



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**

*“Medaglia d’Argento al Merito Civile”*

**SETTORE TECNICO e GESTIONE DEL TERRITORIO**

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

tel. +39 050 819.302 fax +39 050 819.220 p.e.c. [comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it)

**RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DI COERENZA DEL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO ai sensi dell' art. 18 della L.R. 65/2014 e s.m.i.**

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO E RETTIFICA ERRORI MATE-  
RIALI DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO OPERATIVO COMUNALE VIGENTE, AI  
SENSI DELL’ART. 21 DELLA L.R.T. 65/2014 E S.M.I.**

**All. 1 – Schede Norma adeguate**



U.T.O.E. n. 1 San Giuliano Terme	SCHEMA NORMA del comparto n. 4b	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale (F6)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata /Progetto Unitario Convenzionato	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area : 28.903 mq	Volume esistente: 3.008 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Servizi di interesse collettivo e turistico ricettivi collegati alla valorizzazione del Monte e della risorsa termale; sono ammesse anche: la destinazione residenziale; la destinazione residenziale temporanea nella misura del 20% della s.u. complessiva.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Recupero dell'edificato esistente con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica di tipo E4 con incremento volumetrico massimo del 10% del volume esistente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico e parcheggi in relazione alle singole destinazioni previste; in particolare, nel caso che il Piano sia di iniziativa privata, dovrà essere prevista una quota degli spazi a parcheggio da destinarsi ad uso pubblico finalizzato a garantire una adeguata accessibilità e fruibilità al sistema dei percorsi del monte.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>- Qualora gli interventi di messa in sicurezza vadano ad interessare la riconfigurazione degli attuali fronti di cava, il Piano Particolareggiato dovrà evidenziare l'entità delle trasformazioni previste e sarà sottoposto a preventiva valutazione di impatto ambientale: in tal caso, gli interventi saranno subordinati alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</li> <li>- In fase di cantiere dovranno essere adottate tutte le misure necessarie alla riduzione del disturbo a fauna e flora, determinato da polveri, rumori emissioni di sostanze inquinanti.</li> <li>- I Progetti dovranno essere corredati da un elaborato che attesti la minimizzazione dell'impatto dovuto all'inquinamento luminoso.</li> </ul> <p>- Regione Toscana (Settore Genio Civile): nelle aree a pericolosità idraulica I3 non possono essere ubicate nuove edificazioni, nuove infrastrutture e parcheggi superiori a 500 mq di superficie.</p> <p>- Regione Toscana (Settore Tutela della Natura e del Mare): data la prossimità al SIC-ZSC 'Monte Pisano', il Piano di Recupero dovrà essere sottoposto a valutazione di incidenza e garantire il rispetto delle Misure di Conservazione di cui alla Del. G.R. 1223/2015 ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GEN_01 indirizzi gestionali e di tutela di specie e habitat: Tutela e conservazione degli elementi natura e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario ad alta valenza ecologica;</li> <li>• GEN_04 attività estrattive: divieto di apertura di nuove cave e/o ampliamento di quelle esistenti, ad eccezione di quanto previsto dagli strumenti di pianificazione regionali, degli enti Parco e/o degli enti locali;</li> <li>• GEN_10 indirizzi gestionali e di tutela di specie e habitat:</li> </ul>	

Obbligo di utilizzo di specie autoctone ed ecotipi locali (ove disponibili) per gli interventi di ricostituzione e riqualificazione di ecosistemi naturali e semi naturali e di rinaturalizzazione di aree degradate;

- IA\_A\_03 agricoltura, pascolo: Interventi di decespugliamento delle aree agricole abbandonate esistenti in habitat aperti a contatto con il bosco da realizzarsi salvaguardando le condizioni di ecotonalità e compenetrazione tra gli ambienti forestali e quelli aperti, attraverso il rilascio di piante isolate e fasce arbustate.

- I\_NC\_A\_06 agricoltura, pascolo: Promozione di azioni per la conservazione o il ripristino di siepi, filari, fossati, piccoli stagni, formazioni riparie, alberi camporili, muretti a secco e altri elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo;

- I\_NC\_A\_12 agricoltura, pascolo: Promozione di azioni per la valorizzazione di prodotti biologici o a basso impatto ambientale;

- IA\_L\_01 indirizzi gestionali e di tutela di specie e habitat: Realizzazione di Interventi di eradicazione e/o contenimento delle specie aliene invasive presenti nel Sito e/o in aree ad esso limitrofe.

- IA\_D\_01 infrastrutture: Riduzione, nelle nuove opere e nuovi interventi di adeguamento stradale, dell'impatto della viabilità sulla fauna attraverso l'adozione di misure di mitigazione (sottopassi, dissuasori, ecc.) o di altre misure idonee alla riduzione dell'impatto veicolare nei tratti che intersecano corridoi ecologici;

- RE\_B\_01 selvicoltura: Divieto di realizzazione di imboschimenti e nuovi impianti selvicolturali su superfici interessate da habitat non forestali di interesse comunitario, ad eccezione di interventi finalizzati al ripristino naturalistico, da effettuarsi tramite specie autoctone e preferibilmente ecotipi locali.

- IA\_G\_02 turismo, sport, attività ricreative: Realizzazione di interventi di segnalazione e protezione per la risoluzione e/o prevenzione di danni da calpestio concentrato e disturbo ad habitat localizzati o stazioni di specie vulnerabili e realizzazione di sentieri segnalati per evitare il disturbo e il calpestio diffuso, per gli habitat a maggiore estensione;

- IA\_H\_02 urbanizzazione: Controllo e verifica dell'attuazione e del rispetto delle norme di cui alla L.R. 31/200C e alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", anche nelle aree limitrofe al Sito;

- IA\_H\_03 urbanizzazione: Interventi di adeguamento dell'illuminazione delle strade pubbliche affiancate da formazioni lineari arboree, per limitare il disturbo alla chiropterofauna;

- INC\_E\_01 urbanizzazione: Incentivi per la ristrutturazione di edifici pericolanti con presenza di importanti colonie di Chiroteri, con modalità e tecniche che favoriscano la permanenza delle colonie

- I\_NC\_H\_02 urbanizzazione: Incentivi per l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna già esistenti, a quanto definito dagli specifici regolamenti

- MO\_E\_01 urbanizzazione: Ricognizione dei vecchi edifici con potenziale presenza di chiroteri e/o rapaci diurni o notturni;

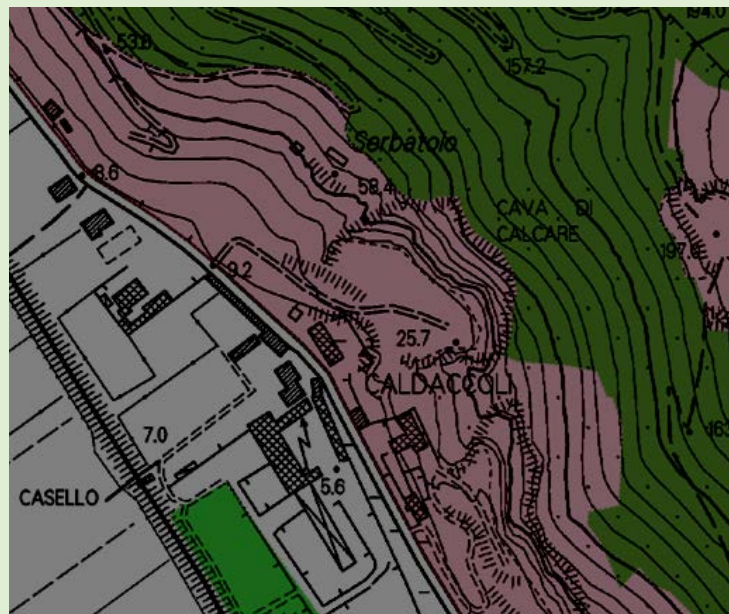
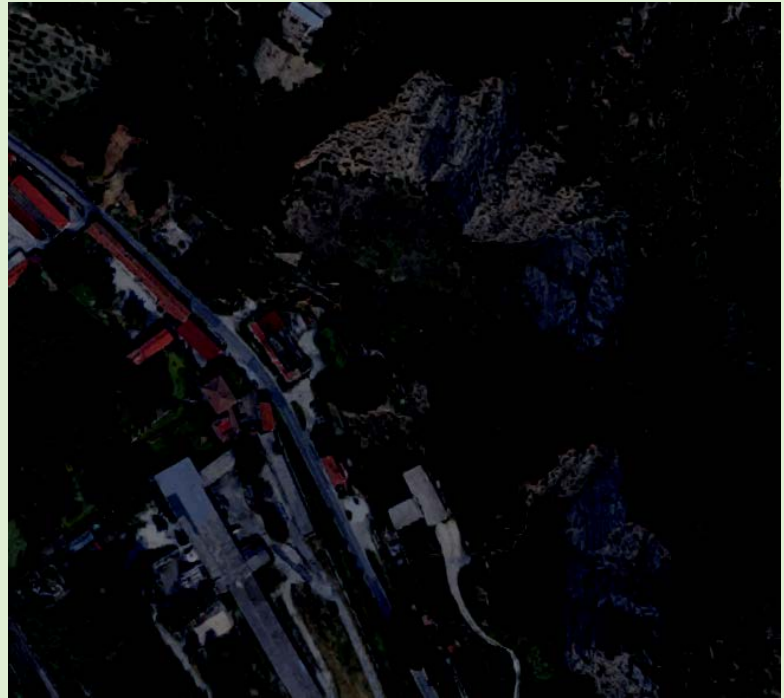
- IA\_H\_04 urbanizzazione: Interventi di adeguamento dell'illuminazione di edifici pubblici in caso di presenza di colonie di chiroteri;

- RE\_H\_08 urbanizzazione: Regolamentazione specifica delle modalità di illuminazione degli edifici in presenza di colonie di

<p><b>8. Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>chiroterri;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RE_H_10 urbanizzazione: Regolamentazione specifica delle modalità di illuminazione di strade e sentieri in proprietà private al fine di limitare il disturbo alla chiroterrofauna.</li> </ul> <p>- <i>Territorio delle colline e ville lucchesi</i> (DM 17/07/1985 GU 190 del 1985)</p> <p>- Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett g. D.Lgs 42/04) <i>Territori coperti da foreste e da bosco</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- R.D. 3267/23 - Vincolo idrogeologico e forestale</li> <li>- D.P.R. 236/88 - Aree di protezione di pozzi e sorgenti</li> <li>- L.R. 49/95 - Aree Naturali Protette di Interesse Locale</li> <li>- L.R. 30/2015 art. 113 - disposizioni transitorie per la verificadei parchi provinciali e delle ANPIL istituite ai sensi della L.R. 49/1995</li> <li>- SIC-ZSC 'Monte Pisano' - Misure di Conservazione di cui alla Del. G.R. 1223/2015</li> </ul>
<p><b>9. Paesaggio</b></p> <p><i>Territorio delle colline e ville lucchesi</i> (DM 17/07/1985 GU 190 del 1985)</p> <p><b><u>Rif. 3 : struttura antropica</u></b> <b>obiettivi: 3 a6, 3a7</b> <b>direttive:3b9, 3b10</b> <b>prescrizioni: 3c4, 3c7, 3c10, 3c13,</b></p> <p><b><u>Rif. 4: elementi della percezione</u></b> <b>obiettivi: 4a2</b> <b>direttive: 4b2</b> <b>prescrizioni: 4 c1, 4c2, 4c3</b></p>	<p><b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) relative al vincolo 1:</b></p> <p>rif 3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dovranno tutelare i con i bersagli visivi;</li> <li>- dovranno essere armonici per forma, dimensione e orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita una qualità insediativa attraverso un articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito in particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- siano mantenuti e conservati le opere di valore storico ed artistico, quali muri di contenimento, manufatti di devozione popolare, elementi di corredo della cultura materiale, come ad esempio lavatoi, fontanili, panche di vita, cippi di confine e cancelli;</li> <li>- sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica ( anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di vegetazione riparia);</li> <li>- dovranno essere privilegiate la semplicità delle soluzioni di impianto e dovrà essere fatto riferimento alle proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso al città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul> <p>Rif 4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole od occludendole;</li> <li>- è da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici o solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei con i visuali che si aprono dai percorsi.</li> </ul>

**Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) relative al vincolo 2:**

- 2) Aree tutelate per legge  
(art. 142, c 1, lett g. D.Lgs 42/04)  
**Territori coperti da foreste e da bosco**



**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 turistica del capoluogo. L'obiettivo principale è quello di realizzare, attraverso la valorizzazione ed il recupero ambientale, un sistema di aree di interesse collettivo prevalentemente destinate a parco, all'interno delle quali è ammesso il recupero delle strutture esistenti. **Dovrà essere garantita la qualità insediativa attraverso un articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito in particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.**

Potranno essere consentiti, purché espressamente previsti all'interno del Piano Particolareggiato, interventi di bonifica

ambientale, regimazione delle acque, rinaturalizzazione e rimboschimento finalizzati alla messa in sicurezza dei fronti di cava ed alla sistemazione dei piazzali secondo modalità concordate con l'Amministrazione Comunale.

**Tali interventi dovranno assicurare la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica.**

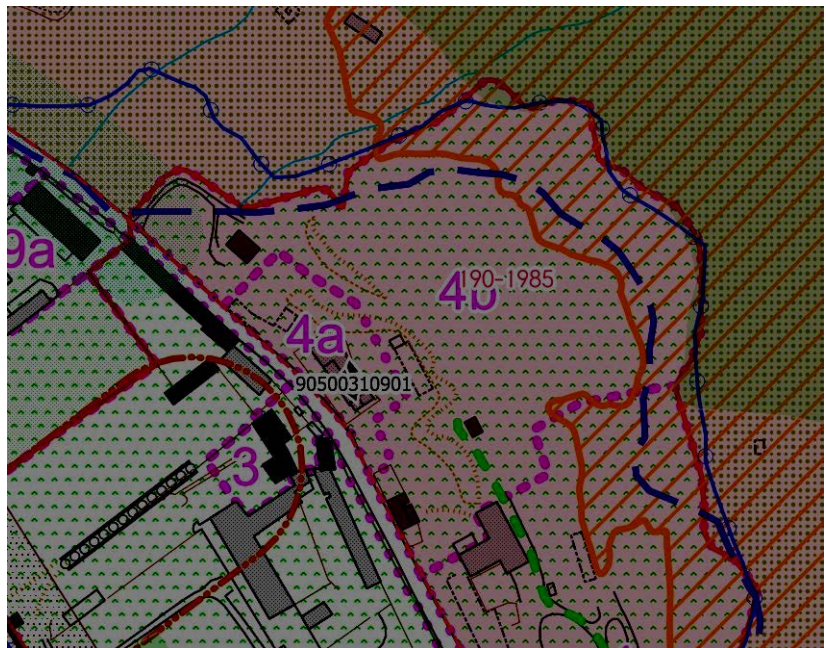
Il recupero degli edifici esistenti e gli ampliamenti volumetrici dovranno essere condotti nel rispetto degli eventuali elementi architettonici e tipologici significativi o di pregio facendo riferimento alle proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno e **privilegiando la semplicità delle soluzioni di impianto.**

**Gli interventi non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole od occludendole.**

Il reperimento delle aree da destinare a standard pubblico (parcheggi pubblici e verde pubblico ex D.M. 1444/68) potrà avvenire all'esterno del perimetro del comparto 4b; in fase di redazione del Piano di Recupero saranno stabilite le modalità di realizzazione di tali standard pubblici anche all'interno del comparto 4a sulle aree di proprietà pubblica, anche in assenza del Piano di Recupero inerente il medesimo comparto 4a.

**Le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso al città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili**

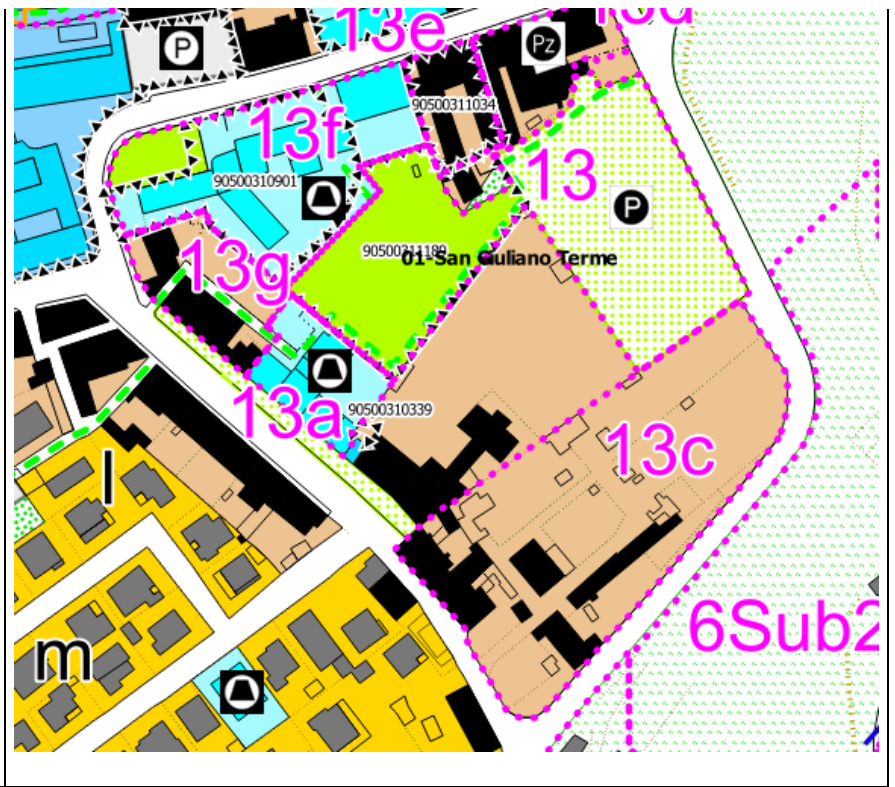
11. Estratto cartografico del P.O.C

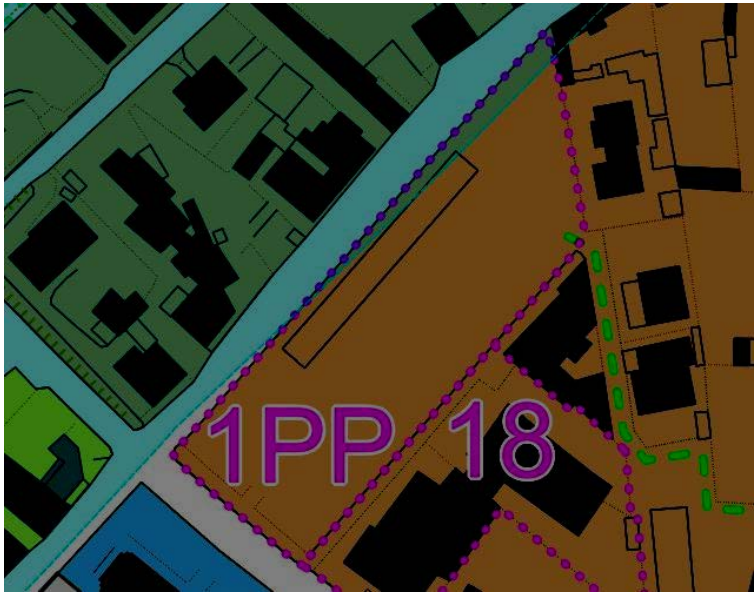


<b>U.T.O.E. 1 San Giuliano Terme</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n.13</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati Zona F3 – Aree per servizi pubblici di interesse generale	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	13 – Progetto Unitario di iniziativa pubblica 13a – Progetto esecutivo di iniziativa pubblica 13c – PdR / Progetto Unitario Convenzionato 13d – PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (art.18) 13e – PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (Scheda Norma) 13f – progetto esecutivo di iniziativa pubblica Del. GM 64/2007 13g - PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata (art.18)	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale: 25.618 mq	H max esistente
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, direzionale, commerciale con superficie di vendita massima di 250 mq o funzioni ammesse dalle singole schede UMI ex l.r.59/80	
<b>5. Interventi ammessi</b>	La disciplina degli interventi ammessi è da riferirsi alle singole schede UMI di cui alla ex l.r.59/80 – disciplina dei centri storici San Giuliano Terme, per gli interventi edilizi. Qualora siano attivati i singoli PdR, dovranno attenersi alle Schede Norma di riferimento o, in assenza di queste, all’art.18 delle NTA. Interventi diversi dalla normativa di riferimento dovranno essere valutati con il progetto di Piano di Recupero.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere ritrovati parcheggi pubblici, individuati nella cartografia. Le aree a verde dovranno identificarsi in un parco urbano collegato pedonalmente con le vie d’accesso principali. Ogni singolo sub comparto dovrà attuare un lotto funzionale di standard a parcheggio e verde del progetto di iniziativa pubblica.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata assunta a quadro conoscitivo, Del di CC n. 60 del 05.07.2012	
<b>9. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>10. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto di Piano di Recupero ha la finalità di introdurre funzioni compatibili con il processo di riqualificazione urbanistica ed edilizia dell’edificio storico e con il recupero architettonico e tipologico del patrimonio edilizio esistente. Si dovranno prevedere la sistemazione unitaria dell’area e garantire adeguate condizioni di accessibilità delle aree pubbliche. Le sistemazioni delle aree a parcheggio dovranno essere integrate con il parco urbano e 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.	



11. Estratto cartografico del POC

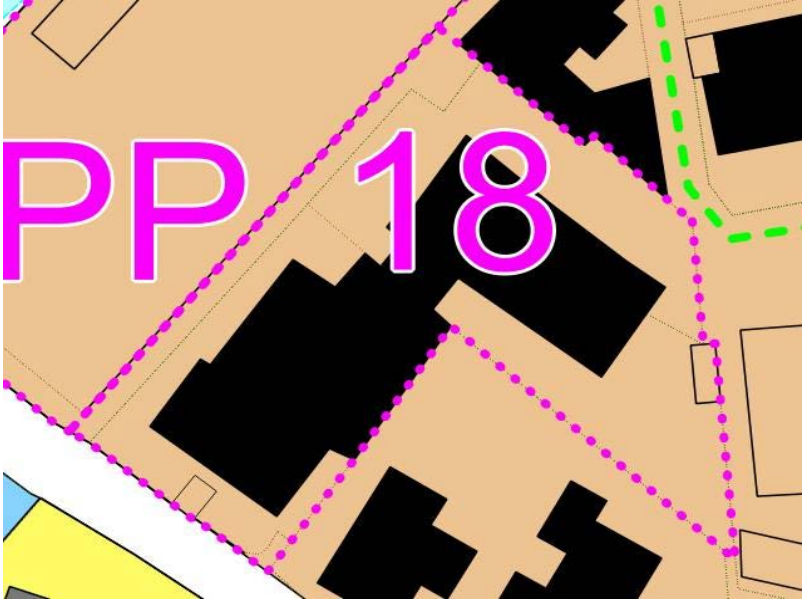


U.T.O.E. n. 9 PONTASSERCHIO	SCHEDA NORMA del comparto n. 1
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A, nuclei storici consolidati
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 4.480 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Attività commerciali ambulanti, punti di ristoro (bar, ecc.), servizi.
<b>5. Interventi ammessi</b>	E' consentita la realizzazione di una struttura destinata ad ospitare il mercato settimanale, piccole esposizioni, attività di interesse generale (incontri culturali e di associazioni, ecc.). La struttura dovrà avere altezza non superiore a 4,5 m e superficie coperta non superiore a 1.000 mq.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi di parcheggio di servizio alla struttura del mercato, in misura non inferiore a 500 mq.
<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>Il Piano Particolareggiato ha per obiettivo la realizzazione di una struttura destinata ad ospitare il mercato attraverso la riconfigurazione dell'area attualmente adibita a tale funzione, e congiuntamente alla realizzazione di adeguati spazi di parcheggio localizzati nella parte meridionale della piazza esistente.</p> <p>Il nuovo organismo edilizio dovrà inserirsi con coerenza nel contesto urbano esistente, adottando una soluzione architettonica in grado di favorire la riqualificazione spaziale e la riorganizzazione funzionale dell'area. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione degli spazi aperti (articolazione funzionale e percettiva degli spazi pubblici, arredo urbano, sistemazioni a verde), che dovranno essere oggetto di specifici elaborati progettuali.</p>
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

<b>U.T.O.E. n. 9 PONTASSERCHIO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 14</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: 8.032 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	La superficie utile complessiva dovrà essere destinata a residenziale ed ERS, in misura pari ad una SUL di 170mq
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il P. P. ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso il completamento del tessuto edilizio, la dotazione di spazi pubblici e di uso collettivo, la riorganizzazione della viabilità. E' ammessa la realizzazione di un nuovo organismo edilizio nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- It = 0,8 mc/mc</li> <li>- Rc = 30%</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 45% della superficie del comparto.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Realizzazione della strada di collegamento prevista dal PRG.
<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 riorganizzazione del tessuto attraverso il completamento della rete stradale finalizzata alla formazione di un isolato urbano; b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di valorizzare la posizione 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 solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al ruolo di definizione gerarchica degli spazi pubblici e degli assi visuali. La soluzione progettuale dovrà essere relazionata al tessuto esistente, adottando tipologie coerenti con il contesto.</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.</p>

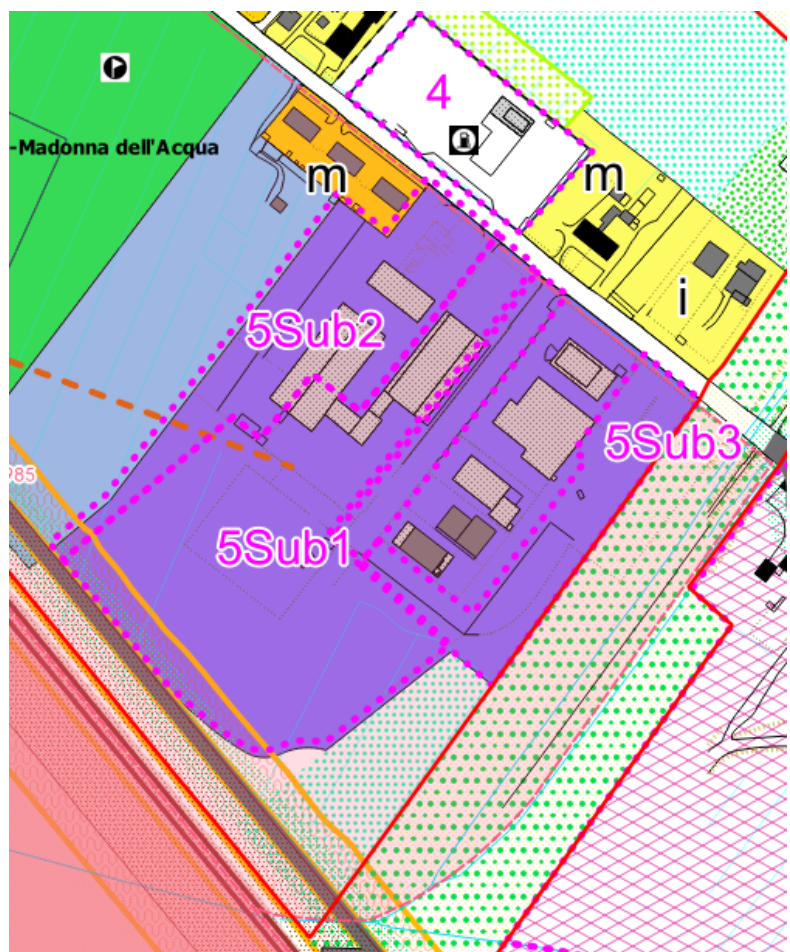
10. Estratto cartografico del P.O.C.



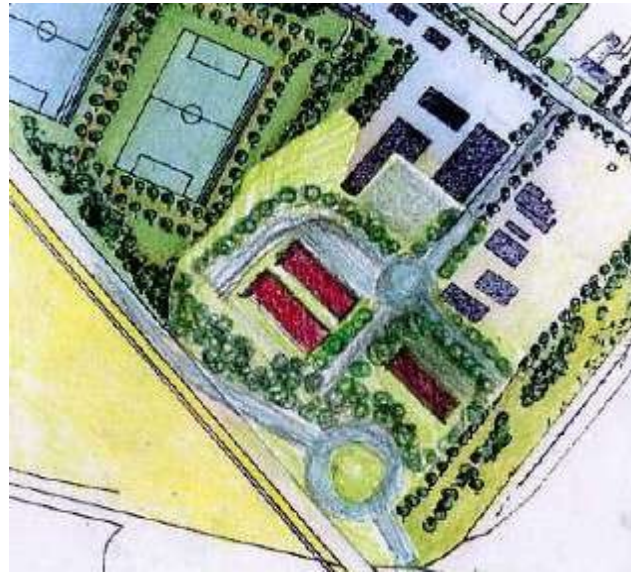
U.T.O.E. n. 9 PONTASSERCHIO	SCHEDA NORMA del comparto n. 18
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata – Mobilificio Melani
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 2602 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Commerciale, direzionale, residenziale, servizi di interesse generale a carattere pubblico e/o privato.
<b>5. Interventi ammessi</b>	Ristrutturazione edilizia D3. Riconversione funzionale dell'organismo edilizio in base alle funzioni ammesse. La SUL massima di riconversione all'uso residenziale dovrà essere corrispondente all'ultimo piano del fabbricato principale e al primo e secondo piano della palazzina.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi di parcheggio in relazione alle funzioni introdotte.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione L'intervento può prevedere la convenzione con l'A.C. per l'uso degli spazi destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico per un periodo non superiore ai 20 anni relativamente all'uso quale sede di associazioni che svolgono attività sociali di assistenza.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto, nel rispetto delle funzioni ammesse, dovrà prevedere: - Spazi in grado di accogliere le funzioni qualificate capaci di valorizzare la posizione di nodalità rispetto al tessuto storico della frazione e la via Provinciale G. Di Vittorio; - In relazione alla riconversione del complesso edilizio, soluzioni tipologiche e architettoniche contemporanee con particolare attenzione all'uso di soluzioni tecnologiche che limitino i consumi energetici nel rispetto dell'ambiente.
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

<b>U.T.O.E. n. 21</b> <b>MADONNA DELL'ACQUA</b>		<b>SCHEDE NORMA del comparto n. 5 sub 1</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona artigianale di riqualificazione (D1) Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata		
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 22.128 mq		
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Artigianale, commerciale, produttiva, servizi di interesse generale.		
<b>5. Interventi ammessi</b>	Il Piano Attuativo è finalizzato alla riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'edificato esistente e potrà essere attivato solo a condizione della realizzazione della nuova viabilità prevista dal R.U. Sono ammessi interventi di: <ul style="list-style-type: none"> <li>- riorganizzazione delle volumetrie esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione.</li> <li>- nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:  Superficie coperta: 2400 mq                      Hmax = 7,50 m</li> </ul>		
<b>6. Standard urbanistici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dovranno essere previsti spazi a parcheggio in misura adeguata al tipo ed alla quantità di attività esercitate nell'area.</li> <li>- Dovranno essere previsti spazi a verde, piantumati con siepi ed alberature di alto fusto, disposti a protezione e schermo rispetto alla nuova viabilità.</li> </ul>		
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<input type="checkbox"/> Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione <input type="checkbox"/> L'organizzazione della viabilità interna, dei parcheggi e del verde, dovranno garantire la riqualificazione dell'insediamento esistente ed in particolare l'accessibilità ai subcomparti 2 e 3. <input type="checkbox"/> Dovranno essere inoltre garantiti gli spazi di parcheggio e di verde da ubicarsi al confine tra i diversi sub-comparti secondo lo schema orientativo allegato. <input type="checkbox"/> Dovrà essere verificata l'attuazione delle misure di mitigazione derivanti dal Documento di Sintesi della Valutazione Integrata relativa all'attuazione degli obiettivi dei Sub-comparti. <input type="checkbox"/> L'attuazione dell'intervento è subordinata alla progettazione e realizzazione della viabilità di raccordo trail 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 – Trattata Madonna Dell'Acqua/Cisanello e delle relative fasce di mitigazione. <input type="checkbox"/> L'intervento è condizionato al rispetto delle misure di salvaguardia del "Piano di bacino, Stralcio Assetto Idrogeologico del fiume Serchio (P.A.I.) I° aggiornamento approvato con DPCM del 26/07/2013 e II° aggiornamento adottato con Delibera C.I. n.180 del 17/12/2015; <input type="checkbox"/> L'intervento, ricadente nel Vincolo Paesaggistico "Protezione bellezze naturali" (Dlgs 42/2004) art.136 del codice, istituito con D.M.17.07.1985 G.U. 185/1985 e denominato " ZONA COMPRENDE L'AREA INTERCOMUNALE COSTIERA, LA PINETA DI PONENTE E FRANGE, LA TENUTA GIA' GIOMI E		

	<p>L'AREA EX "ALBERGO OCEANO" RICADENTE NEI COMUNI DI PISA, VECCHIANO E SAN GIULIANO TERME (PROVINCIA DI PISA); MASSAROSA, VIAREGGIO, CAMAIORE (PROVINCIA DI LUCCA)" è soggetto, prima della sua approvazione, alla Conferenza dei Servizi di cui all'art.23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR</p>
<p><b>8. Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>Fascia di rispetto della nuova viabilità  Vincolo Paesaggistico "Protezione bellezze naturali" (Dlgs 42/2004) art.136 del codice, istituito con <i>D.M.17.07.1985 G.U. 185/1985 e denominato "ZONA COMPRENDENTE L'AREA INTERCOMUNALE COSTIERA, LA PINETA DI PONENTE E FRANGE, LA TENUTA GIA' GIOMI E L'AREA EX "ALBERGO OCEANO" RICADENTE NEI COMUNI DI PISA, VECCHIANO E SAN GIULIANO TERME (PROVINCIA DI PISA); MASSAROSA, VIAREGGIO, CAMAIORE(PROVINCIA DI LUCCA)"</i></p>
<p><b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b></p>	<p>Il Piano di Recupero ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area stessa.  Il Piano dovrà essere redatto in conformità con la disciplina del PIT/PPR ed in particolare con la disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso indicati nella SEZ.4 del Vincolo istituito con <i>D.M.17.07.1985 G.U. 185/1985</i> sopra descritto.  Gli interventi di ampliamento previsti saranno sottoposti alla verifica della compatibilità ambientale. I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed una riqualificazione urbanistica dell'area. Contestualmente ai nuovi interventi, dovranno essere riqualificati i volumi esistenti.  Il Piano dovrà prevedere una sistemazione dell'area comprensiva di spazi a verde (alberature, siepi, ecc.) con funzione di filtro visivo ed acustico a protezione rispetto alla nuova viabilità di carattere sovracomunale. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico, dovranno essere disposte alberature sui lati confinanti con il territorio agricolo e con la zona sportiva.  Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, in relazione alla nuova viabilità e predisponendo idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto, da ubicarsi al confine tra i diversi sub-comparti.</p>
<p><b>10. Estratto cartografico del P.O.C</b></p>	




11. Schema grafico indicativo





<b>U.T.O.E. n. 21 MADONNA DELL'ACQUA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto sub n. 5 sub 2 e 5 sub 3</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona artigianale di riqualificazione (D1) Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata da attuare in modo indipendente per i subcomparti individuati.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area sub 2: 10.955 mq	Superficie dell'area sub 3: 6.476 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Artigianale, commerciale, produttiva, servizi di interesse generale.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Per i comparti dovranno essere attivati Piani Attuativi autonomi finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'edificato esistente. La realizzazione della nuova viabilità prevista dal POC è condizione essenziale per la loro attivazione.</p> <p>I Piani Attuativi dovranno avere le seguenti caratteristiche e prescrizioni:</p> <p>Sub-comparto 2: Sono ammessi interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riorganizzazione delle volumetrie esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione.</li> <li>- nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri: Superficie coperta: 40% della sup. terr. Hmax = 7,50 m</li> </ul> <p>E' ammesso l'incremento di superficie utile rispetto all'esistente purché siano garantite le quantità di standard quali sommatoria degli spazi derivanti dalle singole funzioni previste.</p> <p>Sub-comparto 3: Sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri: Superficie coperta: 30% della sup.terr. Hmax = 7,50</p>	
<b>6. Standard urbanistici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dovranno essere previsti spazi a parcheggio in misura adeguata al tipo ed alla quantità di attività esercitate nell'area.</li> <li>- Dovranno essere previsti spazi a verde, piantumati con siepi ed alberature di alto fusto, disposti a protezione e schermo rispetto alla nuova viabilità.</li> </ul>	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</li> <li>- L'organizzazione della viabilità interna, dei parcheggi e del verde, dovranno garantire la riqualificazione dell'insediamento esistente ed in particolare l'accessibilità ai subcomparti 2 e 3.</li> <li>- Dovranno essere inoltre garantiti gli spazi di parcheggio e di verde da ubicarsi al confine tra i diversi sub-comparti secondo lo schema orientativo allegato.</li> <li>- Dovrà essere verificata l'attuazione delle misure di mitigazione derivanti dal Documento di Sintesi della Valutazione Integrata relativa all'attuazione degli obiettivi dei Sub-comparti. Del di CC n. 102 del 30.11.2011</li> <li>- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla progettazione e realizzazione 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> <li>- L'intervento è condizionato al rispetto delle misure di salvaguardia del Piano di Bacino stralcio "Assetto</li> </ul>	

	<p>idrogeologico” 1° aggiornamento adottato con Del. dell’Autorità di Bacino Pilota del Fiume Serchio n. 168 del 30.12.2010.</p>
<p><b>8. Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>- Fascia di rispetto della nuova viabilità ( <i>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</i>)</p> <p>- Area intercomunale costiera, pineta di ponente e frange (DM 17/10/1985 GU 185 del 1985)</p>
<p><b>9. Paesaggio</b></p> <p>-1) Area intercomunale costiera, pineta di ponente e frange (DM 17/10/1985 GU 185 del 1985)</p> <p><b><u>Rif. : 3- struttura antropica</u></b>  <b>obiettivi di valore: 3a2, 3a3, 3a4</b>  <b>direttive: 3b2, 3b3 3b4,3b6,3b7</b>  <b>prescrizioni: 3c2, 3c4, 3c5</b></p>	<p><b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal Vincolo di cui al punto 5):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visisvi di rilevanza paesaggistica;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l’integrità e la percezione visiva verso le emergenze, e altresì dovranno garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi collettivi;</li> </ul> 

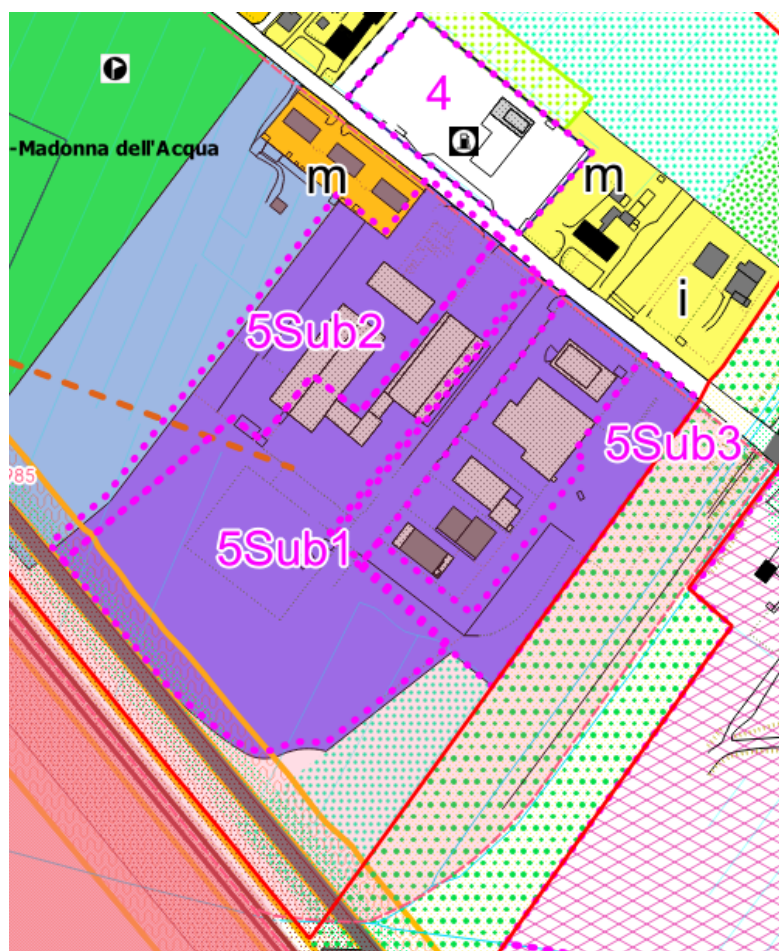


**10. Prescrizioni e orientamenti**

Principale obiettivo del Piano Particolareggiato è la complessiva riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area e dei volumi esistenti. Il Piano dovrà prevedere una progettazione unitaria del comparto che garantisca un **equilibrata articolazione tra spazi aperti e costruito. Particolare attenzione deve essere prevista nella qualità degli spazi di fruizione collettiva** comprensiva anche di aree sistemate a verde (alberature, siepi, ecc.), **attenzione e rispetto dovranno essere tenuti nel mantenimento e valorizzazione di coni e bersagli visivi di particolare interesse paesaggistico. Le sistemazioni a verde potranno avere funzione di filtro visivo ed acustico** a protezione dell'edificato.

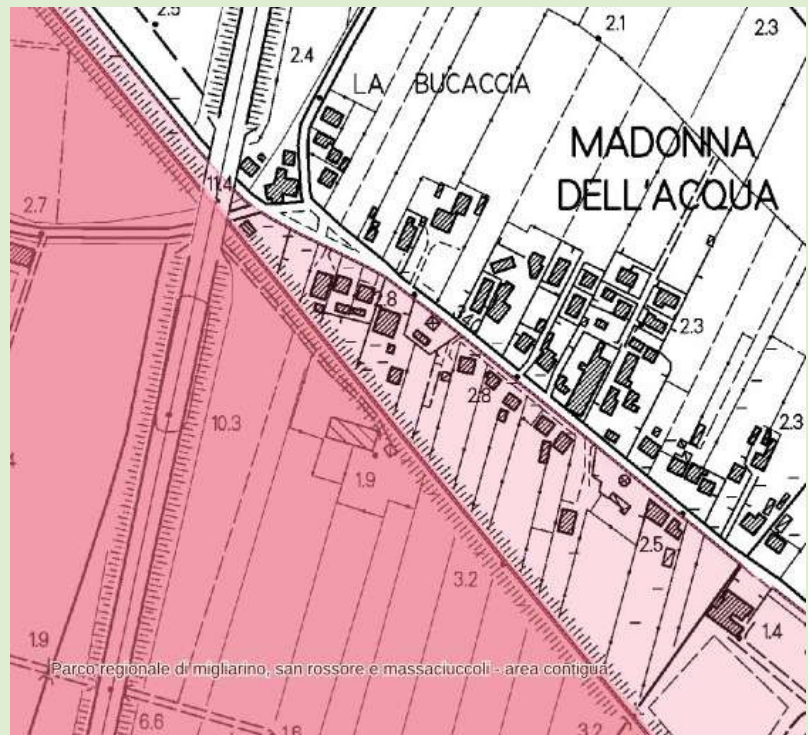
La progettazione delle aree esterne dovrà garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili. I nuovi edifici dovranno inserirsi correttamente nel contesto prevedendo il ricorso a soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri identitari del paesaggio. Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, in relazione alla nuova viabilità e predisponendo idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto, da ubicarsi al confine tra i diversi sub-comparti.

11. Estratto cartografico del  
P.O.C.



U.T.O.E. n. 21 MADONNA DELL'ACQUA	SCHEDA NORMA del comparto n. 9
1. Destinazione urbanistica del comparto	Comparto a destinazione mista Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)
2. Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area: 17.772 mq
4. Funzioni ammesse	Servizi ed attrezzature collettive a carattere pubblico e privato / direzionale.
5. Interventi ammessi	Il P.P. ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica della testata della frazione in relazione alla prevista riorganizzazione della viabilità urbana e territoriale. E' ammessa la ristrutturazione del tessuto urbano con interventi di demolizione e ricostruzione pari volume e la realizzazione dei nuovi organismi edilizi per una volumetria massima di 12.000 mc da destinarsi a edilizia economica popolare nel rispetto dei seguenti parametri: - Rc = 40% della superficie fondiaria                      Altezza massima = 7,5 m
6. Standard urbanistici	Dovranno essere previsti spazi verdi e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore alla misura stabilita dalla legislazione vigente per le singole destinazioni; è prevista inoltre la realizzazione di spazi a verde di filtro e protezione rispetto alla nuova viabilità.
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV – Capo III delle NTA Condizioni alla Trasformazione Realizzazione della prosecuzione della strada esterna al comparto fino a intercettare la via Aurelia;
8. Vincoli sovraordinati	- Fascia di rispetto della nuova viabilità  - Area intercomunale costiera, pineta di ponente e frange (DM 17/10/1985 GU 185 del 1985)
9. Paesaggio  Area intercomunale costiera, pineta di ponente e frange (DM 17/10/1985 GU 185 del 1985)  <b>Rif. : 3- struttura antropica</b> <b>obiettivi di valore: 3a2, 3a3, 3a4</b> <b>direttive: 3b5, 3b6, 3b8, 3b9, 3b11</b> <b>prescrizioni: 3c4, 3c9, 3c10</b>	<b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5):</b>  - garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto e il mantenimento dei caratteri tipologici di valore storico e identitario degli edifici; - prevedere l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale; - assicurare la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde a margine degli insediamenti; - conservare l'assetto figurativo delle aree a margine delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - rispettare l'impianto tipologico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con le tipologie storiche di riferimento;

-evitare la frammentazione di pertinenze comuni.

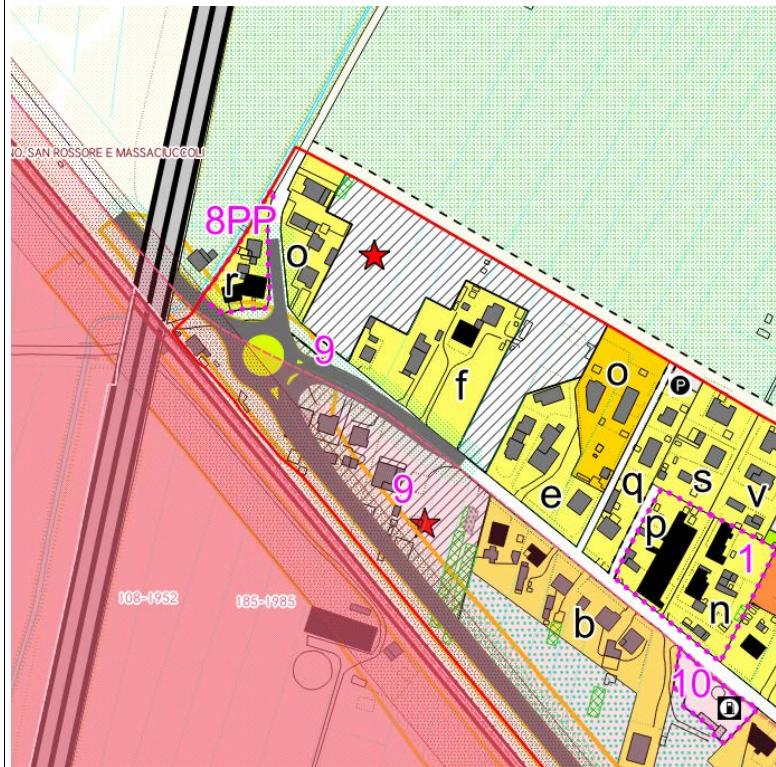


#### 10. Orientamenti e prescrizioni

In sede di formazione del PP potranno essere individuati subcomparti attuabili separatamente purché all'interno di un progetto unitario. Il Piano si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area anche attraverso la parziale demolizione dell'edificato esistente e la ricostruzione di nuovi volumi secondo un disegno complessivo che privilegi la riqualificazione del tessuto urbano **garantendo la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere interne agli insediamenti**. La ristrutturazione urbanistica prevede congiuntamente alle operazioni di riorganizzazione del tessuto un completamento sul lato nord-est della via Aurelia. 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 **conservando l'assetto figurativo delle aree a margine delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-testimoniale.** In tal senso, potranno essere previsti androni o porticati quali elementi di relazione fra gli spazi pubblici interni all'area ed il tessuto circostante. Le tipologie dei nuovi edifici dovranno inserirsi correttamente nel tessuto edilizio esistente **attraverso l'utilizzo di soluzioni formali e cromie coerenti con le tipologie storiche di riferimento.**

*11. Estratto cartografico del POC*



U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDA NORMA del comparto n. 2	
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Comparto a destinazione mista Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest – est (F7)	
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata esteso a tutto il comparto; il Piano potrà essere attuato secondo due lotti funzionali di seguito denominati Sub <b>a</b> e Sub <b>b</b>	
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie dell'area: 144.115 mq	Volume esistente: 13.506 mc
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Commerciale / direzionale / servizi di interesse generale / residenziale specialistico. <b>Sub a:</b> residenziale specialistico, commerciale, direzionale, recettivo, servizi di interesse generale. <b>Sub b:</b> commerciale e direzionale, recettivo, servizi di interesse generale, per una superficie utile totale di 17.200 mq.	
5. <i>Interventi ammessi</i>	<p>Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume massimo ammissibile 120.000 mc</li> <li>- Sc: 20% della superficie territoriale</li> </ul> <p>È ammesso inoltre il recupero dei volumi residenziali esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione .</p> <p>Le superfici totali utili complessive sono così articolate:</p> <p><b>Sub a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale specialistico per una superficie utile max di 14.000 mq. Potranno essere ritrovati volumi da destinarsi a PEEP per un volume massimo di 13.000 mc.( mq 4.350 di s.u.)</li> <li>- recupero volume esistente 1.000 mq di s.u.</li> <li>- commerciale, direzionale, recettivo, servizi di interesse generale per una superficie utile max di mq 3900 .</li> </ul> <p><b>Sub b :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie utile complessiva mq 17.200, così ripartito :</li> <li>- superfici commerciali aventi le caratteristiche di grande struttura di vendita mq 13.200 – (superficie di vendita mq 11.100 magazzini mq 2100)</li> <li>- servizi alle superfici commerciali mq 2000</li> <li>- superfici direzionali mq 2.000</li> <li>- le destinazioni recettive e servizi di interesse generale potranno essere realizzate all'interno delle quote dimensionali assentite.</li> </ul> <p>L'intervento può prevedere la localizzazione di grande struttura di vendita alimentare derivata dal trasferimento di attività esistente.</p> <p>H massima = mt 9.00 ad eccezione di parti necessarie alla definizione architettonica del complesso (collegamenti verticali / elementi necessari al funzionamento energetico degli edifici ed al soddisfacimento dei requisiti di sicurezza). L'altezza massima è riferita alla quota di salvaguardia idraulica.</p> <p>L'altezza massima dovrà essere valutata in sede progettuale</p>	



	<p>per le relazioni con le componenti paesaggistiche attuali .  La volumetria dovrà essere calcolata in riferimento al parametro di altezza virtuale (HV) di seguito definito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività commerciali HV =4.50 mt</li> <li>- sale per spettacoli ed attività pubbliche Hv = 4,50 mt</li> <li>- attività direzionali Hv = 3,50 mt</li> <li>- attività turistico recettive, residenziale specialistico Hv = 3,50</li> </ul> <p>Qualora gli edifici realizzati con il PP siano successivamente interessati da variazioni di destinazione d'uso , le volumetrie virtuali dovranno essere ricondotte ai volumi effettivi risultanti dal calcolo delle effettive dimensioni realizzate.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>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 a:</p> <p>Verde Pubblico: 14.000 mq, di cui 4.000 nel <b>Sub a</b> e 10.000 nel <b>Sub b</b> Parcheggi Pubblici e di uso pubblico 21.000 mq di cui 4.000 nel <b>Sub a</b> e 17.000 nel <b>Sub b</b> ;</p> <p>Parcheggi pertinenziali e di relazione come da legislazione vigente.</p> <p>Le aree a verde individuate come zona F7 concorrono alla quantificazione della dotazione complessiva di Verde Pubblico .</p> <p>Esse dovranno essere trasformate compatibilmente con le disposizioni dell'articolo 24 comma 10 delle NTA del RU .</p>
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>L'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture di accesso ai singoli comparti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</li> <li>- Piano di bacino del Fiume Serchio</li> <li>- Sospensione delle previsioni del sub- comparto A e la realizzazione nello stesso sub-A di opere idrauliche correlate destinate alla laminazione delle acque come evidenziato nella documentazione tecnica relativa ( parere AdB Serchio del 13.03.2013 prot. n° 9974)</li> <li>- Misure di mitigazione e prescrizioni contenute nell'Allegato A5 alla deliberazione CC 86/2014</li> <li>- Misure di mitigazione e prescrizioni derivanti dalla conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e contenute nel relativo Documento conclusivo.</li> </ul>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Legge 285/92 fasce di rispetto viabilità</li> <li>- Articolo 48 NTA</li> </ul>
<b>9. orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano Particolareggiato si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di interessare bacini di utenza anche di livello sovracomunale e</li> </ol>

valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al sistema della viabilità territoriale;

c) la realizzazione di ampie 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. Il progetto dovrà prevedere l'articolazione dell'area in due zone a diversa caratterizzazione funzionale e tipologica:

**Sub a:**

- una zona a prevalente destinazione residenziale specialistica, nella parte nord est dell'area in prossimità dell'attuale tracciato della SS Aurelia, caratterizzata da una struttura regolare del tessuto e da assialità ed allineamenti tali da instaurare relazioni con l'insediamento esistente;

**Sub b:**

- l'altra zona a destinazione terziaria (direzionale, commerciale, ricettivo, servizi), nella parte sud ovest del comparto, organizzata intorno ad un complesso urbanistico plurifunzionale in diretto rapporto con la viabilità di carattere territoriale.

Le due zone dovranno essere organicamente relazionate attraverso un ampio sistema di spazi verdi che abbia la duplice funzione di elemento di connessione degli spazi urbanizzati ed elemento di filtro e protezione nei confronti della viabilità di scorrimento in coerenza con la compresenza di una GSV.

Dovranno essere contestualmente valorizzati i corsi d'acqua esistenti, che potranno assumere un ruolo di riferimento nell'articolazione degli spazi aperti e delle sistemazioni a verde.

Per l'edificato residenziale sono ammesse tipologie differenziate (in linea, a schiera, isolata) purché associate ed integrate tra loro a formare un tessuto dotato di caratteristiche e qualità urbane; l'altezza massima consentita è 7,5 m.

Gli edifici specialistici dovranno adottare tipologie differenziate in rapporto non solamente alla funzione specifica 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 9 mt; 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-

**Prescrizioni derivanti dal processo di verifica assoggettabilità a VAS (Allegato 5 deliberazione CC/86-2014):**

**1. Componenti paesaggistiche:**

- al fine di mitigare gli effetti, anche visivi, indotti dalle trasformazioni sul paesaggio, gli strumenti di pianificazione

territoriale prevedranno idonee fasce di rispetto costituite da alberature e/o vegetazioni autoctone;

- in particolare devono essere tutelate la visuali dalla S.S Aurelia verso il Parco anche attraverso una differente articolazione dei volumi ed altezze della GSV;
- L'articolazione planivolumetrica complessiva del Comparto deve essere coerente con il contesto territoriale e insediativo della limitrofa frazione di Madonna dell'Acqua
- dovrà essere posta attenzione all'impatto paesaggistico delle opere poiché si collocano lungo la strada che introduce al nucleo urbano di Pisa e dalla quale più avanti si percepisce lo skyline del centro storico e dell'area monumentale di Piazza del Duomo;
- si dovrà tenere conto della presenza del Fiume Morto e della relativa fascia di tutela (150 m per ciascuna sponda) che si trovano in prossimità dell'area di intervento;
- sarà posta particolare attenzione al corretto inserimento paesaggistico della struttura in progetto tenendo conto che la zona di intervento è contermina alla zona Parco tutelata ai sensi del D.M. 10/04/1952 e del D.M. 17/07/1985;
- Verifica di coerenza rispetto alle prescrizioni relative ai beni paesaggistici con particolare riferimento alle direttive e prescrizioni di cui all'articolo 8 Allegato 8D del Piano Paesaggistico approvato .

## **2. Opere Infrastrutturali**

- nell'attuazione delle previsioni oggetto del Piano Particolareggiato, il Comune valuterà opportunamente i tempi e le modalità di realizzazione delle opere infrastrutturali previste, al fine di garantire la funzionalità della rete locale;
- poiché la zona di intervento è ubicata in prossimità dell'intersezione tra la S.S.1 Aurelia e la S.P.59 delle Palanche, i successivi livelli progettuali dovranno incrementare gli studi esistenti con rilevazioni rispetto agli attuali studi sui flussi di traffico indotti dalle nuove opere sulla predetta strada provinciale e sottoposti a preventiva autorizzazione;

## **3. Impianti tecnici**

- dovrà essere posta particolare attenzione al dimensionamento dell'impianto di depurazione degli scarichi idrici, vista la criticità emersa. Le acque meteoriche non saranno trattate dal suddetto impianto e saranno gestite separatamente a norma di legge;

## **4. Componente Atmosfera**

Gli atti di pianificazione territoriale a livello comunale, in coerenza con il PRQA (Piano regionale per la qualità dell'Aria ambiente, in fase di predisposizione) dovranno essere finalizzati a preservare la risorsa aria. In attesa dell'approvazione del PRQA lo strumento di programmazione regionale è il PRRM (Piano regionale di risanamento e mantenimento della qualità ambiente) ai sensi della L.R.9/2010.

## **5. Componente Energia**

Vengono elencate le principali voci di riferimento per la

progettazione dell'edificio:

- progressiva riduzione fonti fossili + problemi climalteranti  
Obiettivi di abbattimento consumi e moltiplicazione energia da rinnovabili

Meccanismi individuati (in ambito Europeo , nazionale , regionale) per perseguire gli obiettivi succitati:

Meccanismi per edilizia sostenibile

Meccanismi per la realizzazione delle Infrastrutture energetiche

- in base allo scenario di riferimento e al PAER in fase di predisposizione, lo strumento comunale non deve operare tramite divieti specifici all'istallazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile. Lo strumento comunale può fornire indicazioni e dettare modalità di inserimento che gli impianti dovranno rispettare.

#### **6. Componente Rumore**

Si prende atto di quanto evidenziato nella relazione previsionale di clima acustico presentata facendo presente in proposito la necessità di adottare gli interventi di mitigazione necessari al fine di rendere compatibili le nuove strutture previste con il clima acustico.

#### **7. Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti**

Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza – fasce di rispetto elettrodotti Le sottoelencate raccomandazioni non incidono direttamente rispetto alla variante adottata.

Fatto presente la normativa di riferimento, gli strumenti di pianificazione territoriale comunali devono tenere conto delle fasce di rispetto fornite ai comuni dai gestori.

Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza – localizzazione degli impianti di radiocomunicazione

Ai sensi della normativa vigente i comuni devono essere dotati di Programma comunale degli impianti che definiscono criteri localizzativi e aree individuate come idonee per gli impianti dal Regolamento Urbanistico.

#### **8. Radioattività ambientale – RADON**

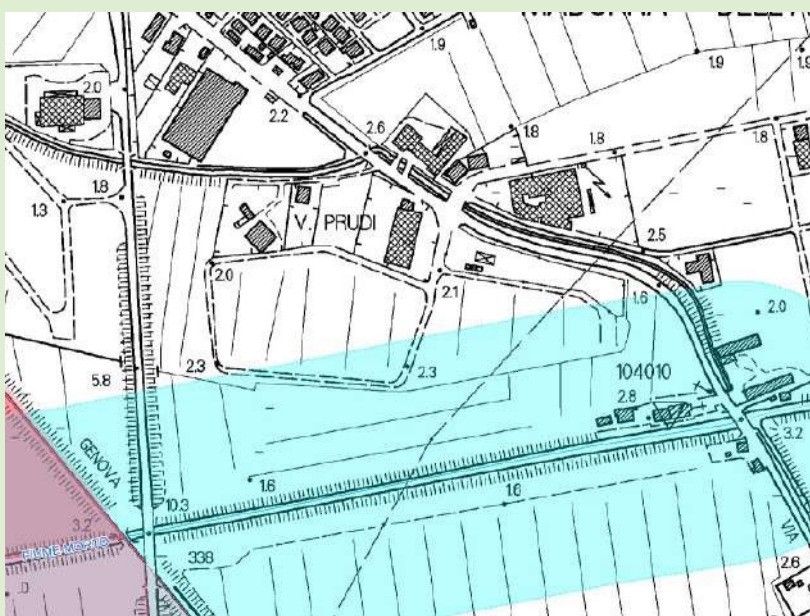
In attesa dell'emanazione della direttiva europea in materia di radioprotezione, la raccomandazione CE e il documento dell'OMS individuano livelli di riferimento di concentrazione da non superare. E' raccomandabile che le regolamentazioni comunali edilizie prevedano adeguate misure di protezione dal gas radon per le abitazioni di nuova costruzione.

10. Estratto cartografico del P.O.C.



<b>U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 7</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Area artigianale di riqualificazione (D1) / Parco ed ambito di riqualificazione ambientale (F6)/ 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 dell'area = 64.487 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Artigianale, direzionale, commerciale. E' ammessa inoltre la realizzazione di una stazione di servizio collegata alla nuova viabilità prevista dal R.U.
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>E' prevista la riqualificazione urbanistica ed ambientale del comparto attraverso operazioni di ristrutturazione e di ampliamento finalizzate alla riconfigurazione funzionale delle attività esistenti. In particolare, sono previsti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riorganizzazione della struttura esistente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di tipo E3 con un incremento volumetrico massimo del 30 % rispetto al volume attuale.</li> <li>- localizzazione di strutture commerciali (limitatamente a funzionilegate all'esposizione di merci di qualità, concessionarie auto, esposizioni all'aperto, ecc.), per una superficie utile massima di 5000 mq ed una altezza non superiore a 9 m. Sono ammesse altezze superiori (fino a 15 m) per singoli elementi architettonici con funzione di riferimento visivo e definizione formale del complesso edilizio.</li> </ul> <p>Gli interventi potranno essere attuati anche mediante l'individuazione di subcomparti funzionali, corrispondenti alle diverse fasi della riqualificazione prevista (riorganizzazione dell'attività esistente, localizzazione di nuove funzioni).</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione L'attuazione dell'intervento è subordinata alla progettazione e realizzazione della viabilità di variante alla SS Aurelia.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	L. 285/92 - Fasce di rispetto della viabilità Fascia di rispetto dell'elettrodotto - 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:</b> 81 a <b>direttive:</b> 82c, 82h, 82i, 82m, 82o <b>prescrizioni:</b> 83a1, 83a4, 83c3, 83c5, 83cf, 83ch	<b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo:</b>  - non dovranno compromettere la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e la loro continuità ecologica; - non dovranno compromettere la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi; - sia conservata la relazione funzionale tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; - non siano compromesse le visuali connotate da alto valore storico percettivo - non vengano occultati i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua che si aprono lungo le rive e itracciati accessibili al pubblico; - non dovranno strutturare fronti urbani continui; - le nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili sono ammesse a condizione che non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedendo il ricorso a materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la

riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;  
- non è ammesso l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.



### 9. Prescrizioni e orientamenti

La proposta progettuale dovrà presentare soluzioni integrate a livello funzionale ed architettonico **coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto** con particolare riferimento all'organizzazione di ampi spazi esterni attrezzati a sede espositiva di merci o altri beni.

**Dovranno essere previsti interventi che principalmente assicurino l'incremento delle superfici permeabili e la rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.**

In relazione alla particolare collocazione rispetto alla nuova viabilità, potranno essere previsti elementi architettonici con funzione di riferimento visivo e di riorganizzazione spaziale dell'area, **sempre che non interferiscano o limitino visuali panoramiche.**

La riqualificazione ambientale dovrà costituire il principale obiettivo del P.P, **avendo cura di non compromettere i caratteri ecosistemici e la continuità ecologica degli stessi.** Uno specifico progetto dovrà organizzare le sistemazioni a verde (con alberature di alto fusto) in rapporto alla viabilità

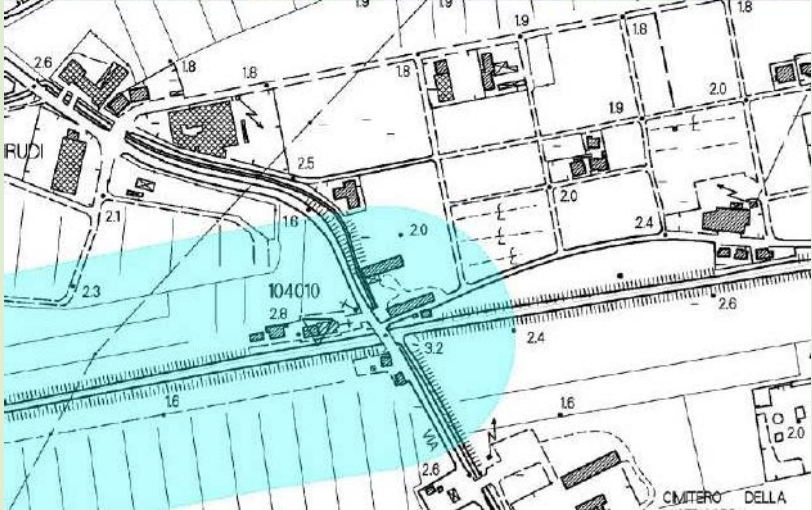
prevista dal PRG, con la creazione di zone verdi con funzione di protezione e schermo. Particolare attenzione dovrà essere posta anche nel rapporto con i fossi ed i canali esistenti, al fine di non alterare il delicato equilibrio idraulico dell'area.

**11. Estratto cartografico dell'area**





U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDA NORMA del comparto n. 10	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	F4 Attrezzature turistico ricettive (ostello) 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 dell'area: 16.642 mq	Volume esistente: 4.714 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Strutture ricettive e servizi complementari	
<b>5. Interventi ammessi</b>	L'intervento prevede la riqualificazione e l'ampliamento della struttura ricettiva esistente "Ostello della Gioventù" attraverso opere di riorganizzazione planivolumetrica con un incremento della superficie utile esistente fino ad un dimensionamento massimo di 50 nuovi posti letto, per una altezza massima ammissibile di m 7,50. Tale incremento potrà essere realizzato sia attraverso la riconfigurazione dei corpi non addossati all'edificio religioso presente, sia attraverso un ampliamento in continuità con l'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 complessivamente inferiori al 20% dell'area.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione – L'attuazione dell'intervento è subordinata alla progettazione e realizzazione 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.	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	Fascia di rispetto della nuova viabilità  - 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>8. 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>  <b>Rif.:</b> <i>obiettivi: 81a, 81e</i> <i>direttive: 82b, 82c, 82e, 82h, 82m</i> <i>prescrizioni: 83a1, 83a4, 83c2, 83c3, 83c5, 83c4, 83f, 83h</i>	<b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo:</b>  - non venga compromessa la vegetazione ripariale e i caratteri ecosistemici del sito nonché i livelli di continuità ecologica; - non venga compromessa la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari del luogo; - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici; - non compromettano visuali di elevato valore estetico percettivo; - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; - la realizzazione di nuove strutture temporanee è ammessa a condizione che no alterino negativamente la qualità percettiva e prevedano altresì l'uso di materiali ecocompatibili garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità delle componenti utilizzate; - non è ammesso l'uso di manufatti (incluso cartellonistica) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.	



**10. Prescrizioni e orientamenti**

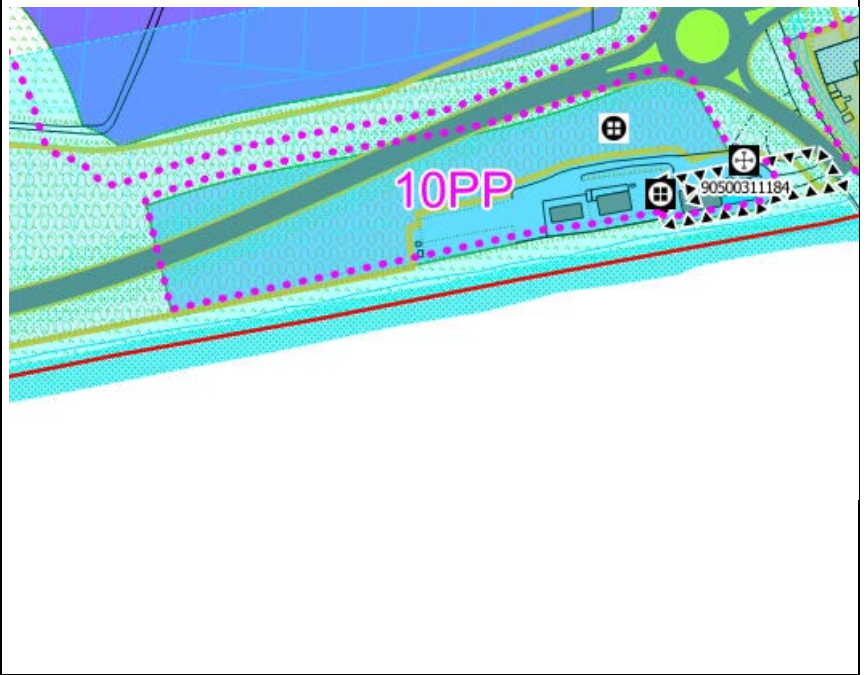
La distribuzione planivolumetrica dovrà essere articolata secondo uno schema a corte con androni passanti anche **al fine di non compromettere le visuali di alto valore storico percettivo, in particolare verso il Fiume Morto e le aree verdi circostanti.**

All'interno della fascia di rispetto della nuova viabilità prevista dal PRG dovrà essere realizzata una barriera di vegetazione costituita da alberi di alto fusto e siepi, con funzione di schermo visivo e protezione acustica. All'interno di tale fascia potranno essere localizzati anche spazi di parcheggio, purché privi di accesso diretto dalla strada.

Data la particolare fragilità ambientale dell'area ed in relazione alla presenza dell'edificio monumentale, il progetto dovrà **prevedere il ricorso a soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con il contesto paesaggistico e altresì coerenti con i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario.**

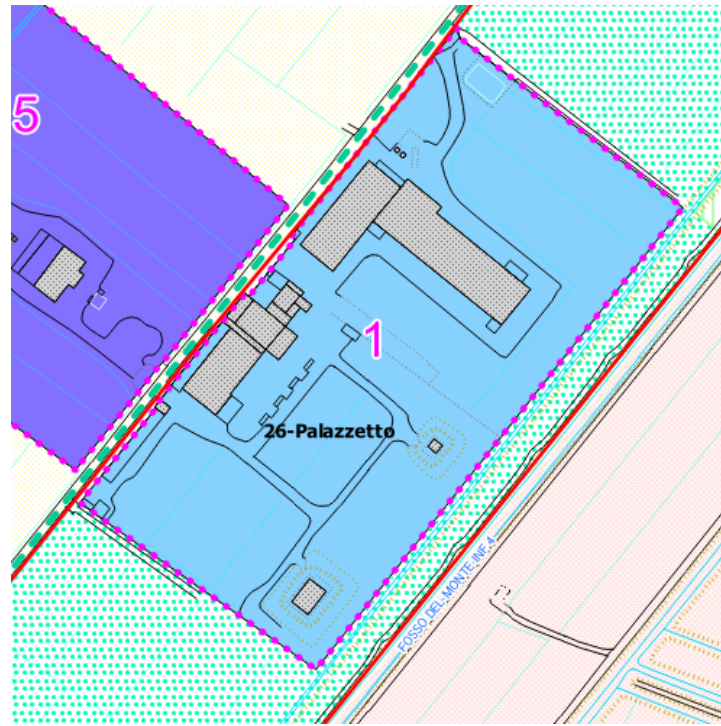
**Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.**

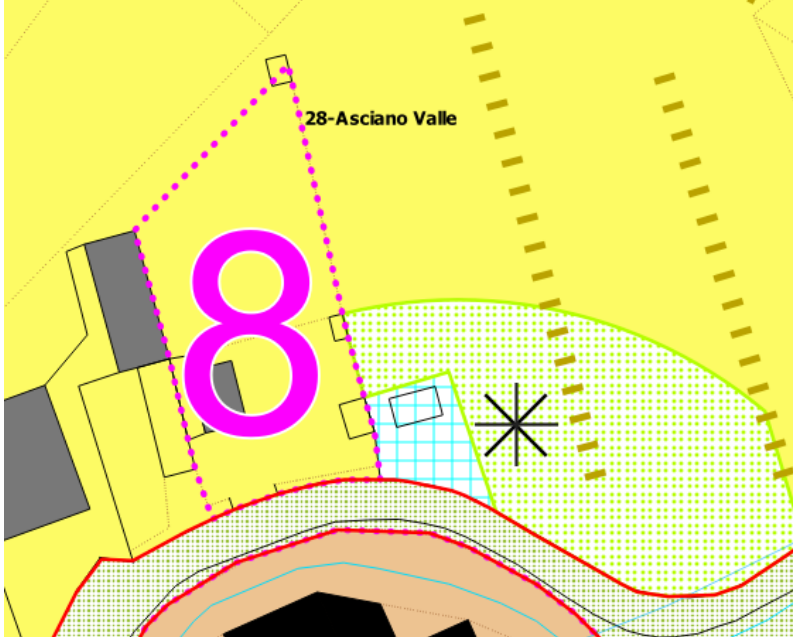
*11. Estratto cartografico del POC*



U.T.O.E. n. 26 PALAZZETTO	SCHEDA NORMA del comparto n. 1	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona F4 - Servizi ed attrezzature di interesse generale a carattere privato.	
<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>	<p>Direzionale e Servizi di interesse generale a carattere privato.</p> <p>Attività a Servizi connesse alla destinazione principale, come meglio descritto di seguito:            Centro polivalente, comprendente i seguenti spazi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sala polifunzionale per eventi culturali, convegni, conferenze, bar, ristoro.</li> <li>- Spazi polivalenti per mostre temporanee.</li> </ul>	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Si ammettono i seguenti interventi, attivabili mediante distinte Unità Minime di Intervento (U.M.I.):</p> <p>U.M.I. 1: Nuova costruzione di edifici direzionali.</p> <p>U.M.I.: Nuova costruzione di centro polivalente.</p> <p>Nella U.M.I. 1 dovranno essere ricomprese le opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>All'interno di entrambe le U.M-I. 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.</p>	
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>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.</p> <p>Gli standard a verde e parcheggi pubblici dovranno essere reperiti e realizzati in fregio a via di Palazzetto.</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>	<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 10 m di profondità rispetto al ciglio della strada. Tale spazio potrà essere utilizzato per la localizzazione degli spazi a verde ed a parcheggio.</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>	

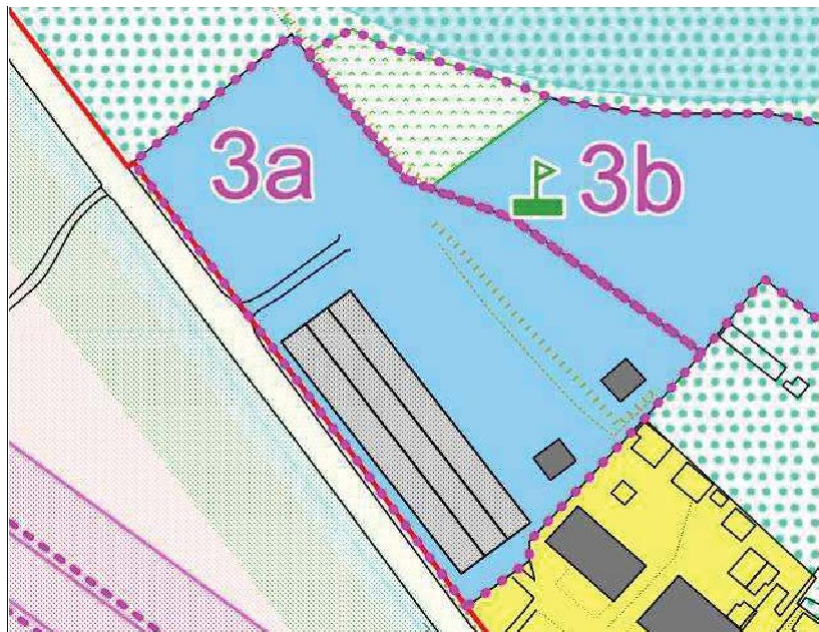
**10. Estratto cartografico del  
P.O.C.**



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 lotto funzionale del parcheggio pubblico in fregio alla via Ragnaia (*).	
<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>		

<b>U.T.O.E. n. 29 AGNANO</b>	<b>SCHEMA 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività commerciali ed artigianali purché integrate all'attività principale di servizio;</li> <li>- Insediamenti commerciali aventi le caratteristiche di esercizio di vicinato purché strettamente integrate all'attività principale ;</li> <li>- Attività ricreative, ricettive, culturali e d'interesse collettivo,- Attività di ristoro.( somministrazione di beni ed alimenti )</li> <li>- Servizi di interesse collettivo a carattere privato</li> </ul>
<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 . In assenza di PUC sono ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D2 attuabili secondo le disposizioni degli articoli 134 e 135 della LR 65/2014
<b>6. Standard urbanistici pubblici</b>	Per ogni livello d'intervento dovranno essere previsti spazi a parcheggio 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 .la loro progettazione e realizzazione dovrà seguire i rapporti di cui all'articolo 25 comma 9 verde e parcheggi delle NTA del POC.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III Tutela dell'Integrità fisica e paesaggistica del territorio .
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	L. 285/92 Fasce di rispetto della viabilità.
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il PUC e i livelli d'intervento eventualmente attuati con titoli diversi dovranno prevedere adeguate condizioni di accessibilità all'area, predisponendo idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto. Dovranno essere previste schermature a verde poste a divisione tra i due comparti limitrofi. Gli interventi relativi alle aree pertinenziali dovranno essere oggetto di specifico approfondimento progettuale in ordine all'uso dei materiali e delle sistemazioni vegetali. E' prescritto il mantenimento delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali dell'edificio esistente.

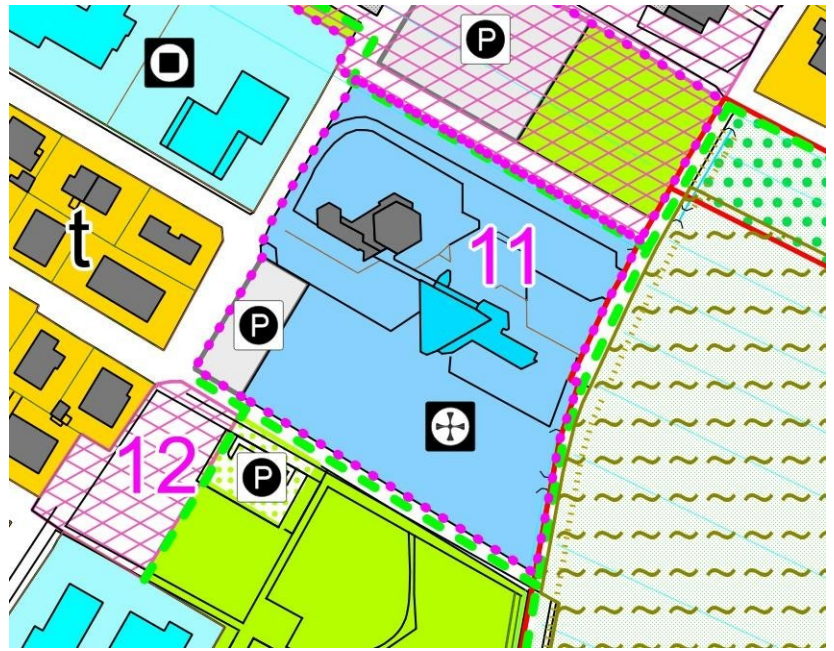
*10. Estratto cartografico del P.O.C.*





UTOE n. 32 LA FONTINA-PRATICELLI	SCHEDA NORMA del comparto n. 11		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona F4 – Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero		
<b>3. Parametri urbanistici</b>	St = 10320 mq	Rc= 0,4	H max= 7,50 H max 10,00 per corpi edilizi integrativi
<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. Spazi per attività direzionali a servizio del complesso parrocchiale		
<b>5. Interventi ammessi</b>	Ampliamento delle strutture parrocchiali ed eventuale realizzazione di nuove strutture integrativa . L'intervento potrà anche essere attuato per parti, purché queste siano ricomprese all'interno di una progettazione unitaria facente parte del PDR : <ul style="list-style-type: none"> <li>- spazi di supporto all'attività principale – magazzini -- uffici – (direzionale )/ spazi per lo svolgimento di attività di servizio per un massimo di 900 mq</li> <li>- spazi di supporto alle funzioni religiose da precisare anche in fase di progettazione particolareggiata per un massimo di 100 mq</li> <li>- riqualificazione ed adeguamento delle attrezzature sportive. Sono ammesse altresì coperture degli impianti aventi caratteristiche strutturali di tensostrutture.</li> </ul>		
<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 <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di pista ciclabile di collegamento con le strutture /edifici pubblici esistenti e la realizzazione di parcheggio a margine dell'area ed in connessione con la viabilità principale;</li> <li>- riqualificazione di spazi a funzione sportiva.</li> </ul>		
<b>8. Orientamenti per il progetto</b>	Il Piano deve perseguire la riqualificazione generale dell'area attraverso la riorganizzazione dell'edificato esistente e la realizzazione del nuovo centro parrocchiale 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.		

9. Estratto cartografico del P.O.C.



<b>UTOE 33 LA FONTINA ARTIGIANALE</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 2</b>		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	D4 - zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani F7a - Zone destinate a opere per la gestione del rischio idraulico, art 8 LR 41/2018 e smi		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata, esteso all'intera area di comparto. Potranno essere individuati sub-comparti funzionali anche in sede di Pianificazione attuativa da attuarsi indipendentemente. Per i lotti B2 e C1 è ammessa l'attuazione degli interventi, purché ricompresi nella categoria D3, attraverso Permesso di Costruire Convezionato.		
<b>3. Parametri urbanistici</b>	St = mq 97.250	Rc= 0,5	Hmax = ml 8,00 Hmax = ml 10,50 (Lotti A1 e A2)
Vol Tot ammissibile: mc 142.840 così suddiviso per lotti: <ul style="list-style-type: none"> <li>• A1 mc 17.850 *</li> <li>• A2 mc 7.350 *</li> <li>• A3 mc 24.800</li> <li>• B1 mc 12.640</li> <li>• B2 mc 10.800</li> <li>• B3 mc 7.200</li> <li>• B4 mc 8.400</li> <li>• C1 mc 15.600</li> <li>• C2 mc 6.000</li> <li>• D1 a/b mc 16.200</li> <li>• D2 a/b mc 16.000</li> </ul> SE tot (ex SUL, Art. 10 DPGR n. 39R/2018): mq 37.000 (di cui SE massima con destinazione commerciale mq 5.100, per un totale di n° 17 esercizi di vicinato di sup. max cad mq 300)			
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Destinazione d'uso artigianale prevalente in tutti i lotti.  Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>• attività terziarie, direzionali e per servizi;</li> <li>• funzioni connesse alla innovazione tecnologica ed alla cultura;</li> <li>• erogazione di attività didattiche legate alla ricerca e alla specializzazione professionale costituenti elementi di qualità del sistema urbano e territoriale;</li> <li>• funzioni legate alla cultura al tempo libero ed alla produzione di beni immateriali quali elementi di qualità del sistema territoriale;</li> <li>• destinazione commerciale limitata agli esercizi di vicinato (sup. max mq 300 cad.) e nel limite massimo di SE previsto per l'intero Comparto.</li> </ul> Sono inoltre ammesse le attività compatibili con la destinazione artigianale. Non sono ammesse la destinazione residenziale eturistico-ricettiva.		
<b>5. Interventi ammessi</b>	Riqualificazione dell'area attraverso il completamento e la riorganizzazione urbanistica e funzionale dell'intero complesso e delle infrastrutture e spazi pubblici e pertinenziali.  Riconfigurazione dell'intero complesso attraverso interventi di		

	<p>nuova costruzione (lotto A1), ampliamento (lotto A2), ristrutturazione e sostituzione edilizia sui fabbricati esistenti, nel rispetto della morfologia dell'insediamento e delle tipologie edilizie esistenti.</p> <p>Nello specifico, per i lotti A1 e A2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per il lotto A1 intervento di nuova costruzione, SE max mq 5.100, H max ml 10,50; dovrà essere realizzata un'area di parcheggio pubblico e/o privato convenzionato pari ad almeno il 40% della superficie totale del lotto; sono ammesse tutte le destinazioni d'uso ammesse senza vincoli di prevalenza;</li> <li>• per il lotto A2 riqualificazione, anche con ampliamento di volumi e superfici, SE max mq 2.100, H max ml 10,50, per il rafforzamento delle funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico e collettivo ed all'incremento delle dotazioni infrastrutturali e ambientali; sono ammesse tutte le destinazioni d'uso ammesse esclusa la destinazione artigianale; nelle aree libere è ammessa la realizzazione di strutture leggere eccedenti la volumetria massima per attività connesse al centro- servizi.</li> </ul> <p>Sono inoltre ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• frazionamento ed aumento della SE all'interno dei fabbricati esistenti;</li> <li>• riconfigurazione dei singoli lotti finalizzata all'incremento delle aree di pertinenza ed alla dotazione di verde e parcheggi, pubblici e privati.</li> </ul> <p>Realizzazione di nuove aree a parcheggio pubblico:</p> <p>a) parcheggio pubblico in fregio alla via P. Metastasio, con equipaggiamento vegetale (ammessa anche la tipologia silos multipiano purché corredato da verde);</p> <p>b) parcheggio pubblico lungo la fascia est in fregio al lotto B1, con equipaggiamento vegetale.</p> <p>Realizzazione di opere per recupero volumi idrici per la gestione del rischio idraulico, art 8 LR 41/2018 e smi.</p> <p>Riqualificazione del margine con il territorio rurale a est, attraverso i seguenti interventi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. riconfigurazione delle pertinenze dei lotti confinanti;</li> <li>2. realizzazione di nuova pista ciclo-pedonale lungo il margine est, in sede propria e separata e con equipaggiamento vegetale;</li> <li>3. inserimento di fasce verdi alberate.</li> </ol>
<p><b>6. Standard urbanistici pubblici</b></p>	<p>Il Piano di Recupero dovrà prevedere spazi di verde e parcheggio, pubblici e/o di uso pubblico, in quantità non inferiore alla misura prevista dalla legislazione vigente per le singole destinazioni e commisurati alle trasformazioni previste.</p> <p>All'interno dei singoli lotti dovrà essere garantita la realizzazione dei parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione per la destinazione commerciale, nella misura prevista dall'art. 9 del DPGR n. 23R/2020.</p>

	<p>Le dotazioni minime di parcheggi di relazione potranno essere individuate anche in aree esterne ai lotti.</p> <p>Per il lotti A1 e A2 contrassegnati con asterisco al punto 3) della Scheda Norma dovranno essere obbligatoriamente ritrovati gli standard quali quote parte delle aree a parcheggio P1/P2 e pista ciclo-pedonale, in relazione al carico urbanistico approntato.</p>
<p><b>7.1 Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p>Rispetto delle disposizioni di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'art.42 delle NTA del POC “Misure di mitigazione“;</li> <li>- al “Documento conclusivo” dell'Autorità Competente in materia di VAS.</li> </ul> <p>Nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione delle aree per il recupero dei volumi idrici (zone F7a) derivante dall'attuazione del lotto A1, dei nuovi parcheggi a sud e a est e dell'ampliamento del reticolo del lotto B2. Le aree dovranno essere ricavate sulla fascia est nel rispetto delle specifiche prescrizioni derivanti dalla “Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica”; la realizzazione delle aree di recupero deve avvenire contestualmente agli interventi per quota parte;</li> <li>- tutela delle due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei due corsi d'acqua del reticolo idrografico regionale presenti sul lato est; nelle suddette fasce è ammessa la realizzazione della pista ciclo-pedonale;</li> <li>- per le nuove utenze che non possono essere servite da impianto di depurazione a rete: realizzazione di sistemi di trattamento autonomo accompagnati da fitodepurazione come finissaggio, all'interno dei lotti od in aree a ciò destinate.</li> </ul> <p>Il Piano di Recupero dovrà contenere un “piano del verde” esteso a tutto il Comparto, elaborato tenendo conto dell'intorno territoriale e della continuità delle reti ecologiche nelle aree pubbliche e private, che preveda anche la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti.</p> <p>Il parcheggio pubblico in fregio alla via P. Metastasio dovrà essere realizzato con equipaggiamento vegetale; è ammessa anche la tipologia del silos multipiano purché corredato da verde.</p> <p>In relazione al potenziale archeologico dell'area, il Piano di Recupero dovrà prevedere una disciplina per i movimenti di terra e la realizzazione di scavi e di opere di fondazione, con obbligo di invio dei progetti alla SABAP e di comunicazione di inizio lavori.</p>
<p><b>7.2 Condizioni di fattibilità derivanti dagli studi geologici, sismici ed idraulici</b></p>	<p>E' prescritto il rispetto delle “Condizioni di fattibilità” di cui al par. 8 della “Relazione di fattibilità geologica idraulica e sismica”, fra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· tutele di cui all'art. 3 comma 1 della LR 41/2018 per i fossi demaniali facenti parte del reticolo idrografico regionale definito ai sensi della L.R. 79/2012 e aggiornato con DCR 81/2021, identificati con la sigla GID 81945 e GID 81772;</li> <li>· in riferimento alla fattibilità idraulica ai sensi del DPGR 5R/2020 e LR 41/2018 e smi condizioni differenziate, quali la realizzazione delle aree per il recupero dei volumi idrici connesse alle trasformazioni e la sopraelevazione del piano di calpestio in riferimento al livello idrometrico duecentennale.</li> </ul>
<p><b>8. Vincoli sovraordinati</b></p>	

**9. Orientamenti per la formazione del progetto**

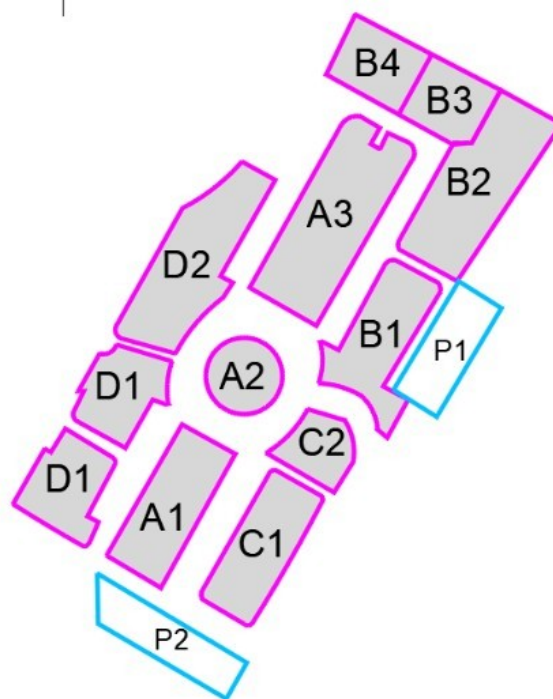
L'intervento dovrà:

- perseguire una nuova e rafforzata identità dell'area che la connota come area multi-funzionale di eccellenza e di elevata qualità ambientale e paesaggistica;
  - riqualificare e razionalizzare il sistema della mobilità e dell'accessibilità, potenziando le reti di mobilità ciclo-pedonale interna ed esterna e del trasporto pubblico locale;
  - garantire la completa accessibilità interna all'area, sia degli spazi e dei percorsi sia degli edifici;
  - migliorare il livello qualitativo delle aree a verde anche attraverso il ridisegno e la razionalizzazione nonché il recupero delle connessioni ecologiche - superficiali e profonde - fra l'area produttiva e l'intorno territoriale;
  - perseguire la qualità ambientale e paesaggistica delle aree a parcheggio;
  - prevedere il rafforzamento e potenziamento del centro servizi (lotto A2) e del lotto A1 quali poli multifunzionali attrezzati, accessibili, inclusivi e qualificanti l'ambito e le aree limitrofe, anche con l'inserimento di dotazioni infrastrutturali innovative;
  - migliorare le dotazioni e le prestazioni ambientali delle aree e degli edifici;
  - riqualificare i margini e le connessioni urbano/rurale e urbano/urbano attraverso la progettazione delle aree a confine con il territorio agricolo e delle testate nord e sud;
  - rafforzare e valorizzare la struttura insediativa ed edilizia unitaria dell'insediamento e del disegno urbano;
  - riqualificare le caratteristiche urbanistico-edilizie ed ambientali degli edifici e delle aree di pertinenza;
  - tutelare le visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo in relazione ai Beni Paesaggistici presenti nell'intorno territoriale (D.M. 24/03/1958 relativo alla SS12 e D.M. 12/11/1962 per le "Zone adiacenti all'acquedotto mediceo") ed alla Torre Tizzoni;
- tutelare le relazioni spaziali e visive con il paesaggio rurale all'intorno.

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



**11. Identificazione lotti funzionali**



<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 21470 mq Sup. territoriale area produttiva = 12882 mq SUL insediabile = 4100 mq H max 7,50 m Rc 0,40 Superficie in vendita commerciale = 2500 mq Superficie di ristorazione = 500mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	E' ammessa la destinazione commerciale con superficie di media struttura di vendita max mq 2500
<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. Il 40% della superficie del comparto dovrà essere destinata a standard urbanistici.
<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><del>Realizzazione della viabilità di previsione ovest-est e delle relative fasce di mitigazione.</del></li> <li>- Progettazione tenendo conto della previsione del raccordo con la viabilità 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.***

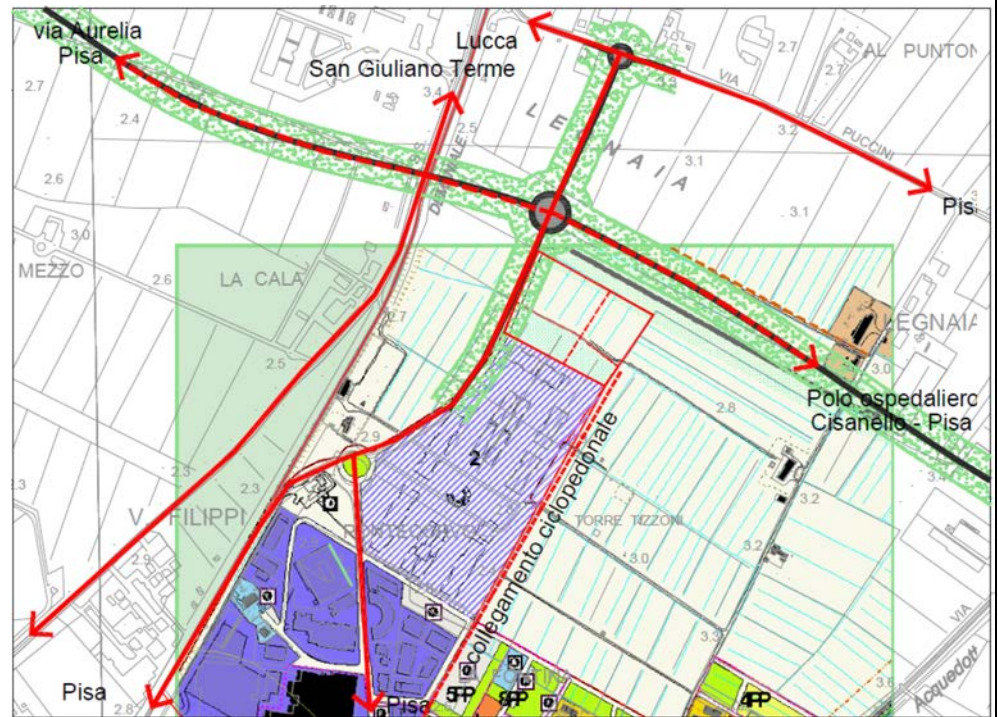


**II. Analisi urbanistica e territoriale**

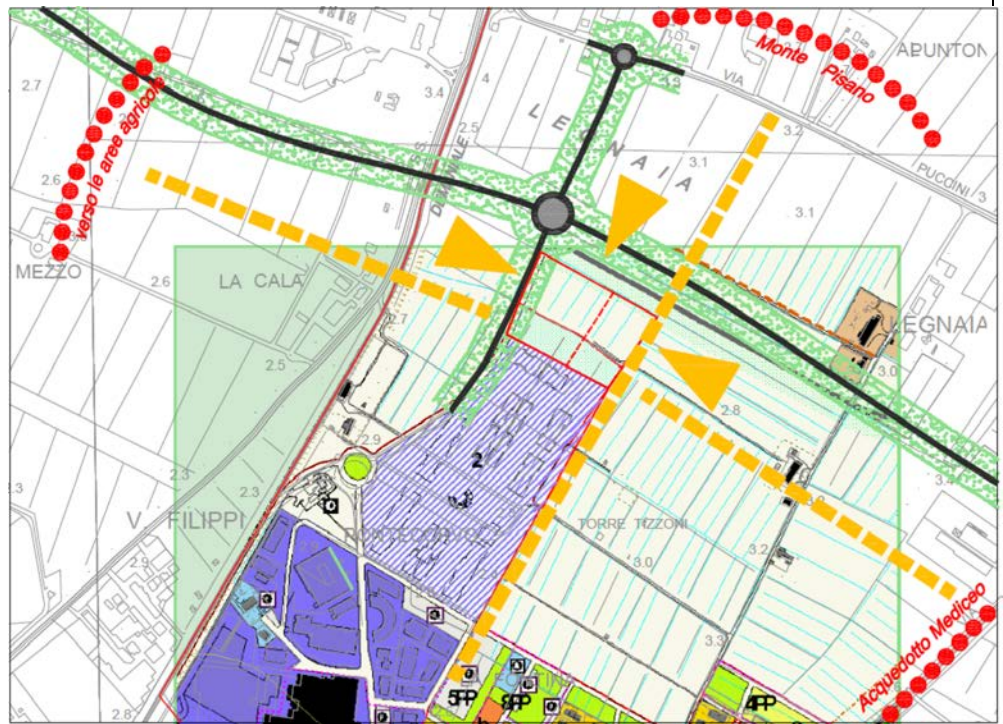
**Direttrici del sistema insediativo**



**Viabilità**



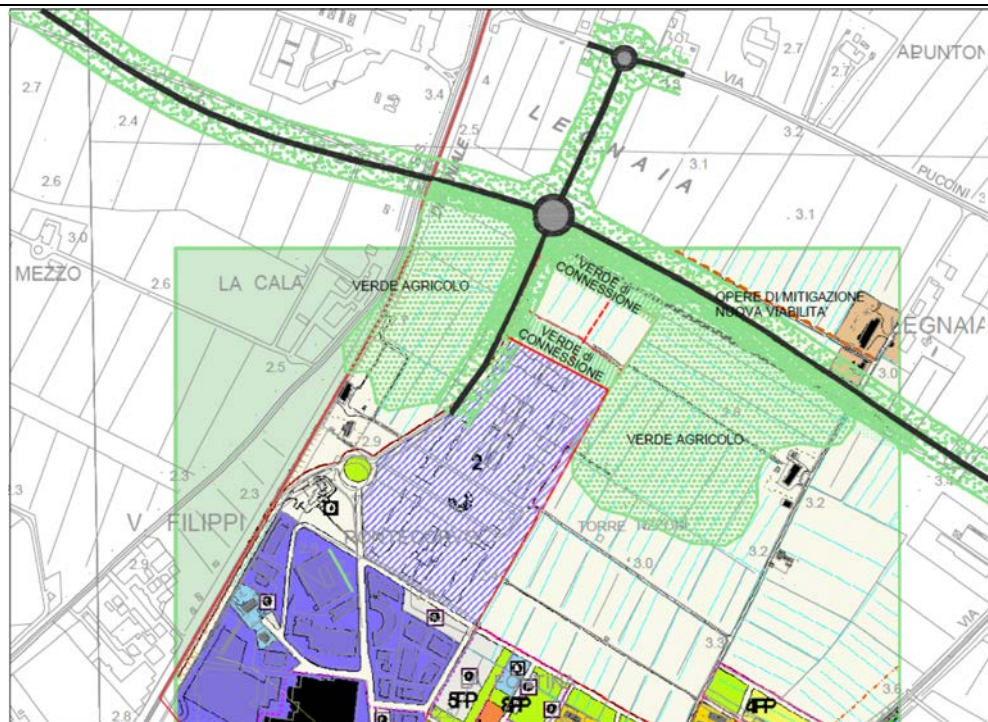
### Coni ottici e assi visuali



### 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.

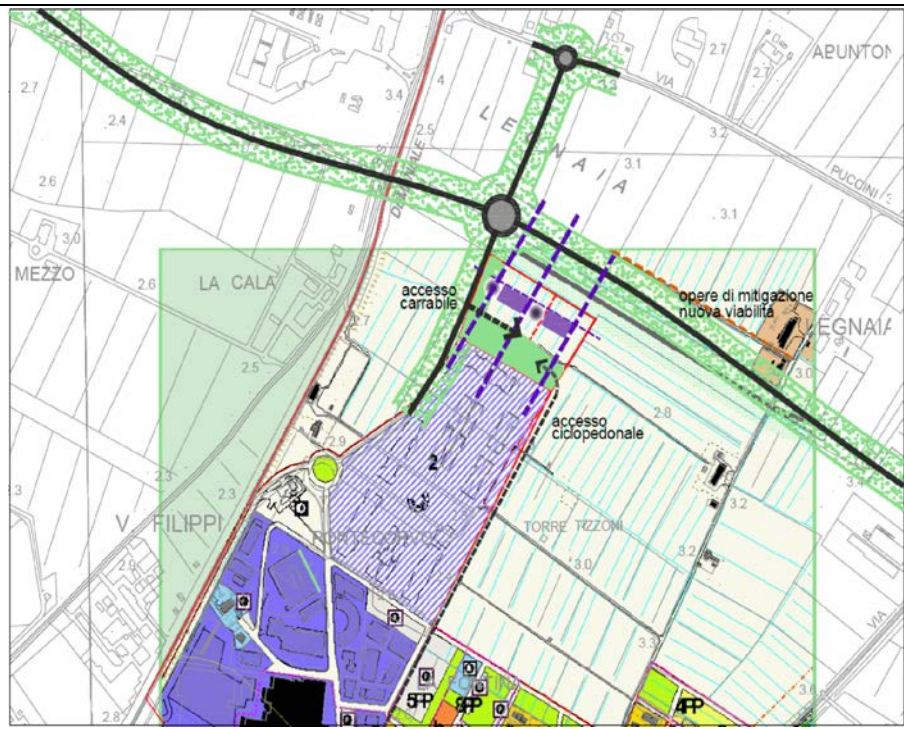
**Verifica dell'immagine di prossimità** in relazione:

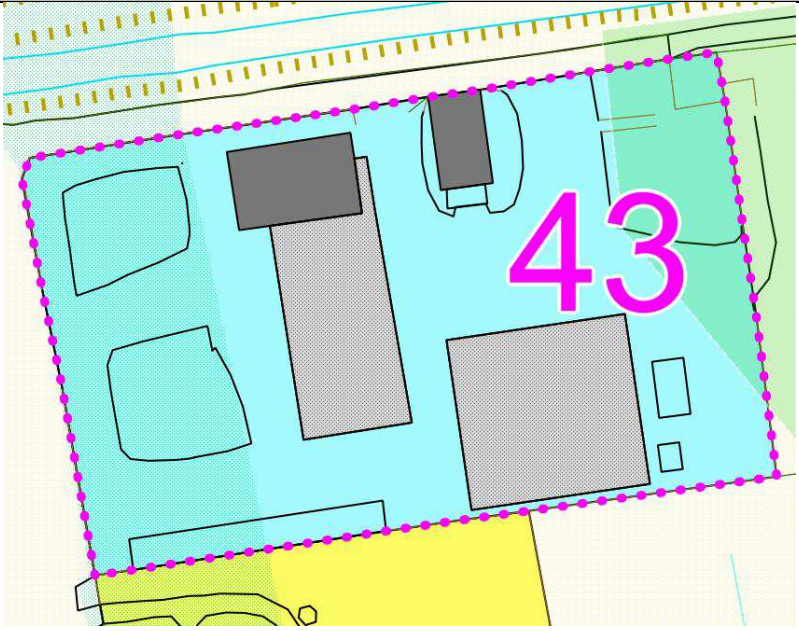
- all'analisi del tessuto edilizio esistente con il quale dovrà relazionarsi attraverso la ricerca di allineamenti e la conservazione di cannocchiali liberi tra gli edifici;
- all'integrazione tra gli spazi liberi e le aree verdi esistenti, le fasce verdi a mitigazione del nuovo tracciato della viabilità 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.).

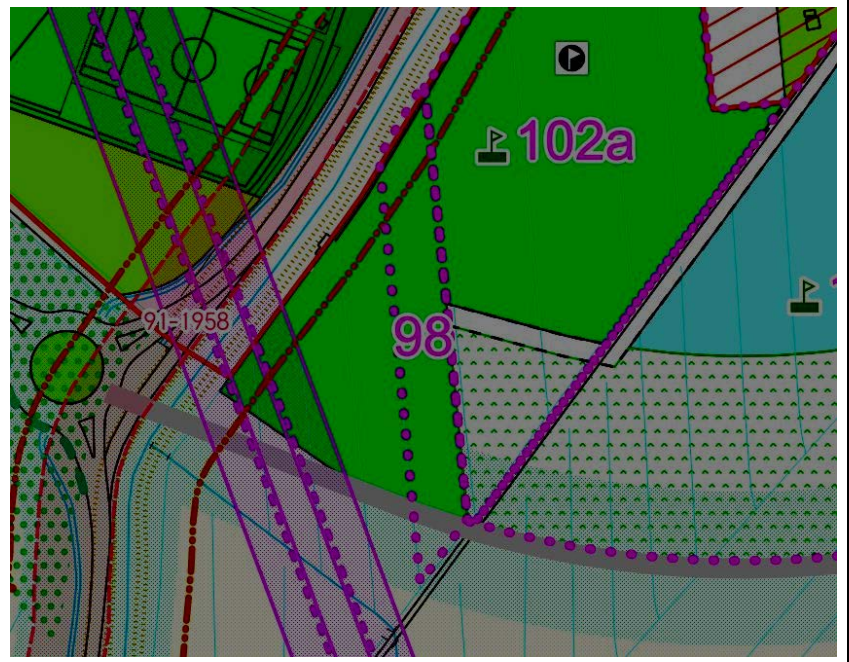
13. Schema progettuale



<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>		<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 43</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	F3 – Servizi pubblici di interesse generale (strutture socio- sanitarie ed amministrative )		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto unitario convenzionato		
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 6.298 mq	Volume esistente: 11.981 mc	
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Funzioni socio – sanitarie di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata Servizi amministrativi integrativi		
<b>5. Interventi ammesse</b>	Riconversione e riqualificazione delle strutture edilizie esistenti attraverso il recupero dell'edificio principale di recente formazione e la ristrutturazione urbanistica degli edifici secondari. È consentita la realizzazione di strutture integrative per una superficie utile massima di 500 mq da destinarsi a spazi di supporto al processo di riconversione.		
<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>	Capo II NTA – Condizioni alla trasformazione		
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>9. Orientamenti per la formazione del Progetto</b>	<p>Il Piano Particolareggiato 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. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico, dovranno essere disposte alberature di alto fusto in doppio filare sui lati confinanti con il territorio agricolo e specifiche sistemazioni di rispetto dai corsi d'acqua esistenti. 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.</p> <p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed una riqualificazione urbanistica dell'area.</p>		
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>			

<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>		<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 98</b>	
<b>Loc. San Giuliano Terme</b>			
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica o privata convenzionata (F2)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato		
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 4.430 mq		
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Impianti ed attrezzature sportive ricreative e relative strutture di servizio.		
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>In ampliamento alla dotazione di servizi sportivi esistenti, sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova costruzione di impianti e strutture sportive e ricreative, con i seguenti parametri:</li> </ul> <p>Spogliatoi per una SuL max di 200mq            Funzioni integrative alle attività sportive e ricreative SuL 100 mq ed un'altezza massima di 3,50 mt.            Portici, tettoie, pergolati, percorsi protetti per una SuL max di 100 mq            H max 3,50 mt.</p>		
<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>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Le aree permeabili dell'intero comparto non dovranno essere minori del 50% della Superficie Territoriale.            Dovrà essere ritrovata l'accessibilità al comparto dalla via Giordani all'interno della zona F6 del comparto 102a, verificando le relazioni con il progetto del parco.</p>		
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	D.L. 285/92 – Fasce di rispetto viabilità		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>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 nel contesto paesaggistico esistente. 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.</p> <p>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.</p>		

10. Estratto cartografico del P.O.C.





<b>SISTEMA AMBIENTALE Loc. Gello</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 121</b>		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona E1- Zone agricole ordinarie		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata		
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 5.357 mq	Vol. esistente: 45.330 mc SUL esistente: 1.255 mq	SUL. max: 1.335 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale		
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Riqualificazione del complesso edilizio esistente attraverso il recupero e la riorganizzazione funzionale del patrimonio edilizio e delle pertinenze, tramite i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificazione e ricomposizione tipologica (D1) del fabbricato principale e degli annessi che ancora presentano elementi di interesse tipologico, in coerenza con i caratteri compositivi e architettonici originari.</li> </ul> <p>La trasformazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di cui al punto 3) quali elementi di controllo e rispetto dell'intervento; per il fabbricato principale all'interno del parametro della SUL esistente per l'annesso (fienile) è consentito un aumento di SUL per il recupero a fini abitativi pari a 170 mq.</p> <p>Il piano di Recupero potrà prevedere frazionamenti purché compatibili e coerenti con la struttura e i principi distributivi dei fabbricati.</p> <p>Per le aree esterne pertinenziali è ammessa l'installazione di elementi di arredo purché realizzati con tipologie e materiali coerenti con i caratteri urbanistici ed ambientali del contesto edilizio.</p>		
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente in relazione al nuovo carico insediativo.		
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV delle NTA - "Tutela dell'integrità fisica e paesaggistica del territorio", nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Capo I, art. 36 - Disciplina d'ambito "Ambito 8 Piana Livorno-Pisa-Pontedera";</li> <li>- Capo III – Condizioni alla trasformazione</li> </ul> <p>Specificata progettazione delle pertinenze e delle aree scoperte anche, che dovranno prevedere finiture che ne caratterizzano l'assetto tradizionale anche in relazione ai nuovi caratteri distributivi della stessa.</p>		
<b>9. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>10. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>La progettazione dovrà essere estesa alla totalità dell'area e garantire la conservazione della fisionomia architettonica originale del complesso nonché continuità di relazione con il contesto agricolo a contorno mantenendone le qualità paesaggistiche.</p> <p>L'organizzazione degli spazi esterni dovrà riferirsi alle regole della tradizione rurale, privilegiando l'uso di materiali tipici e</p>		

conservazione delle preesistenze quali aia centrale per la quale dovrà essere prevista la manutenzione ed il recupero con le tecniche del restauro.

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



**11. Impianto originale**

