivi e le azioni che sono state sottoposte al processo valutativo;
- all'analisi degli elementi derivanti dalle linee guida per una corretta gestione del paesaggio emanate dalla Regione Toscana.

**Verifica dell'immagine di prossimità** in relazione:

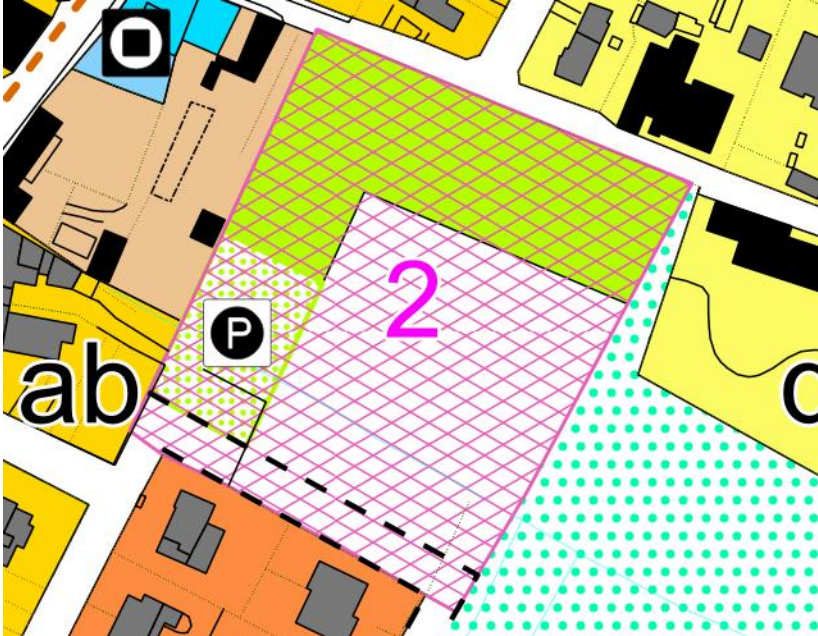
- all'analisi del tessuto edilizio esistente con il quale dovrà relazionarsi attraverso la ricerca di allineamenti e la conservazione di cannocchiali liberi tra gli edifici;
- all'integrazione tra gli spazi liberi e le aree verdi esistenti, le fasce verdi a mitigazione del nuovo tracciato della viabilità ovest est ed i percorsi ciclo pedonali previsti come opere di urbanizzazione del comparto 2 del PIP La Fontina;
- l'utilizzo di tecniche costruttive legate ad un linguaggio moderno improntato alla linearità in relazione alla nuova connotazione che l'area individuata dal contributo assumerà quale elemento di chiusura dell'intero comparto artigianale della Fontina.

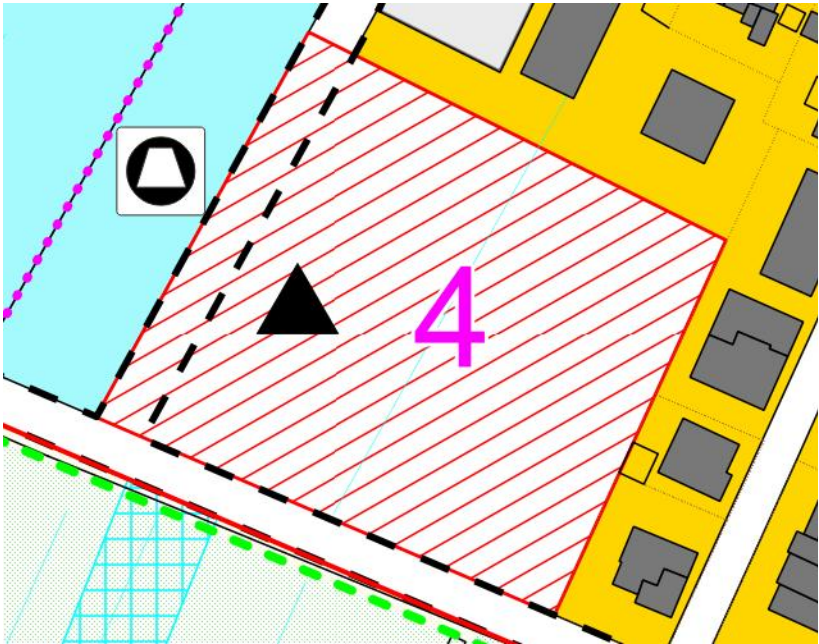
**Verifica dell'immagine complessiva** in relazione:

- all'integrazione tra la configurazione urbanistica dell'area individuata, il nuovo tracciato della viabilità ovest est e le aree agricole contermini attraverso la lettura delle giaciture e dei segni paesaggistici (alberi isolati, capofossi, ecc.).

**13. Schema progettuale**

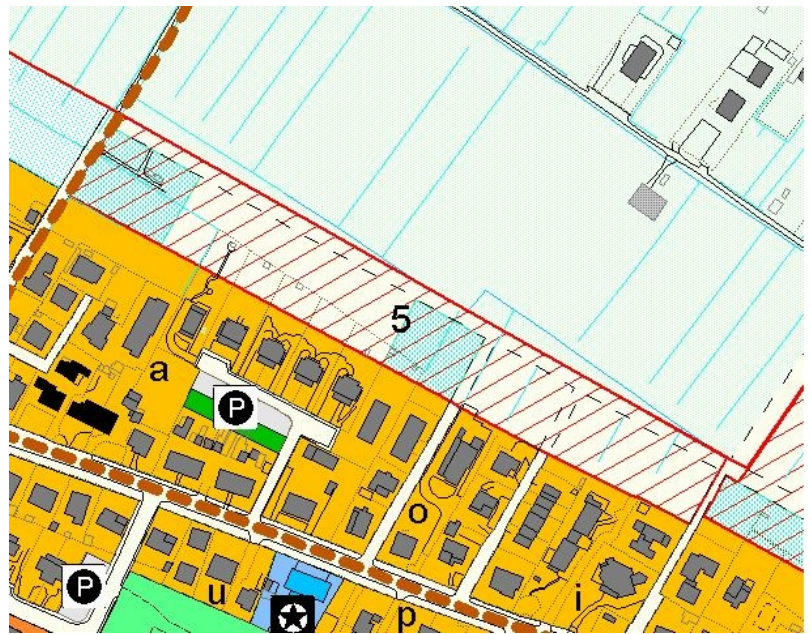


U.T.O.E. n. 34 GHEZZANO	SCHEDA NORMA del comparto n. 2
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista.
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie = 8.996 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, Direzionale, commerciale, Servizi di interesse generale a carattere privato, ERS
<b>5. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione per un massimo di 640 mq di superficie utile lorda. La destinazione residenziale potrà essere collocata esclusivamente al primo piano e non potrà superare 250 mq di SUL. È consentita l'introduzione di ulteriori 200 mq di SUL per Edilizia Residenziale Sociale
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Riqualificazione dell'accesso dalla recinzione su via Lazzeri.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano Particolareggiato si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area attraverso: a) la realizzazione di un tessuto urbano organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti; b) la riqualificazione degli spazi pubblici attraverso la realizzazione di aree a verde attrezzato di uso collettivo, e di parcheggio pubblico funzionale alla frazione.
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

U.T.O.E. n. 34 GHEZZANO	SCHEDA NORMA del comparto n. 4		
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Comparto P.E.E.P. (zona C3)		
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano attuativo		
3. <i>Superficie</i>	St = 5.970 mq	Ru (Sf/St) = 0,5	
4. <i>Parametri urbanistici</i>	It = 0,4	If = 0,8	Rc = 15%
5. <i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale		
6. <i>Interventi ammessi</i>	Nuova costruzione		
7. <i>Carico urbanistico previsto</i>	V = 2.374 mc, pari a circa 15 nuovi abitanti insediati.		
8. <i>Standard urbanistici</i>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 50% dell'area.</p> <p>Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 1.200 m<sup>2</sup>.</p>		
9. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
10. <i>Vincoli sovraordinati</i>			
11. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di nuovi edifici, a completamento e a chiusura del margine dell'isolato residenziale esistente.</p> <p>La soluzione progettuale dovrà stabilire una continuità di relazioni con il contesto urbanistico esistente, in particolare con il tessuto residenziale e i servizi presenti nella zona. Tale organicità dovrà essere realizzata prioritariamente attraverso un disegno unitario degli spazi aperti, articolati prevalentemente in spazi a verde di uso pubblico.</p> <p>Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, e predisposti idonei spazi di manovra e di parcheggio interni al comparto.</p>		
12. <i>Estratto cartografico del P.O.C.</i>	 <p>The cartographic extract shows a residential block with a red hatched area labeled '4'. A black triangle is located within the hatched area. A black circle with a white triangle inside is also present. The block is surrounded by other buildings and a road.</p>		

<b>U.T.O.E. n. 34 GHEZZANO</b>		<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 5</b>			
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)				
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Lottizzazione, attuabile anche per subcomparti funzionali				
<b>3. Superficie</b>	St = 18.010 mq		Ru (Sf/St) = 0.5		
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0.4	If = 0.8	Rc = 15%	H max = 7.50 ml	
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale				
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione				
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 7.204 mc, pari a circa 46 nuovi abitanti insediati				
<b>8. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 50% dell'area.</p> <p>Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 3.500 mq.</p>				
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione				
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>					
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano di Lottizzazione potrà individuare subcomparti funzionali, purché all'interno di un progetto unitario.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una strada di accesso al nuovo insediamento residenziale, lungo la quale si attesteranno i nuovi edifici, configurando il margine dell'edificato urbano. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico, dovranno essere disposte alberature di alto fusto lungo la strada confinante con il territorio agricolo.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere integrati con il contesto esistente e svolgere un ruolo di integrazione e completamento del tessuto urbano, costituito prevalentemente da tipologie isolate.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere una sistemazione unitaria dell'area comprensiva anche di spazi di verde pubblico e di parcheggio secondo una griglia regolare di lotti edificati e lotti.</p>				

*12. Estratto cartografico del R.U.*



*13. Schema grafico orientativo*



U.T.O.E. n. 34 GHEZZANO	SCHEDA NORMA del comparto n. 6	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona B1- zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche e architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale.	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero / Progetto Unitario Convenzionato attuabile anche per subcomparti funzionali individuati in sub <b>6a</b> e sub <b>6b</b>	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	St = 7.518 mq <b>6a</b> = 3.180 mq <b>6b</b> = 4.376 mq	Volume esistente: 7.303 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale/direzionale/servizi di interesse generale a carattere privato. <b>Sub 6a</b> - residenziale/direzionale/servizi di interesse generale a carattere privato <b>Sub 6b</b> - residenziale	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Riqualficazione urbanistica dell'area attraverso nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica E2. - Sub <b>6b nuova costruzione secondo i seguenti parametri:</b> S.U.L.= 320 mq H max= 7,5 m RC= 20% - Ristrutturazione urbanistica E2 e l'incremento di 100 mq da destinare a superficie accessoria. - Sub <b>6a</b> , per questo subcomparto sono previsti di livelli differenziati di trasformazione: <b>Attuazione con Piano attuativo:</b> riorganizzazione delle volumetrie esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica E2 <b>Intervento diretto:</b> ristrutturazione edilizia D3 con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali	
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	Sub 6a Volume massimo esistente Sub 6b Volume massimo 960 mc	
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere realizzati standard urbanistici in funzione del carico urbanistico secondo quanto previsto dalla legislazione vigente e dal vigente R.U. e non minori di 1.500 mq da realizzarsi nel subcomparto 6b comprendente la quota generata anche dalle trasformazioni del sub comparto 6a.	
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione  Sub 6a riqualficazione della via Goya Sub 6b realizzazione degli standard relativi al carico urbanistico di entrambi i subcomparti.	
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto dovrà prevedere la riqualficazione del tessuto edilizio a limite con il territorio agricolo prevedendo, per il sub 6a la realizzazione di un unico organismo edilizio in allineamento con gli edifici esistenti lungo la via Goya e per il sub 6b edifici a chiusura dell'isolato.	

Il progetto dovrà prevedere spazi di verde pubblico e nuova viabilità funzionale alla frazione.

*12. Estratto cartografico del P.O.C.*





U.T.O.E. n. 34 GHEZZANO	SCHEMA NORMA del comparto n. 10	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona B1 - Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici di diversa epoca storica, caratteristiche tipologiche ed ambientali e modalità di relazione con la struttura territoriale.	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata articolato in due subcomparti funzionali distinti: sub.1 e sub.2 attuabili separatamente.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 6.475 mq	Volume esistente: 3.250 mc
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Destinazione residenziale e attività direzionali e artigianali di servizio alla residenza (esercizio di vicinato), purché con essa compatibili.	
<b>6. Interventi ammessi</b>	<p>Riqualificazione dell'area attraverso il recupero e la riorganizzazione funzionale degli edifici esistenti. Pertanto sono ammessi i seguenti interventi:</p> <p><b>Sub 1:</b> Superficie dell'area 2.409 mq                      Volume esistente 1.250 mc - <b>per l'edificio principale</b>, già in parte destinato a residenza, interventi di tipo "D3 – ristrutturazione edilizia" (senza incrementi di volume) nel rispetto della struttura e della tipologia originaria con ripristino e rivalorizzazione delle caratteristiche architettoniche di pregio. - <b>per i manufatti accessori</b> interventi di categoria "E2 – sostituzione edilizia" senza cambio di destinazione d'uso, previa demolizione delle volumetrie esistenti.</p> <p><b>Sub 2:</b> Superficie dell'area 4.066 mq                      Volume esistente 2.050 mc - <b>per l'edificio principale</b>, già in parte destinato a residenza, interventi di tipo "D3 – ristrutturazione edilizia" (senza incrementi di volume) nel rispetto della struttura e della tipologia originaria e mantenendo le eventuali caratteristiche architettoniche di pregio. - <b>per i manufatti accessori</b> interventi di categoria "E2 – sostituzione edilizia" con cambio di destinazione d'uso, previa demolizione delle volumetrie esistenti. - Per l'annesso prospiciente la Via Puccini, con tipologia tradizionale è consentito esclusivamente il recupero e risanamento.</p>	
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti secondo lo strumento urbanistico e la vigente legislazione, in relazione al carico insediativo.	
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano di Recupero, attuato in entrambi i sub comparti, dovrà avere per obiettivo la riqualificazione urbanistica e edilizia dell'area attraverso interventi finalizzati al recupero tipologico e funzionale delle volumetrie esistenti e al riordino e recupero dei manufatti accessori ad oggi incoerenti per tipologia e/o degrado. Il progetto dovrà far riferimento a caratteri formali e tipologici che consentano un'adeguata connessione con il tessuto edilizio	

esistente. Dovrà essere prevista anche la riqualificazione degli spazi esterni di pertinenza garantendo il rispetto dei caratteri del sistema agricolo a confine dei due sub-comparti.  
Dovrà essere realizzato un sistema autonomo di smaltimento reflui.

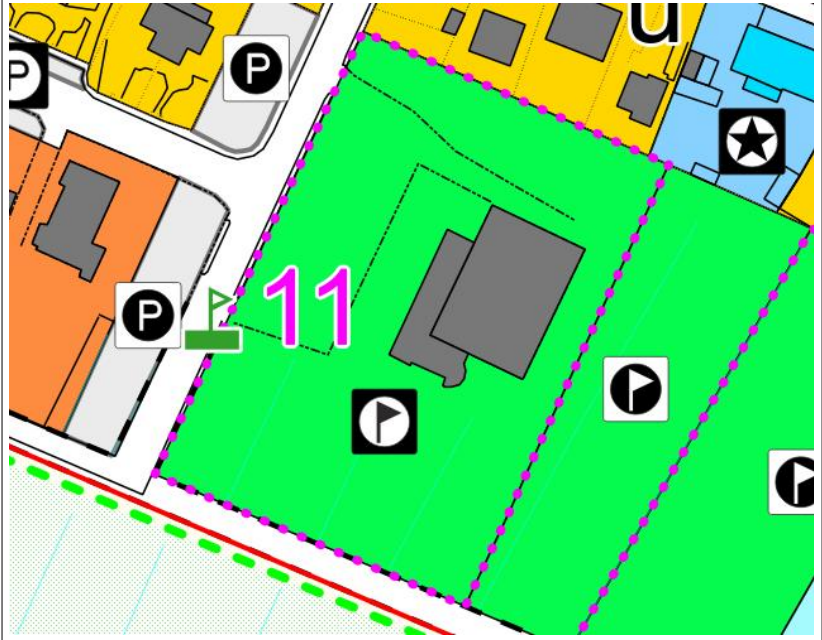
*12. Estratto cartografico del P.O.C.*



<b>U.T.O.E. n. 34 GHEZZANO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 11</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona destinata ad attività sportive e ricreative (F2)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Sup. dell'area: 8.479 mq
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Impianti ed attrezzature sportive e ricreative con relative strutture di servizio. Una palestra, spogliatoi, servizi igienici, ristoro (bar, ristorante), locali di uso collettivo (sala polivalente), uffici, infermeria, n.1 locale per fisioterapia, n. 2 ambulatori, n.1 centri di riabilitazione, spazi per attività ricreative e insediamenti commerciali con caratteristiche di esercizi di vicinato strettamente legati all'attività principale.
<b>6. Interventi ammessi</b>	Riqualificazione dell'impianto sportivo esistente, realizzazione di una nuova palestra con relative strutture complementari. La palestra e le relative strutture complementari dovranno complessivamente occupare una superficie coperta massima di 1700 mq (di cui 300 mq destinati all'adeguamento dei servizi igienici e cucine) per una altezza massima di 9,50 ml. Potranno essere realizzate tettoie per creare spazi di collegamento alle strutture principali da destinarsi ad una molteplice diversità di azione fino ad un massimo di 1000 mq di SuL
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a parcheggio in funzione della massima utenza potenziale e dei servizi previsti, inerbiti e opportunamente sistemati a verde.
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA - Condizioni alla Trasformazione  La realizzazione delle tettoie o comunque eventuali ampliamenti della SuL sono attuabili esclusivamente salvo la verifica delle dotazioni delle aree a parcheggio funzionali allo svolgimento delle attività stesse.
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	L'area dovrà avere una progettazione unitaria finalizzata alla riqualificazione degli spazi liberi che si integri con gli impianti sportivi e le strutture di servizio esistenti e di progetto. La sistemazione del verde dovrà garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico esistente. Le nuove strutture dovranno essere integrate sotto l'aspetto formale, tipologico e funzionale con la volumetria esistente. Gli spazi a parcheggio previsti dovranno essere accessibili da via D. Sartori. Il progetto dovrà consentire la connessione fra gli spazi pubblici e di uso pubblico, favorendo l'accessibilità. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione della pista ciclabile. L'intera area dovrà essere progettata con lo scopo di garantire

l'accessibilità per tutti nell'ottica della mobilità sostenibile.

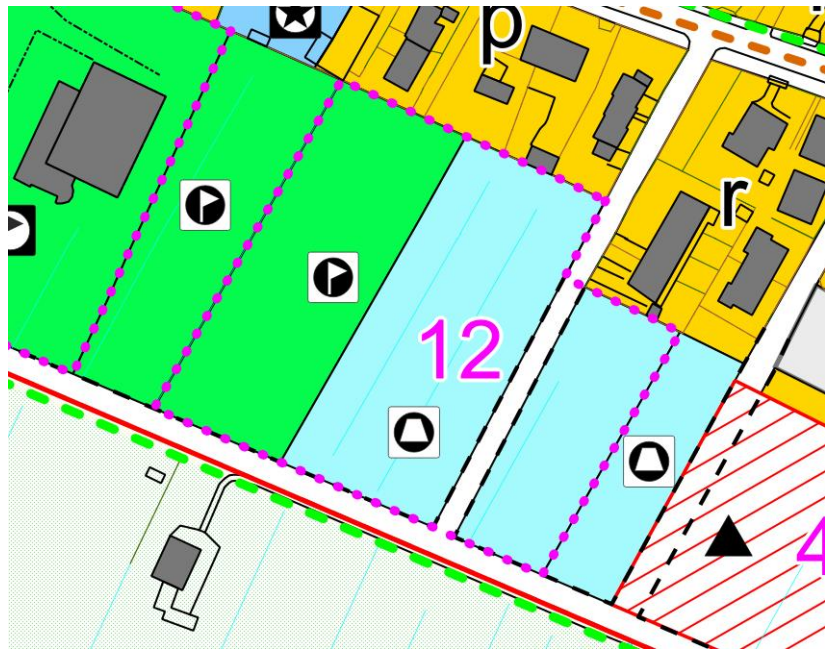
*12. Estratto cartografico del P.O.C.*



<b>U.T.O.E. n. 34 GHEZZANO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 12</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica o privata convenzionata (F2) Aree per servizi pubblici di interesse generale (F3)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 12.479 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Servizi pubblici di interesse generali quali asilo nido, centro anziani, baby parking e funzioni complementari. Impianti ed attrezzature sportive ricreative e relative strutture di servizio.
<b>5. Interventi ammessi</b>	- Nuova costruzione di asilo nido, centro anziani, baby parking e funzioni complementari connesse per una SuL non superiore a 2.200 mq su due piani fuori terra (h max 9,50); - Nuova costruzione di impianti ed attrezzature a supporto delle attività sportive per una SuL non superiore a 650 mq su due piani fuori terra (h max 9,50).
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti parcheggi in relazione alla potenziale utenza dell'area, eventualmente inerbiti o opportunamente sistemati a verde.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione  L'attuazione del comparto dovrà necessariamente realizzare la strada d'impianto a sud dell'insediamento e della pista ciclo-pedonale.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	La progettazione dovrà essere estesa alla totalità del comparto. All'interno della delimitazione dell'area dovrà essere realizzata una sistemazione a parco con alberature di alto fusto, siepi e altre sistemazioni a verde secondo un disegno unitario che può prevedere strutture di servizio quali spazi per attività ricreative, tettoie per il soggiorno all'aperto, ecc.. Gli impianti e le strutture edilizie dovranno avvalersi di tecniche costruttive, anche di tipo sperimentale, di bioarchitettura. La sistemazione del verde e le nuove strutture edilizie dovranno garantire un corretto inserimento e le aree scoperte, spazi verdi e verde pubblico attrezzato dovrà realizzarsi in continuità e attraverso una progettazione unitaria. Gli impianti sportivi e le strutture di supporto dovranno essere inoltre organicamente integrate sotto l'aspetto formale e funzionale. Dovrà essere prodotto un'apposito progetto inerente l'illuminazione artificiale che valuti gli impatti e il consumo energetico. Sia le aree pubbliche, di uso pubblico o private dovranno adottare l'utilizzo di materiali semipermeabili nell'ottica di favorire un minor consumo di suolo. Gli assetti degli edifici e le aree pubbliche e private dovranno essere realizzate in modo da costituire un sistema continuo di spazi fruibili e determinanti al fine di definire un luogo di aggregazione per la comunità. Dovranno essere inoltre individuati i percorsi di collegamento tra la pista ciclabile individuata dal Regolamento Urbanistico ed il nuovo intervento valutando comunque il sistema complessivo delle percorrenze ciclo-pedonali, con specifico

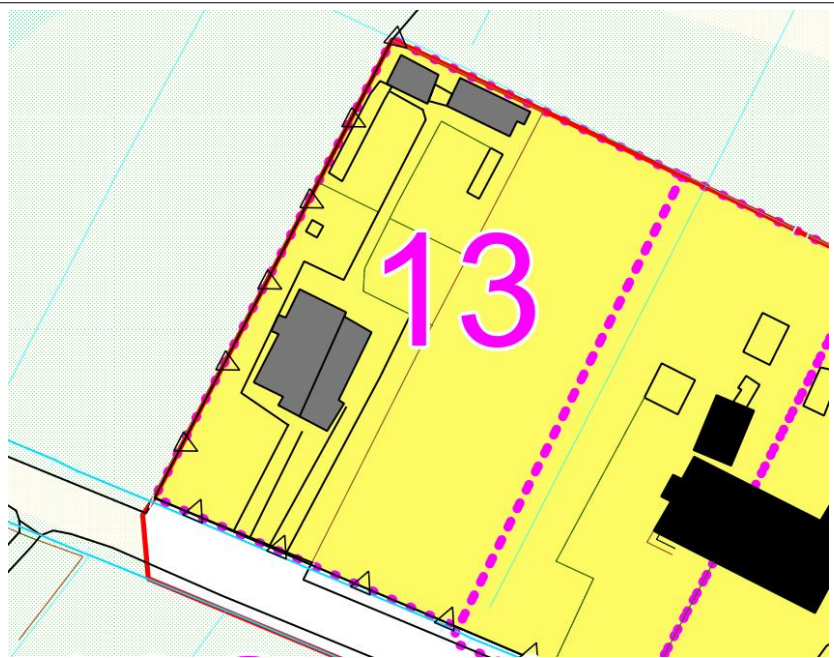
elaborato progettuale.

*10. Estratto cartografico del P.O.C.*



U.T.O.E. n. 34 GHEZZANO	SCHEMA NORMA del comparto n. 13	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona B1 - Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici di diversa epoca storica, caratteristiche tipologiche ed ambientali e modalità di relazione con la struttura territoriale.	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto unitario convenzionato.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 3.851 mq	Volume esistente: 1.798 mc
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Destinazione residenziale e attività direzionali e artigianali di servizio alla residenza (esercizio di vicinato), purché con essa compatibili.	
<b>6. Interventi ammessi</b>	<p>Riqualificazione dell'area attraverso il recupero e la riorganizzazione funzionale degli edifici esistenti. Pertanto sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>per l'edificio principale</b>, già in parte destinato a residenza, interventi di tipo "D3 – ristrutturazione edilizia" (senza incrementi di volume) nel rispetto della struttura e della tipologia originaria con ripristino e rivalorizzazione delle caratteristiche architettoniche di pregio.</li> <li>- <b>per i manufatti accessori</b> interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla demolizione e ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione posto in allineamento con il tessuto edilizio esistente, della Sul complessiva di 208 mq, pari a 4 abitanti insediati. H max 7,50.</li> </ul>	
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti secondo lo strumento urbanistico e la vigente legislazione, in relazione al carico insediativo e comunque una superficie a verde e parcheggi non inferiore a 200 mq	
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà avere per obiettivo la riqualificazione urbanistica e edilizia dell'area attraverso interventi finalizzati al recupero tipologico e funzionale delle volumetrie esistenti e al riordino e recupero dei manufatti accessori ad oggi incoerenti per tipologia e/o degrado. Il progetto dovrà far riferimento a caratteri formali e tipologici che consentano un'adeguata connessione con il tessuto edilizio esistente. Dovrà essere prevista anche la riqualificazione degli spazi esterni di pertinenza garantendo il rispetto dei caratteri del sistema agricolo a confine del comparto.</p> <p>Dovrà essere realizzato un sistema autonomo di smaltimento reflui.</p>	

*10. Estratto cartografico del P.O.C.*

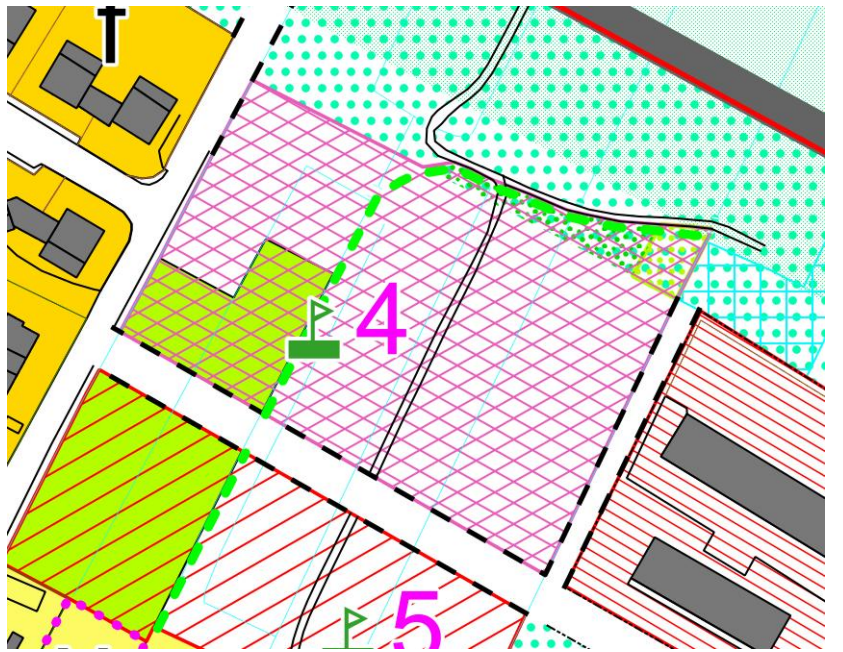


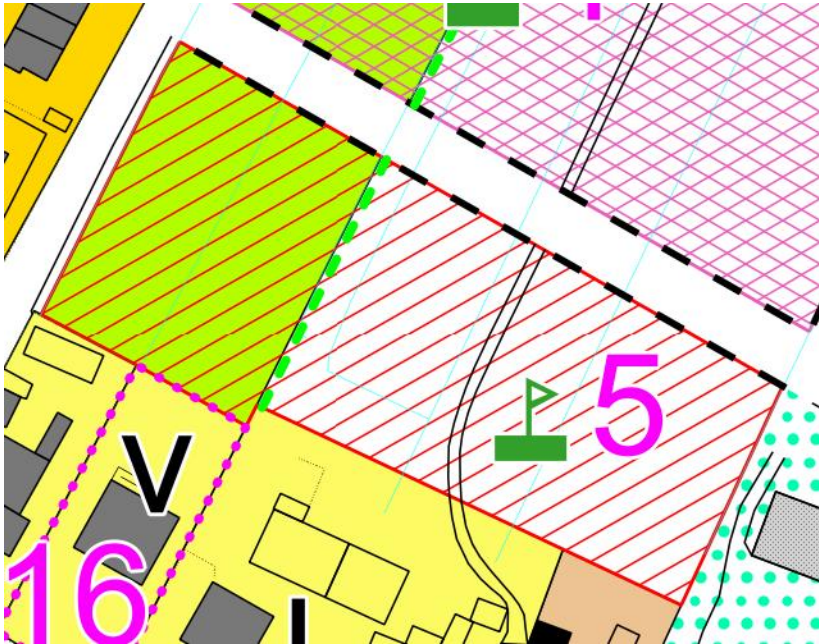


U.T.O.E. n. 34 GHEZZANO	SCHEMA NORMA del comparto n. 14	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista.	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 11.806 mq	H max: 7,50 ml
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Servizi di interesse collettivo a carattere privato, attività direzionali, pubblici esercizi, attività commerciali (esercizi di vicinato), residenziale, ERS.	
<b>6. Interventi ammessi</b>	Sono ammessi interventi di nuova edificazione: <ul style="list-style-type: none"> <li>- a destinazione "servizi di interesse generale a carattere privato" fino a 566 mq di SuL;</li> <li>- a destinazione residenziale fino a 920 mq di SuL.</li> <li>- a destinazione ERS fino a 266 mq di SuL</li> </ul>	
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti secondo lo strumento urbanistico e la vigente legislazione, in relazione al carico insediativo e singole destinazioni previste.	
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Realizzazione della area a parcheggio/piazza previsto sulla via Calcesana	
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà avere per obiettivo la riqualificazione urbanistica e edilizia dell'area.</p> <p>I nuovi edifici dovranno integrarsi con il contorno a completamento del tessuto urbano.</p> <p>La progettazione dell'area a verde dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato che tenga conto del particolare rapporto con l'area agricola a contorno e che si relazioni con il nuovo tessuto edilizio. Lungo la nuova viabilità dovrà prevedersi un adeguata sistemazione di filtro e protezione.</p>	
<b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b>		

U.T.O.E. n. 35 COLIGNOLA - MEZZANA	SCHEDA NORMA del comparto n. 4
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie = 8.680 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale e commerciale/artigianale (nella misura minima pari al 10% del volume complessivo). Residenziale soggetto a convenzione, ERS, nella misura di 1 alloggio di superficie pari almeno ad 80 mq
<b>5. Interventi ammessi</b>	Il P.P. ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso il completamento del tessuto edilizio e la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico. E' ammessa la realizzazione di nuovi organismi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri: - It = 0.466 mc/mq V= 4044 mc Rc = 20% H max = 7,5 m
<b>6. Standard urbanistici</b>	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti; in ogni caso non potranno essere inferiori al 40% della superficie del comparto.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA - Condizioni alla Trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano Particolareggiato ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso:</p> <p>a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionato al tessuto esistente, con particolare riferimento all'articolazione degli spazi pubblici;</p> <p>b) la localizzazione di funzioni qualificate capaci di valorizzare la posizione dell'area rispetto al tessuto urbano;</p> <p>c) la realizzazione di aree a verde attrezzato di uso collettivo con funzione di elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento.</p> <p>L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al ruolo di definizione gerarchica degli spazi pubblici e degli assi visuali. In tal senso, dovrà essere studiato il rapporto con la nuova viabilità di accesso all'insediamento, attraverso la creazione di una piazza o di uno spazio pubblico a verde localizzati nella testata del comparto.</p> <p>La soluzione architettonica dovrà essere organica al tessuto esistente, ed adottare tipologie coerenti con quelle presenti nell'edificato storico.</p> <p>Potranno essere previsti androni o porticati quali elementi di relazione fra gli spazi pubblici interni all'area ed il tessuto circostante.</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione del nodo d'angolo e della testata del corpo edilizio, quali parti qualificanti della nuova immagine urbana. La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.</p>

10. Estratto cartografico del P.O.C.



U.T.O.E. n. 35 COLIGNOLA - MEZZANA	SCHEDA NORMA del comparto n. 5		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Lottizzazione		
<b>3. Superficie</b>	St = 5.850 mq		Ru (Sf/St) = 0,55
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0,583	If = 1,06	Rc = 20%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione		
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 3.410 mc, pari a circa 22 nuovi abitanti insediati		
<b>8. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 40% dell'area.</p> <p>Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 2.000 mq</p>		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà porre una particolare attenzione alla sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e spazi a verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana, di connessione con il tessuto esistente e con i servizi di interesse pubblico, di filtro visivo ed acustico a protezione dell'edificato residenziale dalla strada, e di riqualificazione della viabilità anche attraverso alberature.</p> <p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale, e la connessione con il tessuto esistente.</p>		
<b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b>			

U.T.O.E. n. 35 COLIGNOLA - MEZZANA	SCHEDA NORMA del comparto n. 7
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie = 11.726 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	<p>Residenziale/direzionale/commerciale (esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 300 mq)/servizi di interesse generale a carattere pubblico e privato, ERS. La SuL complessiva, pari a 900 mq, dovrà essere destinata a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ERS in misura non inferiore al 150 mq del totale.</li> <li>• Servizi, direzionale e attività commerciali in misura non superiore al 400 mq del totale</li> <li>• residenza in misura non superiore al 350 mq del totale</li> </ul> <p>E' altresì ammessa un ulteriore quota di SuL residenziale pari a 150 mq, derivante dal dimensionamento per il Recupero del Patrimonio edilizio esistente</p>
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>A completamento dell'insediamento esistente e per la riqualificazione dell'infrastrutture presenti si ammettono i seguenti interventi: il PUC ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso il completamento del tessuto edilizio e la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico. E' ammessa la realizzazione di un nuovi organismi edilizi per un volume massimo di 2.750 mc e nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rc = 40 %</li> <li>- L'altezza massima dei nuovi fabbricati non potrà superare quella dei fabbricati adiacenti</li> </ul>
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti; in ogni caso non potranno essere inferiori al 30% della superficie del comparto.</p>
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV- Capo III delle NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali</b>	Fascia di rispetto della nuova viabilità
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Progetto ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso: a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionato al tessuto esistente, con particolare riferimento all'articolazione degli spazi pubblici; b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi e di attrezzature di interesse generale, capaci di valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al sistema di viabilità urbana; c) la realizzazione di spazi pubblici, quali piazza, parcheggi, aree a verde attrezzato di uso collettivo con funzione di elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al ruolo di definizione gerarchica degli spazi pubblici e degli assi visuali. In tal senso, potranno essere previsti androni o porticati quali elementi di relazione fra gli spazi</li> </ul>

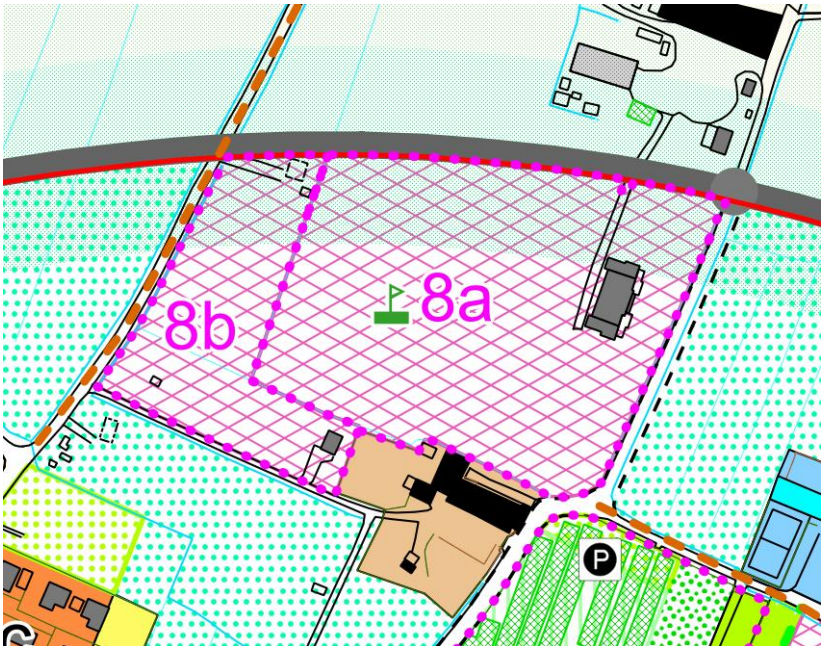
pubblici interni all'area ed il tessuto circostante. La soluzione architettonica dovrà essere organica al tessuto esistente, prevedendo un impianto urbanistico e tipologie tali da consentire il processo evolutivo del tessuto in relazione all'organismo urbano e al contesto ambientale. Sono favoriti gli interventi architettonici finalizzati ad energie rinnovabili e sistemi di rinnovamento della qualità degli edifici.

La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. Dovranno essere previste fasce a verde con funzione di protezione e filtro nei confronti della viabilità.

**10. Estratto cartografico del P.O.C**



<b>UTOE n. 35 COLIGNOLA - MEZZANA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 8</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato attuabile per subcomparti funzionali individuati in sub 8a e sub 8b	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale <b>sub 8 a</b> = 13.999 mq <b>sub 8 b</b> = 5.203 mq	Volume esistente: 1.706 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	<p>Residenza/commerciale/direzionale/residenza temporanea e servizi ad essa integrati, ERS. In relazione al volume massimo realizzabile di nuova costruzione le funzioni dovranno essere così articolate:</p> <p><b>Sub 8a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale in misura non superiore al 60% del volume;</li> <li>- commerciale/direzionale in misura non superiore al 25% del volume; la funzione commerciale ai soli esercizi di vicinato per una superficie di vendita complessiva non superiore a 300 mq;</li> <li>- ERS in misura non inferiore al 15% del volume pari a 180 mq di SuL;</li> </ul> <p>E' altresì ammessa una SuL di 300 mq a residenziale derivante dal dimensionamento per il Recupero del Patrimonio edilizio esistente</p> <p><b>Sub 8b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale in misura non superiore al 60% del volume;</li> <li>- commerciale/direzionale in misura non superiore al 25% del volume; la funzione commerciale ai soli esercizi di vicinato per una superficie di vendita complessiva non superiore a 300 mq;</li> <li>- ERS in misura non inferiore al 15% del volume pari a 54 mq di SuL;</li> </ul> <p>E' altresì ammessa una SuL di 150 mq a residenziale derivante dal dimensionamento per il Recupero del Patrimonio edilizio esistente</p>	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il progetto ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la riorganizzazione del tessuto edilizio prospiciente la chiesa e la dotazione di spazi di uso pubblico. E' ammessa la realizzazione di nuovi organismi edilizi per una SuL di 1330 mq e nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rc = 40% della superficie fondiaria</li> <li>- Altezza massima = 7,5 m</li> </ul>	

<p><b>6. Standard urbanistici</b></p>	<p>Dovranno essere realizzati standard urbanistici in funzione del nuovo carico urbanistico, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente e in particolare dallo strumento urbanistico, quali:</p> <p><b>Sub 8 a:</b> Gli standard non potranno essere inferiori al 30% della superficie del sub comparto.</p> <p><b>Sub 8 b:</b> Gli standard non potranno essere inferiori al 30% della superficie del sub comparto.</p> <p>Le aree eccedenti il dimensionamento degli standard potranno essere destinate a verde e orti urbani attraverso specifico convenzionamento con l'A.C.</p>
<p><b>7. Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p>Titolo IV Capo III NTA - Condizioni alla Trasformazione</p> <p><b>Sub 8 a:</b> riqualificazione della viabilità funzionale al subcomparto;</p> <p><b>Sub 8 b:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificazione della viabilità funzionale al subcomparto;</li> <li>- aree a verde e parcheggio da localizzarsi a confine del subcomparto con il territorio agricolo.</li> </ul>
<p><b>8. Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>Fascia di rispetto della nuova viabilità.</p>
<p><b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b></p>	<p>Il progetto ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso: a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionato al tessuto esistente con particolare attenzione agli spazi pubblici; b) localizzazione di funzioni e servizi qualificanti; c) realizzazione di aree a verde con funzione connettiva e di valorizzazione delle aree agricole adiacenti al comparto.</p> <p>L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito unitariamente e la sistemazione degli spazi esterni dovrà essere oggetto di uno specifico studio anche in rapporto alla riqualificazione e realizzazione della viabilità.</p>
<p><b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b></p>	 <p>The cartographic extract shows a site plan with a pink hatched area labeled '8a' and a green dotted area labeled '8b'. A parking area 'P' is also visible. The plan includes various urban features like buildings, roads, and green spaces.</p>

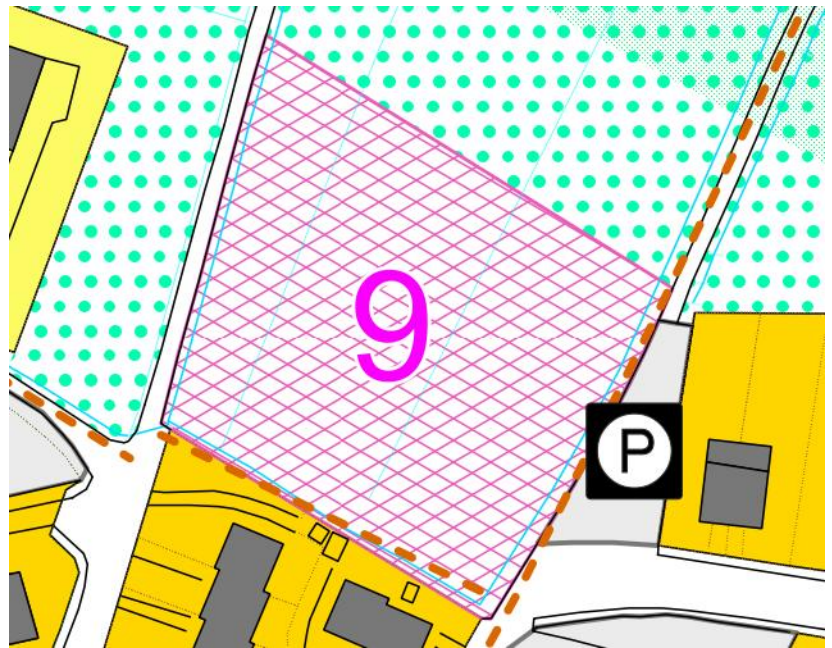


U.T.O.E. n. 35 COLIGNOLA - MEZZANA	SCHEDA NORMA del comparto n. 9
1. Destinazione urbanistica del comparto	Comparto a destinazione mista
2. Strumento di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
3. Parametri urbanistici	Superficie: 4.120 mq
4. Funzioni ammesse	Residenziale/ ERS. La superficie utile complessiva dovrà essere destinata a: - ERS in misura non inferiore ad una SuL di 200 mq - residenza in misura non superiore ad una SuL di 200 mq - è altresì ammessa una SuL di 150 mq derivante dal dimensionamento per il Recupero del Patrimonio edilizio esistente
5. Interventi ammessi	Il progetto dovrà perseguire la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso il completamento del tessuto edilizio e la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico. E' ammessa la realizzazione di un nuovi organismi edilizi per un e nel rispetto dei seguenti parametri: - Rc = 30% della superficie fondiaria - L'altezza massima dei nuovi fabbricati non potrà superare 7,50 m Potrà essere previsto un incremento volumetrico, per un massimo del 5% del volume massimo complessivo, per interventi architettonici finalizzati ad energie rinnovabili e sistemi di rinnovamento della qualità degli edifici.
6. Standard urbanistici	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti; in ogni caso non potranno essere inferiori al 30% della superficie del comparto.
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - Art. 25 N.T.A. - Riqualificazione della viabilità di accesso al comparto.
8. Vincoli sovraordinati	
9. Orientamenti per la formazione del progetto	Il PUC ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso: a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionato al tessuto esistente, con particolare riferimento all'articolazione degli spazi pubblici; b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al sistema di viabilità urbana; c) la realizzazione di spazi pubblici, quali piazza, parcheggi, aree a verde attrezzato di uso collettivo con funzione di elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento. L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al ruolo di definizione gerarchica degli spazi pubblici e degli assi visuali. In tal senso, potranno essere previsti androni o porticati quali elementi di relazione fra gli spazi pubblici interni all'area ed il tessuto circostante. La soluzione architettonica dovrà essere organica al tessuto esistente, prevedendo un impianto urbanistico e tipologie tali da consentire il processo

evolutivo del tessuto in relazione all'organismo urbano ed al contesto ambientale.

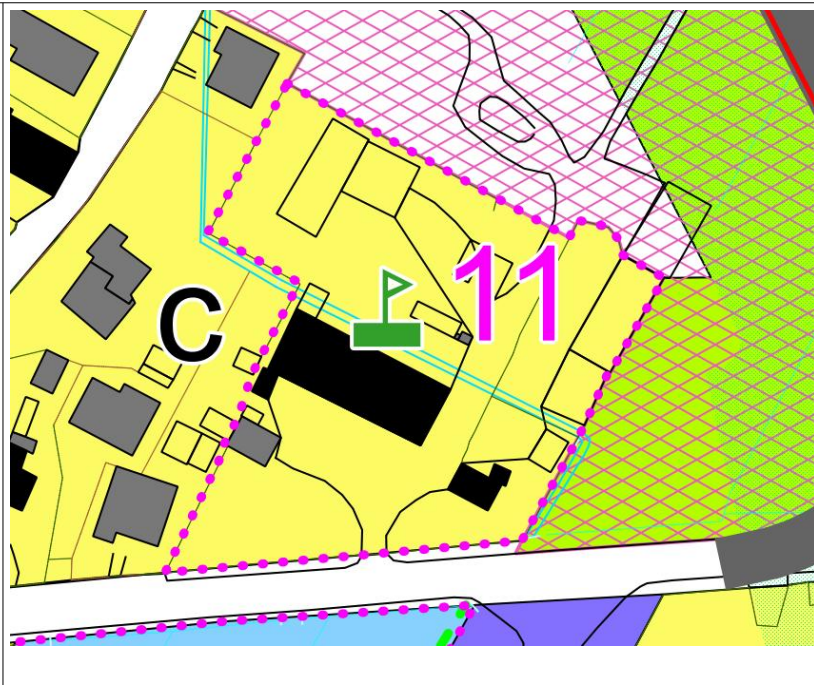
La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. Dovranno essere previste fasce a verde con funzione di protezione e filtro nei confronti della viabilità.


*10. Estratto cartografico del P.O.C.*



U.T.O.E. n. 35 COLIGNOLA - MEZZANA	SCHEDA NORMA del comparto n. 11	
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Zona B1	
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata	
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie = 4.709 mq	Volume = 2.917 mc
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale / agricola	
5. <i>Interventi ammessi</i>	<p>Il P.d.R. ha per obiettivo la riqualificazione dell'area attraverso il recupero e la riorganizzazione funzionale degli edifici esistenti. All'interno del comparto sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con mantenimento delle eventuali caratteristiche tipologiche ed architettoniche di pregio e senza incremento di volume rispetto a quello esistente. Sull'edificio principale e sull'annesso storico non sono consentiti interventi superiori alla categoria del restauro.</p> <p>Potranno essere realizzati nuovi volumi agricoli relativi al trasferimento dell'azienda in zona agricola speciale.</p>	
6. <i>Standard urbanistici</i>	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti.	
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - Art. 25 N.T.A.	
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>		
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>Il Piano di Recupero dovrà porsi come obiettivo la tutela dei caratteri architettonici e tipologici degli edifici ed alle caratteristiche del tessuto edilizio circostante, adottando soluzioni tipologiche che garantiscano un corretto inserimento urbanistico ed ambientale dell'edificio.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta inoltre alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse storico e architettonico ed alla sistemazione degli spazi aperti, nel rispetto dei caratteri dell'architettura rurale e del paesaggio agrario tradizionale.</p>	

10. Estratto cartografico del P.O.C.



U.T.O.E. n. 35 MEZZANA-COLIGNOLA	SCHEDA NORMA del comparto n. 12a
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Zona agricola speciale (E3)
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Progetto Unitario Convenzionato
3. <i>Superficie</i>	St = 10.440 mq
4. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie Coperta max 6.500 mq
5. <i>Funzioni ammesse</i>	Attività di coltivazione, produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli.
6. <i>Interventi ammessi</i>	Riqualficazione urbanistica dell'area finalizzata alla realizzazione di una nuova struttura per la commercializzazione dei prodotti agricoli.
7. <i>Carico urbanistico previsto</i>	
8. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi in quantità non inferiore alla misura prevista dalla legislazione vigente per le funzioni previste.
9. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
10. <i>Vincoli sovraordinati</i>	
11. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>Il progetto si pone come obiettivo la riqualficazione urbanistica del comparto attraverso interventi finalizzati al riordino delle serre esistenti, la riorganizzazione e riqualficazione dei manufatti edilizi precari e delle superfetazioni, la realizzazione di nuovi fabbricati per la commercializzazione dei prodotti ed il ritrovamento di un area libera di snodo e relazione tra le varie funzioni insediate.</p> <p>I nuovi fabbricati dovranno avere le caratteristiche dell'architettura rurale e delle serre in vetro con struttura in legno o ferro.</p> <p>I nuovi volumi dovranno essere realizzati ritrovando gli allineamenti con i fabbricati esistenti finalizzati a liberare il fronte del comparto sulla via Calcesana.</p>
12. <i>Estratto cartografico del P.O.C.</i>	 <p>Il cartello cartografico mostra un'area urbanistica con diversi comparti. Il comparto 12a è evidenziato in verde con una trama a linee verdi. Il comparto 17 è evidenziato in rosa con una trama a linee rosa. Il comparto Z è evidenziato in giallo con una trama a linee gialle. Sono presenti simboli per parcheggio (P) e parcheggio pubblico (Pz).</p>

<b>UTOE 35 – Mezzana Colignola</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 15</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona F4 - Servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato. Zona F1
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto esecutivo di iniziativa pubblica o Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale 17.195 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	<p>Servizi pubblici di interesse generale. Destinazione commerciale, direzionale connesse alla destinazione principale, meglio descritte di seguito:</p> <p>ERS</p> <p>Circolo culturale, comprendente i seguenti spazi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- centro culturale, bar, ristoro, pub, pizzeria, paninoteca.</li> <li>- spazi polivalenti per mostre temporanee, corsi di hobbistica, base logistica per operatori turistici</li> <li>- struttura per micronido o centro gioco educativo e/o ludoteca.</li> <li>- attività sportivo-ricreative</li> </ul> <p>Strutture di servizio complementari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- destinazione commerciale con caratteristiche di esercizio di vicinato</li> <li>- destinazione direzionale</li> </ul>
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Si ammettono i seguenti interventi, attivabili in sub comparti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuova costruzione di complesso di edifici contenenti le attività di circolo</li> <li>- Nuova costruzione di edifici a servizi finalizzati al trasferimento delle attività esistenti nella frazione;</li> </ul> <p>tali destinazioni dovranno essere collocate a nord e a sud del comparto e potranno avere i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie Fondiaria (Sf) 8.500 mq</li> <li>- Superficie Utile (SU) 3.500 mq , la superficie del circolo culturale e dei servizi connessi potranno avere una superficie massima non superiore a 600 mq, la SuL destinata ad ERS dovrà essere inferiore al 30% (pari a 1.050 mq)</li> <li>- Altezza massima (Hmax) m. 6,00</li> <li>- Rapporto di Copertura (RC) 30% Sup. Fondiaria</li> </ul>
<b>6. Standard urbanistici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dovranno essere ritrovati un parcheggi pubblici nell'area nord del comparto, della misura non inferiore al 20% della superficie territoriale.</li> </ul> <p>Il verde connettivo dovrà identificarsi come parco urbano di uso pubblico</p>
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riqualificazione viabilità esistente a sud del comparto</li> <li>- Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata assunta a quadro conoscitivo con Del di CC n. 127 del 30.12.2010</li> </ul>
<b>9. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>10. Orientamenti per la</b>	L'intervento dovrà essere esteso all'intero comparto e prevedere

*formazione del progetto*

la sistemazione unitaria dell'area, introducendo servizi di interesse generale e attività di tipo culturali e sportivo-ricreative. Dovranno essere inoltre garantire adeguate condizioni di accessibilità dell'area riqualificando la viabilità e predisponendo idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto. La fruizione delle strutture polivalenti potrà avvenire anche in modo indipendente.

Dovrà essere mantenuto un ampio e panoramico corridoio ambientale verde verso l'Arno e la via provinciale Calcesana anche attraverso lo studio di una limitazione delle strutture da collocarsi comunque in prossimità della viabilità e del nucleo edilizio esistente.

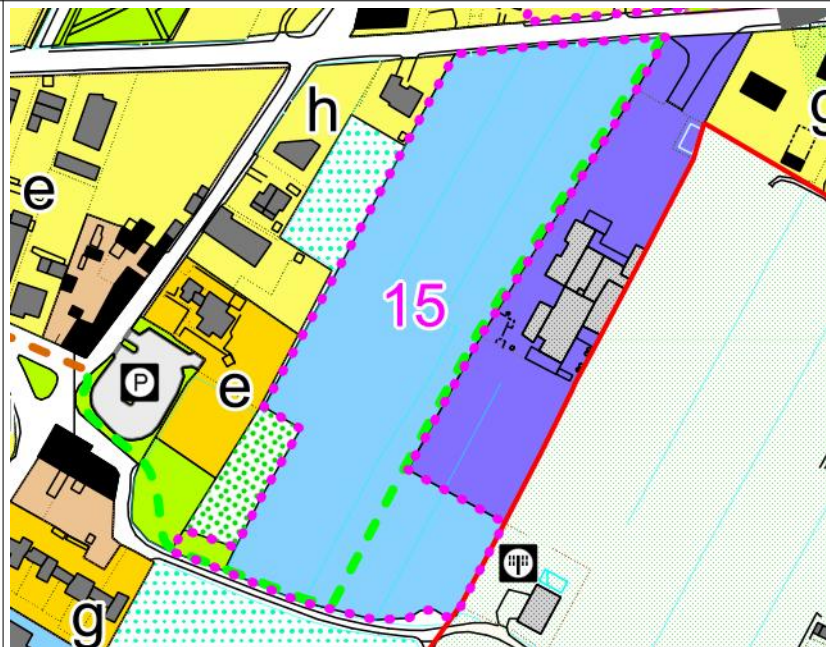
Gli edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologie tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed una riqualificazione urbanistica dell'area. I materiali da adottare nella progettazione dovranno richiamare un'immagine innovativa e tecnologica, considerando l'area come pezzo speciale dell'ambito di paesaggio in cui è compresa.

Le sistemazioni delle aree a parcheggio dovranno essere trattate con materiali semipermeabili e funzionali alla gestione della manutenzione ordinaria.

L'intera area dovrà essere progettata con lo scopo di garantire l'accessibilità per tutti, nell'ottica di una mobilità sostenibile.

L'intervento dovrà favorire prioritariamente il trasferimento di strutture di associazioni già presenti nella macroaggregazione dei servizi dell'ansa dell'Arno.

*10. Estratto cartografico del P.O.C.*



**11. Schema grafico indicativo**





<b>UTOE 35 – Mezzana Colignola</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 16</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona B1 - Area a destinazione residenziale e servizi complementari alla frazione (commerciale, direzionale)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale 1.114 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Destinazione residenziale e/o Strutture di servizio complementari e/o servizi di interesse generale anche a carattere privato-
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Sull'edificio principale si ammettono gli interventi edilizi attraverso la categoria d'intervento D3 anche attraverso il cambio di destinazione d'uso dell'edificio esistente.</p> <p>Sui corpi aggiunti e sugli annessi si ammettono gli interventi edilizi attraverso la categoria d'intervento D2.3 finalizzati alla riqualificazione del retro dell'edificio per la conclusione tipologica del fabbricato. E' altresì ammessa l'introduzione di un corpo scala adeguato ai requisiti di accessibilità della struttura" in relazione alle funzioni ammesse dalla scheda già individuate, ovvero la destinazione residenziale e/o strutture di servizio complementari e/o servizi di interesse generale anche a carattere privato.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>Dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico alberato interno al comparto per una superficie non inferiore al 30% della Superficie Territoriale del comparto oppure una porzione del parcheggio pubblico alberato esterno, prospiciente la via Vicarese, per una superficie complessiva non inferiore al 30% della Superficie Territoriale del comparto stesso.</p> <p>Il verde connettivo dovrà configurarsi come percorso pedonale attrezzato di collegamento tra il parcheggio pubblico sulla via Vicarese ed il verde attrezzato i comparti 4 e 5 la cui collocazione dovrà essere definita in sede di formazione degli elaborati del PUC</p>
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata di cui al quadro conoscitivo con Del di CC n. 3 del 26.02.2014.</li> <li>- Realizzazione del percorso pedonale attrezzato di collegamento tra il parcheggio pubblico sulla via Vicarese ed il verde attrezzato i comparti 4 e 5 da definire nella localizzazione (interna o esterna il comparto) in fase di formazione degli elaborati del PUC</li> <li>- Realizzazione di parte del parcheggio pubblico alberato sulla via Vicarese, esterno al comparto, per una superficie complessiva non inferiore al 30% della Superficie Territoriale del comparto stesso;</li> </ul> <p>IN ALTERNATIVA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di un parcheggio pubblico interno al comparto per una superficie complessiva non inferiore al 30% della Superficie Territoriale del comparto e convenzionato nell'uso.</li> </ul>
<b>9. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>10. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	L'intervento dovrà essere finalizzato alla riqualificazione della «palazzina» attraverso l'introduzione di funzioni compatibili con

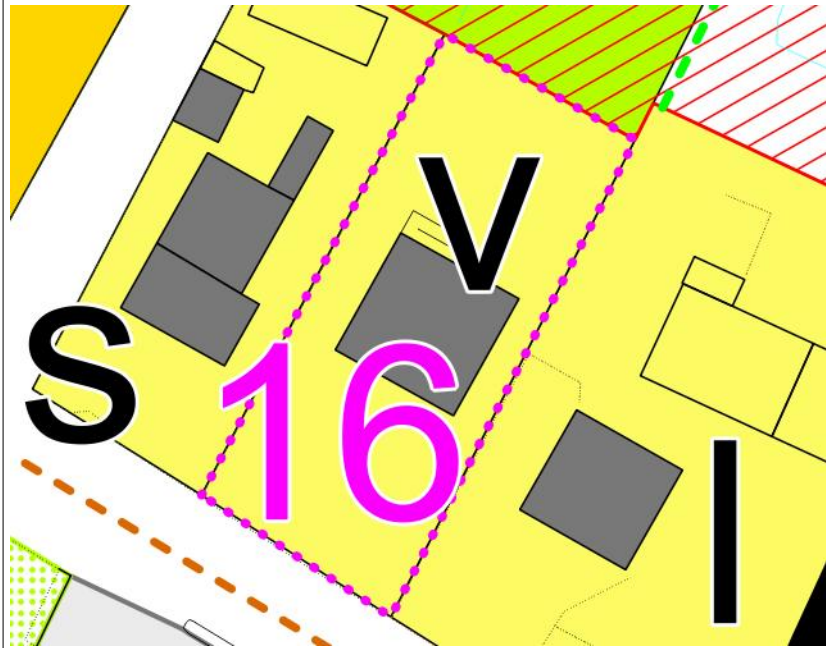
la destinazione di zona (residenziale e/o strutture di servizio complementari, servizi di interesse generale anche a carattere privato) e la connessione con gli spazi pubblici progettati dei comparti 4 e 5.

Dovranno essere inoltre garantire adeguate condizioni di accessibilità dell'area dalla viabilità principale predisponendo idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto.

L'edificio esistente dovrà essere riqualificato e potrà essere ampliato secondo le regole appropriate della lettura tipologica esplicitate negli schemi direttori per la progettazione.

L'intera area dovrà essere progettata con lo scopo di garantire l'accessibilità per tutti, nell'ottica di una mobilità sostenibile.

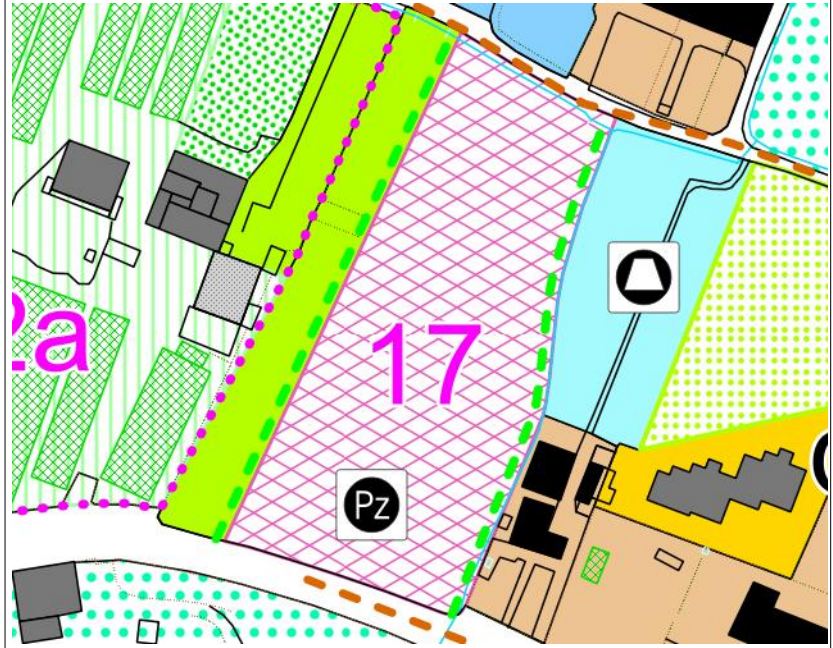
**10. Estratto cartografico del P.O.C.**



U.T.O.E. n. 35 MEZZANA-COLIGNOLA	SCHEDA NORMA del comparto n. 17		
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Comparto a destinazione mista		
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Progetto Unitario Convenzionato		
3. <i>Superficie</i>	St = 5.231 mq		
4. <i>Parametri urbanistici</i>	It = 0.5	SuL 1.500 mq	Rc = 15%
5. <i>Funzioni ammesse</i>	ERS per un max del 30% della SuL (pari a 450 mq), servizi di interesse generale a carattere pubblico e/o privato, direzionale, artigianale di quartiere, commerciale con esercizi di vicinato, attività sportive e ricreative, mercato di quartiere. È altresì ammessa una SuL di 150 mq derivante dal dimensionamento per il Recupero del Patrimonio edilizio esistente		
6. <i>Interventi ammessi</i>	Nuova costruzione di un complesso edilizio in area a destinazione mista.		
7. <i>Carico urbanistico previsto</i>			
8. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, piazza e parcheggi, con una superficie complessiva non inferiore al 30% dell'area.		
9. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione – Realizzazione del verde pubblico e del percorso pedonale di collegamento con la Chiesa.		
10. <i>Vincoli sovraordinati</i>	Fascia di rispetto della viabilità		
11. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>Il progetto si pone come obiettivo generale la rigenerazione urbana della frazione di Colignola, favorendo la costruzione della “città pubblica” quale centro di servizi per la vita associata.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'introduzione di funzioni qualificate capaci di valorizzare la posizione di nodalità rispetto al tessuto storico sviluppatosi lungo la via Calcesana;</li> <li>- un'organizzazione planivolumetrica che individui come elemento centrale una piazza pubblica, quale nuovo luogo della vita associata, nella quale si affacciano le funzioni diversificate ammesse dalla scheda che consentiranno connettività, attraverso il verde di uso collettivo, alle attività esistenti e di previsione presenti nella frazione;</li> <li>- un assetto planivolumetrico che interpreti il ruolo gerarchico degli spazi e che configuri gli assi visuali prioritari;</li> <li>- le aree pubbliche, quali piazza, parcheggi e verde dovranno perseguire obiettivi di qualità al fine di garantire una rigenerazione urbana finalizzata alla costituzione di un nuovo luogo;</li> <li>- edifici che adottino caratteristiche tecnologico-formali innovative e rispettose del consumo energetico, quale segno di un nuovo luogo della città contemporanea;</li> <li>- dovrà essere predisposto un progetto specifico sull'accesso e fruizione dell'area, che tenga presente e distinga i vari tipi di mobilità, favorendo il trasporto pubblico locale e la mobilità</li> </ul>		

lenta;  
- a seguito di una progettazione unitaria del comparto e la sua verifica con le interazioni delle previsioni vigenti dell'area circostante si potranno individuare subcomparti funzionali per favorirne l'attuazione.

*12. Estratto cartografico del P.O.C.*



<b>U.T.O.E. n. 35 MEZZANA-COLIGNOLA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 18</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Servizi di interesse generale a carattere privato (F4)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato	
<b>3. Superficie</b>	St = 17.000 mq	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	Sc= 4.000 mq	H max= 7,50 m
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Riqualificazione del complesso esistente e ampliamento della struttura per differenziazione delle attività socio sanitarie, quali: Residenze per anziani (RSA), Residenze per disabili (RSD), poliambulatori, strutture residenziali a carattere comunitario per persone a rischio sociale, comunità alloggio protetta, comunità familiari, ecc.	
<b>6. Interventi ammessi</b>	Interventi funzionali allo sviluppo, al potenziamento e adeguamento del complesso esistente. Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva (E) dell'esistente e nuova realizzazione di strutture fino a 8.000 mq di Su complessiva.	
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere ritrovati spazi a standard urbanistici così come previsto dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni.	
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto dovrà relazionarsi con il contesto nel rispetto di un ambiente in parte storicizzato e in parte a stretto contatto con il territorio rurale. Fondamentale altresì è la salvaguardia e qualificazione della chiesa. I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali, tipologiche e architettoniche tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico. Gli interventi di nuova piantumazione a verde dovranno tener conto delle relazioni spaziali e percettive con il contesto a contorno, nonché della peculiarità delle specie da porre in essere.	

*12. Estratto cartografico del P.O.C.*

