



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

PROVINCIA DI PISA

# PIANO OPERATIVO COMUNALE

## ADEGUAMENTO 2021

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

### ALLEGATO 1A

### SCHEDE NORMA U.T.O.E. 1-23

**30 NOVEMBRE 2021**

ALLEGATO 1A



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

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

Gruppo di lavoro  
Architetto Monica Luperi  
Architetto Michela Luperini  
Dottorssa Alessandra Matteini  
Geometra Sabrina Valentini

Collaboratori  
Geometra Marco Lelli  
Architetto Cecilia Frassi

Sistema Informativo  
Geografico  
Dottore Gian Luca Vannini



## COMPARTI INTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO

COMPARTO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	STRUMENTO ATTUAZIONE	NORMATIVA	VARIANTI	PIANI ATTUATIVI	VV 2011	CONVENZIONATO	PAESAGGIO
<b>U.T.O.E.1 - SAN GIULIANO TERME</b>					delibera C.C.	delibera C.C.	delibera C.C.		
1.a	A	Ex Lazzeri	PP	SN		88/2008 14/2014	60/2012	CONVENZIONATO	
1.b	A	via XX settembre	ZdR	vedi NTA					
2	F6	Parco Termale	PP	SN			60/2012		
3	F6	Parco Termale	ZdR	SN					
4a	F6	Cave di Caldaccoli	ZdR	SN					
4b	F6	Cave di Caldaccoli	ZdR-PUC	SN					
4c	F6	Cave di Caldaccoli	ZdR	SN					
5	F4	Parco Ex albergo Terme	PP	SN					
6	F6	Cava Betonval	PP	SN	13/2005	13/2005			
9	A	via Sciabolino	ZdR	SN					
10	C3		PEEP	SN	99/2000				
11	F4	Hotel Granduca	PUC	SN					
12	ZONA MISTA		PP	SN	116/2002-131/2003	116/2002-131/2003		CONVENZIONATO	
13	A,F3	Centro Storico	ZdR	SN	125/2010		60/2012		
13.a	A,F3	Ex Opera Pia	ZdR	vedi NTA	125/2010	17/2001			
13.c	A	via Niccolini	ZdR	SN	125/2010		60/2012		
13.d	A	via Niccolini	ZdR	vedi NTA	125/2010				
13.e	A	casa Apolloni	ZdR	SN	125/2010				
13.f	A	ex albergo Terme	ZdR	vedi NTA	125/2010	G.M. 64/2007			
13.g	A	via Niccolini	ZdR	vedi NTA	125/2010				
14	ZONA MISTA		PP	SN	116/2002-131/2003	116/2002-131/2003			
15	F6	via XX Settembre	ZdR	SN	35/2014				
16	A	via Niccolini	PP	SN					
18	A/F6	Cava delle Pietre	ZdR	SN			60/2012		
19	F1	via King	PP	SN	64/2011			CONVENZIONATO	
20	F3,F4	via King	PP	SN			10/2013	20 a	
21	F4		PUC	SN					
<b>U.T.O.E.2 - RIPAFRATTA</b>					delibera C.C.	delibera C.C.			
1	F2,F3,F4,F6	area sportiva	PUC	SN			60/2012		
3	A, F3	SS12/Salumificio	ZdR	SN	110/2005		60/2012		
6	F3, F6	Centro Civico	PUC	SN			60/2012		
<b>U.T.O.E.3 - PUGNANO</b>					delibera C.C.	delibera C.C.			
2	C1		PEEP	vedi NTA					
4	A,E6	SS12	ZdR	SN		det. 124/2016		CONVENZIONATO	
<b>U.T.O.E.4 - COLOGNOLE</b>					delibera C.C.	delibera C.C.			
1	A, B2,E2	via Cantani	ZdR	SN			60/2012		
2	ZONA MISTA	via Don Luigi Sturzo	PUC	SN			60/2012		
<b>U.T.O.E.5 - PATRIGNONE</b>					delibera C.C.	delibera C.C.			
2	A	via Don Luigi Sturzo	PUC	SN					
<b>U.T.O.E.6 - MOLINA DI QUOSA</b>					delibera C.C.	delibera C.C.			
1	F1,F2,F4	area sportivo turistica	PP	SN	37-110/2005 59/2009				
2	D3		PP	SN	114/2000				
3	C2		PL	SN	85/2006	46/2015		CONVENZIONATO	
4	A	Ex Cinema	ZdR	SN	110/2005		60/2012		
7	C2		PL	SN	85/2006				
8	F2	area sportiva	ZdR	SN	59/2009				
9	ZONA MISTA	I Lavatoi	PUC	SN			60/2012		
10	A		PUC	SN					
<b>U.T.O.E.7 - RIGOLI</b>					delibera C.C.	delibera C.C.			
1	C2		PL	SN			60/2012		
3	F2,F6		PUC	SN					
<b>U.T.O.E.8 - PAPPIANA</b>					delibera C.C.	delibera C.C.			

## COMPARTI INTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO

COMPARTO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	STRUMENTO ATTUAZIONE	NORMATIVA	VARIANTI	PIANI ATTUATIVI	VV 2011	CONVENZIONATO	PAESAGGIO
1	B1	via Lenin	ZdR	vedi NTA					
2	B1	via Bettinelli	PUC	SN			60/2012	CONVENZIONATO	
3.a	C2		PL	SN	110/2005 86/2010				
3.b	ZONA MISTA	Conad	PP	SN	110/2005				
4	C3		PEEP	SN	127/2003				
5	C2	via Brodolini	PL	SN	34/2010	34/2010			
7	E3A		PUC	SN			60/2012		
8	E6		ZdR	vedi PDR	24/2009	25/2009		CONVENZIONATO	
9	B1,E6		ZdR	vedi NTA		85/2009		CONVENZIONATO	
10	ZONA MISTA		PUC	SN			60/2012		
11	E6		PUC	SN			60/2012		
<b>U.T.O.E.9 - PONTASSERCHIO</b>					delibera C.C.	delibera C.C.			
1	A	piazza Giovanni XXIII	PP	SN			60/2012		
2	A	via delle Galere	ZdR	vedi NTA					
3	B1	via Fibonacci	ZdR	vedi NTA					
4	A	via De Gasperi	PP	vedi NTA					
6	A	via Marx - via Che Guevara	ZdR	vedi NTA					
7	A	via Buozzi	ZdR	vedi NTA					
8	A	Vecchializia	ZdR	vedi NTA					
9	ZONA MISTA	via Che Guevara	PP-PUC	SN			10/2013		
10	ZONA MISTA		PP	SN			60/2012		
12	ZONA MISTA	via Che Guevara	PP/PUC	SN			60/2012		
13	C3	via Che Guevara - via Pasteur	PEEP		99/2000	62/2010			
14	ZONA MISTA		PP	SN	110/2005	74/2013		CONVENZIONATO	
15	A	via Galvani	PUC	SN			60/2012		
16	B1	via Vecchializia	ZdR	vedi NTA	51/2004				
17	B1	Palazzo Sanminiatelli	PUC	SN	125/2010, det. 113	2017		CONVENZIONATO	
18	A	Mobilificio	ZdR	SN			60/2012		
19	A,VILLA	Villa Prini Mazzarosa	ZdR	SN			60/2012		
20	B1		PUC	SN			60/2012		
<b>U.T.O.E.10 - LIMITI</b>					delibera C.C.	delibera C.C.			
2	A,E2		ZdR	SN	130/2009	44/2010		CONVENZIONATO/p	
3	ZONA MISTA		PUC	SN					

## COMPARTI INTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO

COMPARTO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	STRUMENTO ATTUAZIONE	NORMATIVA	VARIANTI	PIANI ATTUATIVI	VV 2011	CONVENZIONATO	PAESAGGIO
<b>U.T.O.E.11 -</b>	<b>SAN MARTINO A</b>	<b>ULMIANO</b>			delibera C.C.	delibera C.C.			
1	C2	via di Tabbiano	PL	SN			60/2012		
2	ZONA MISTA		PL	SN	55/2003	55/2003		CONVENZIONATO	
3	A	via Marx	ZdR	vedi NTA					
4	A	via Marx	ZdR	vedi NTA					
5	A	via Curie	ZdR	vedi NTA					
6	E3		PUC	SN					
8	ZONA MISTA		PP	SN	110/2005	5/2008	60/2012	CONVENZIONATO	
<b>U.T.O.E.12 -</b>	<b>SANT'ANDREA IN</b>	<b>PESCAIOLA</b>			delibera C.C.	delibera C.C.			
1	A	via Aldovrandi	ZdR	vedi NTA					
3	C2		PL	SN	41/2006				
5	F2		PP/PUC	SN	41/2006		60/2012		
6	E6		ZdR	SN		57/2013	60/2012	CONVENZIONATO	
<b>U.T.O.E.13 -</b>	<b>ORZIGNANO</b>				delibera C.C.	delibera C.C.			
1a, 1b	A	via Brodolini	PUC	SN	107/2009		60/2012		
2	A	via Cellini	ZdR	vedi NTA					
3	A	via Luxembourg via Brodolini	ZdR	vedi NTA					
4	C3	SP30	PEEP	SN	127/2003				
6	B2	via Luxembourg	ZdR	vedi NTA					
<b>U.T.O.E.14 -</b>	<b>METATO</b>				delibera C.C.	delibera C.C.			
1	B1,F1	via del Popolo	ZdR	vedi NTA					
1,sub2,sub3	A	via Bixio - via De Amcis	ZdR	SN	143/2009				
3	C2		PL	SN	110/2005	32/2006		CONVENZIONATO	
4	C2	via De Amicis	PL	SN	110/2005	96/2006 31/2015		CONVENZIONATO	
5	C3		PEEP	SN	127/2003				
6sub3	A		ZdR	vedi NTA					
6sub4	A		ZdR	vedi NTA					
7	F4,F1		ZdR	SN	110/2005		60/2012		
8	B1	via De Amicis	ZdR	SN	143/2009				
9	ZONA MISTA	via Pulci	PUC	SN			10/2013		
<b>U.T.O.E.15 -</b>	<b>ARENA</b>				delibera C.C.	delibera C.C.			
<b>U.T.O.E.16 -</b>	<b>IL LAMO</b>				delibera C.C.	delibera C.C.			
1	B1	via Turati	ZdR	vedi NTA					
<b>U.T.O.E.17 -</b>	<b>CAFAGGIAREGGI</b>				delibera C.C.	delibera C.C.			
1	E6, E2		ZdR	vedi NTA			60/2012		

## COMPARTI INTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO

COMPARTO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	STRUMENTO ATTUAZIONE	NORMATIVA	VARIANTI	PIANI ATTUATIVI	VV 2011	CONVENZIONATO	PAESAGGIO
<b>U.T.O.E.18 - PIAGGIA</b>									
1	B1	via De Amicis	ZdR	vedi NTA					
2	B1	via De Amicis	ZdR	vedi NTA					
3	B1	via De Amicis	ZdR	vedi NTA					
4	B1	via De Amicis	ZdR	SN			60/2012		
5	C4, F1	via De Amicis	PL	SN	12/2007				
<b>U.T.O.E.19 - PONTEDORO</b>									
1	D1	via Turati	ZdR	vedi NTA					
2	B1	via Turati	ZdR	vedi NTA					
3	C3	via Balbo	PEEP	SN	127/2003				
4	F4	via Turati	ZdR	vedi NTA					
5	B1	via Turati/via Balbo	ZdR	vedi NTA					
<b>U.T.O.E.20 - CARDETA</b>									
1	D1	Zona artigianale	PP	SN					
<b>U.T.O.E.21 - MADONNA DELL'ACQUA</b>									
1	B1	SS1	ZdR	vedi NTA					
2	ributore Carburanti	SS1	ZdR	vedi NTA					
3	B1	SS1	ZdR	vedi NTA					
4	ributore Carburanti	SS1	PUC	SN	110/2005		10/2013		
5sub1	D1, F7	SS1/via Borrani	ZdR	SN	110/2005 116/2010	102/2011		CONVENZIONATO	
5sub2 sub3	D1, F7		ZdR	SN					
6	C2		PL	SN		20/2006		CONVENZIONATO	
8	B1	SS1/via Turati	PP	vedi NTA					
9	ZONA MISTA		PP	SN					
10	ributore Carburanti	SS1	ZdR	vedi NTA					
13	B2	via Delle Murella	ZdR	vedi NTA					
16	ZONA MISTA	SS1	PUC	SN			60/2012		
17	B1		PUC	SN			60/2012		
<b>U.T.O.E.22 - PONTELUNGO</b>									
1	F4,F6	Hotel California	PP	SN					
1.a	ZONA MISTA		PUC	SN	110/2005		60/2012		
2	ZONA MISTA	SS1	PP	SN	110/2005 102/2011	33/2013 86/2014		2b	
3	D1	via Pietrasantina	ZdR	vedi NTA					
4	ributore Carburanti	via Pietrasantina	ZdR	vedi NTA					
5	D2		PP	SN	86/2004	86/2004			
5.a	D2		PP	SN					
6	D1		PP	vedi NTA					
7	D1,F7,F6		PP	SN	110/2005 102/2011				
8	A,F7	SS1/via Turati	ZdR	SN	110/2005 102/2011		10/2013		
9	D3		PP	vedi NTA					
10	F4, F7	Ostello	PP	SN	102/2011				
11.a 11b	D1	SS1/via Pietrasantina	PUC	SN			60/2012		
12	D1	via Redi	ZdR	vedi NTA					
13	D2	via Muratori/via Redi	PP	SN	127/2010				
14	F4		PUC	SN					

## COMPARTI INTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO

COMPARTO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	STRUMENTO ATTUAZIONE	NORMATIVA	VARIANTI	PIANI ATTUATIVI	VV 2011	CONVENZIONATO	PAESAGGIO
<b>U.T.O.E.23 -</b>	<b>MARTRAVERSO</b>				delibera C.C.	delibera C.C.			
1	D1, F7	via Martraverso	PUC	SN	102/2011				
2	D1	via Che Guevara	PdR/PdC	SN					
3	D4	via Muratori	PUC	SN					
4	D2	via Muratori	ZdR	vedi NTA					
5	F4	via Redi	PP	SN	127/2010				
6	F4	via Muratori/Redi/Che Guevara	PUC	SN	127/2010				
7	F4	via Redi	PP	SN	127/2010				



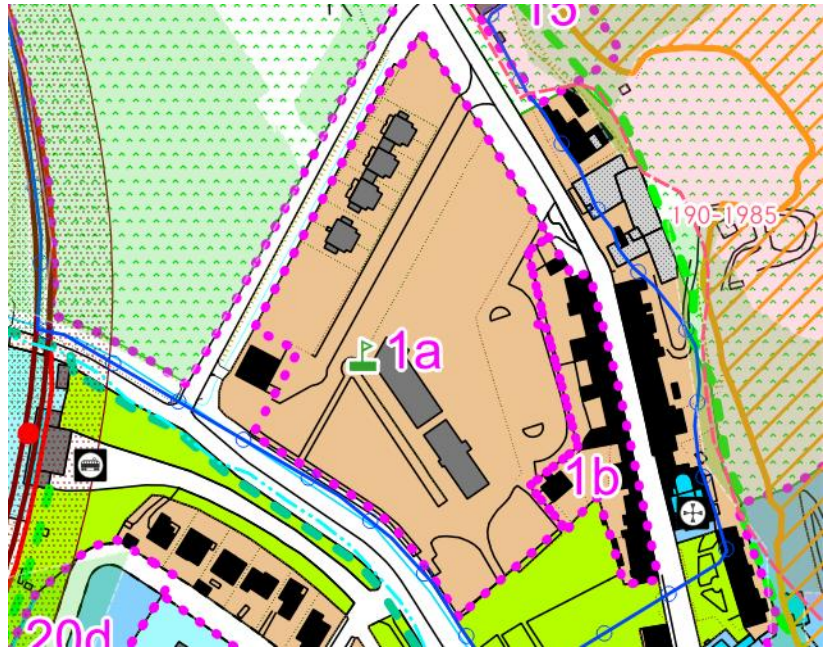


<b>U.T.O.E. n. 1 San Giuliano Terme</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 1a</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A - Nuclei storici consolidati
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 23.280 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Commerciale/direzionale/servizi di interesse generale/residenziale, nelle quantità previste dalla presente scheda.
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Oltre alla riqualificazione dei volumi residenziali esistenti, sono ammessi interventi di nuova costruzione per un volume massimo di 25.250 mc, così ripartito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale sup. utile max 6700 mq</li> <li>- commerciale, direzionale, servizi sup. utile max 800 mq subordinati alla verifica degli standard di legge</li> </ul> <p>E' ammessa la realizzazione di una struttura pubblica ad uso polivalente denominata "piazza del sapere" della volumetria di 700 m<sup>3</sup> collocata all'interno del parco pubblico.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rc = 0,35</li> </ul> <p>L'altezza massima dei nuovi edifici a destinazione mista non potrà superare i 10,20 m.</p> <p>L'altezza massima dei nuovi edifici residenziali è pari a 10,20 m, per gli edifici che si attestano su via del Brennero il parametro è ridotto a 7,80 m.</p>
<b>6. Carico urbanistico previsto</b>	139 nuovi abitanti
<b>7. Standard urbanistici</b>	<p>Nella misura prevista dalla legge per le destinazioni presenti; in ogni caso non inferiori alle seguenti quantità:</p> <p>Verde pubblico: 6.332 mq    Parcheggi pubblici: 2.608 mq</p>
<b>8. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Bonifica ambientale dell'area preliminare ad ogni trasformazione</p> <p>Riqualificazione del Parco dei Pini per un'area di 1.930 mq</p> <p>Titolo IV Capo III delle NTA - Condizioni alla Trasformazione</p>
<b>9. Vincoli sovraordinati</b>	<p>D.P.R. 236/88 - Aree di protezione di pozzi e sorgenti</p> <p>D.P.R. 236/88 - Aree di rispetto di pozzi e sorgenti</p>
<b>10. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano dovrà essere esteso all'intera area di comparto con l'obiettivo di riqualificare complessivamente l'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 valorizzare la posizione dell'area rispetto al centro storico ed al canale demaniale;</li> <li>c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato di uso collettivo, in particolare lungo il canale, quali elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento, filtro e protezione nei confronti della viabilità; fulcro delle aree pubbliche sarà la "piazza del sapere" costituita da una struttura polivalente realizzata con tecniche, anche di tipo sperimentale, di bioarchitettura.</li> <li>d) la dotazione di spazi di parcheggio nell'area in modo integrato con gli spazi pubblici che garantisca un sistema integrato di</li> </ol>

mobilità delle persone e che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici, e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale al centro storico;

Una particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione degli spazi pubblici e dei percorsi pedonali, integrati al nuovo tessuto edilizio attraverso porticati, corti, piazze e spazi verdi, ecc.

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



U.T.O.E. n. 1 San Giuliano Terme	SCHEMA NORMA del comparto n. 2
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Parchi ed ambiti di riqualificazione ambientale (F6)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato unitario di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area 69.836 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Parco, spazi ed attrezzature di uso pubblico, servizi di interesse collettivo collegati alla valorizzazione della risorsa termale e in generale alla risorsa acqua, commerciale fino a 250 mq di superficie di vendita, attività sportive e ricreative, direzionale, residenza finalizzata esclusivamente al recupero del patrimonio edilizio esistente.
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il Piano è finalizzato alla realizzazione del parco archeologico e termale collegato al programma di valorizzazione della parte del monte pisano. L'intervento dovrà avvenire attraverso: a) la realizzazione di spazi ed attrezzature di uso collettivo collegati alla valorizzazione della risorsa acqua (piscina per attività ludiche, piscina termale, strutture di ristoro e di svago; spazi per manifestazioni culturali e/o spettacoli, ecc.); b) la sistemazione a parco dell'intera area.</p> <p>Il patrimonio edilizio esistente dovrà essere oggetto di specifico studio necessario ad individuare il grado di trasformazione sostenibile e il recupero a residenza. Le superfetazioni dovranno essere demolite, mentre potranno essere utilizzate addizioni volumetriche finalizzate alla conclusione tipologica dei fabbricati da recuperare.</p> <p>Ristrutturazione urbanistica a parità di SuL per il resto delle funzioni non legate all'incremento abitativo.</p> <p>A seguito di un progetto unitario dell'area possono essere attuati sub comparti funzionali.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a parcheggio in relazione alle forme di utilizzazione previste dal Piano.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett g. D.Lgs 42/04) <i>Territori coperti da foreste e da bosco</i></li> <li>– D.P.R. 236/88 - Aree di protezione di pozzi e sorgenti</li> <li>– D.P.R. 236/88 - Aree di rispetto di pozzi e sorgenti</li> <li>– D.P.R. 735/80 - Fasce di rispetto della ferrovia</li> <li>–</li> </ul>
<b>9. Paesaggio</b>	<b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5):</b>

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

**Rif. :**

***obiettivi: 12 1c, 12 1 e***

***direttive: 12 2 5***

***prescrizioni: 12 3a, 12 3a3, 12 3b2***

- non dovranno modificare i caratteri tipologici e architettonici propri del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo le gerarchie tra edifici;
- dovrà essere garantito il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
- non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.





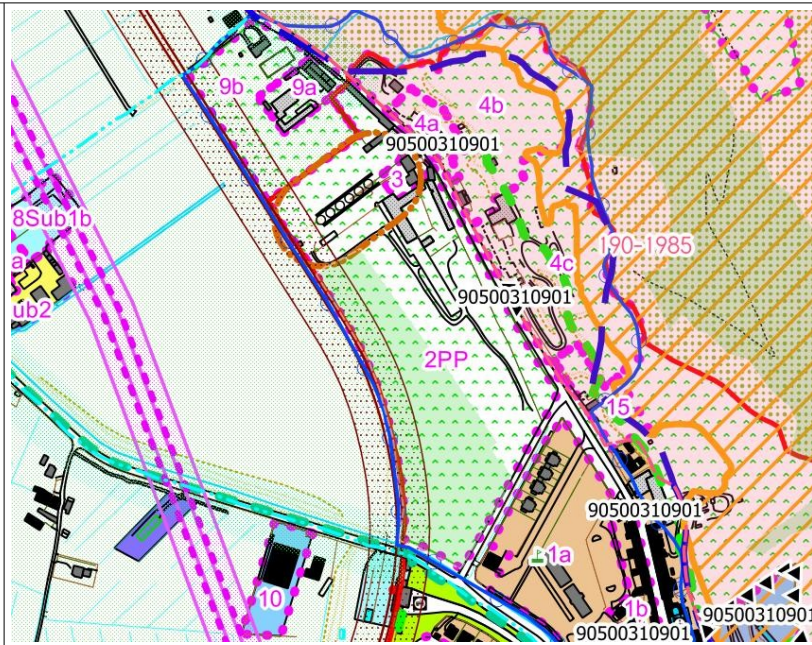
#### 10. Prescrizioni e Orientamenti

Obiettivo principale del Piano Particolareggiato è l'organizzazione e progettazione degli spazi aperti e la **loro fruizione collettiva**. Dovrà prevedersi la valorizzazione di percorsi pedonali, delle aree alberate e degli elementi d'acqua. **Particolare attenzione dovrà porsi alle relazioni con il contesto ambientale che non dovranno modificare i caratteri tipologici-architettonici propri del patrimonio insediativo di valore storico identitario**, tra le quali le emergenze archeologiche di Caldaccoli. **Non dovrà essere compromessa la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici nonchè le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo** in particolare in relazione al paesaggio del monte.

Le eventuali strutture di servizio, il cui dimensionamento dovrà essere precisato dal Piano Particolareggiato in relazione ai programmi di utilizzazione dell'area, dovranno essere realizzate con tipologie e modalità tali da integrarsi nel contesto ambientale e paesaggistico, **anche attraverso l'utilizzo di soluzioni formali finiture esterne e cromie compatibili con il contesto**.

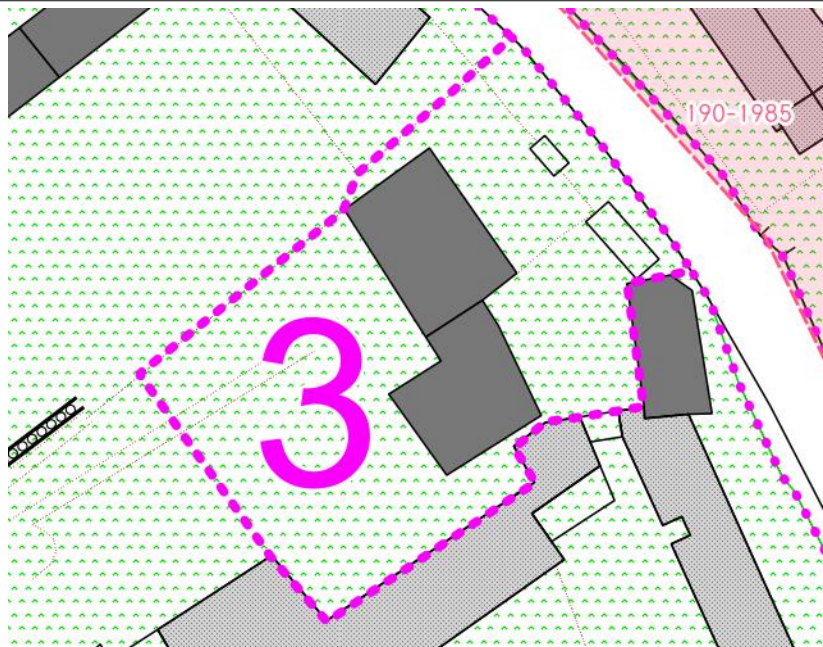
In fase di formazione del P.A. dovrà essere predisposto un rilievo delle emergenze floristiche esistenti, che preveda anche la tutela delle formazioni vegetali autoctone e garantisca la conservazione delle emergenze naturalistiche e la biodiversità presente nell'area nel rispetto dei caratteri ecosistemici identitari del contesto con particolare attenzione alla presenza di agnus-castus (elemento floristico paleo tropicale).

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



<b>U.T.O.E. n. 1 San Giuliano Terme</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 3</b>
<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.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 1.695 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Servizi di interesse collettivo e turistico-ricettivi collegati alla valorizzazione della risorsa termale; residenziale, limitatamente al mantenimento delle abitazioni esistenti.
<b>5. Interventi ammessi</b>	L'intervento dovrà essere finalizzato al recupero dell'edificio della villa e alla risistemazione dei volumi esistenti, nel rispetto degli eventuali elementi architettonici e tipologici di pregio. In assenza di Piano Particolareggiato oltre al restauro e al risanamento conservativo è consentita la riorganizzazione planivolumetrica dei volumi privi di caratteristiche di pregio.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a parcheggio in relazione alle forme di utilizzazione previste dal Piano.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità</li> <li>– D.P.R. 236/88 - Aree di rispetto di pozzi e sorgenti</li> <li>– D.P.R. 735/80 - Fasce di rispetto della ferrovia</li> </ul>
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>L'intervento dovrà essere finalizzato al recupero dell'edificio della villa e alla riqualificazione dei volumi esistenti nel rispetto della conservazione dei caratteri storico identitari, naturalistici ed estetici del contesto. L'intervento dovrà altresì prevedere la riqualificazione degli spazi esterni (con una sistemazione a giardino) con particolare attenzione alle caratteristiche morfologiche del sito e della vegetazione esistente.</p> <p>In fase di formazione del P.A. dovrà essere predisposto un rilievo delle emergenze floristiche esistenti con particolare attenzione alla presenza di agnus-castus (elemento floristico paleo tropicale), ed uno specifico progetto che garantisca la conservazione e tutela delle formazioni vegetali autoctone.</p>

10. Estratto cartografico del P.O.C





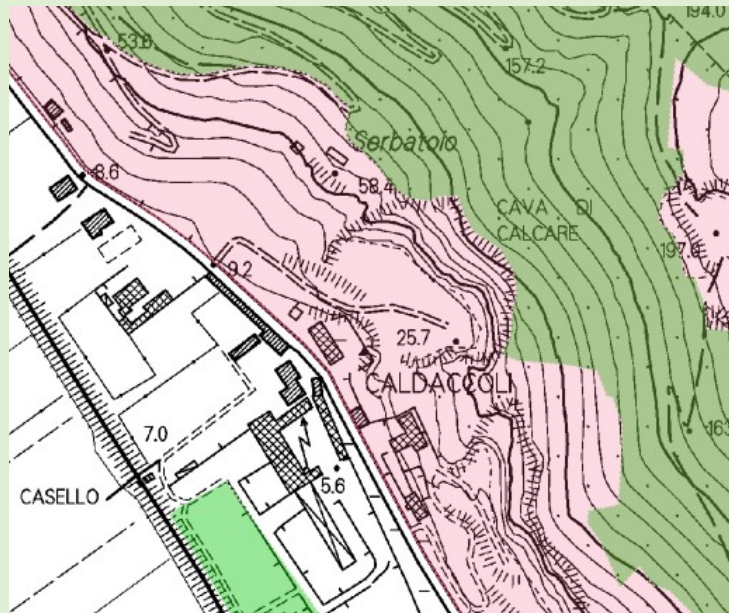
U.T.O.E. n. 1 SAN GIULIANO TERME	SCHEDA NORMA del Comparto n. 4a	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale (F6)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 3302 mq	Volume esistente: 1466 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Servizi di interesse collettivo e turistico ricettivi collegati alla valorizzazione del Monte e della risorsa termale; è ammessa anche 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 e vincolo di destinazione.	
<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <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>	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Territorio delle colline e ville lucchesi</i> (DM 17/07/1985 GU 190 del 1985)</li> <li>- D.P.R. 236/88 - Aree di protezione di pozzi e sorgenti</li> <li>- D.P.R. 236/88 - Aree di rispetto di pozzi e sorgenti</li> </ul>	
<b>9. Paesaggio</b>  <i>Territorio delle colline e ville lucchesi</i> <i>(DM 17/07/1985 GU 190 del 1985)</i>  <b>Rif. 3 : struttura antropica</b> <b>obiettivi: 3 a3, 3a4, 3a7, 4a2</b> <b>direttive: 3b 3, 3b 4, 3b 8, 3b 9, 4b 1</b> <b>prescrizioni: 3c1, 3c4, 3c7, 4c1</b>	<b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5):</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- dovrà prevedersi l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia di riferimento;</li> <li>- dovranno essere garantiti la tutela dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitando la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura o di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li> <li>-sia garantita qualità insediativa attraverso un articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> <li>- non dovranno essere limitate od occluse le visuali panoramiche;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di</li> </ul>	

**obiettivi: 4a2**  
**direttive: 4b2**  
**prescrizioni: 4 c1, 4c2, 4c3**

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

visuali panoramiche, limitandole od occludendole;  
- è da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici o solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei coni visuali che si aprono dai percorsi.

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



**10. Prescrizioni e Orientamenti**

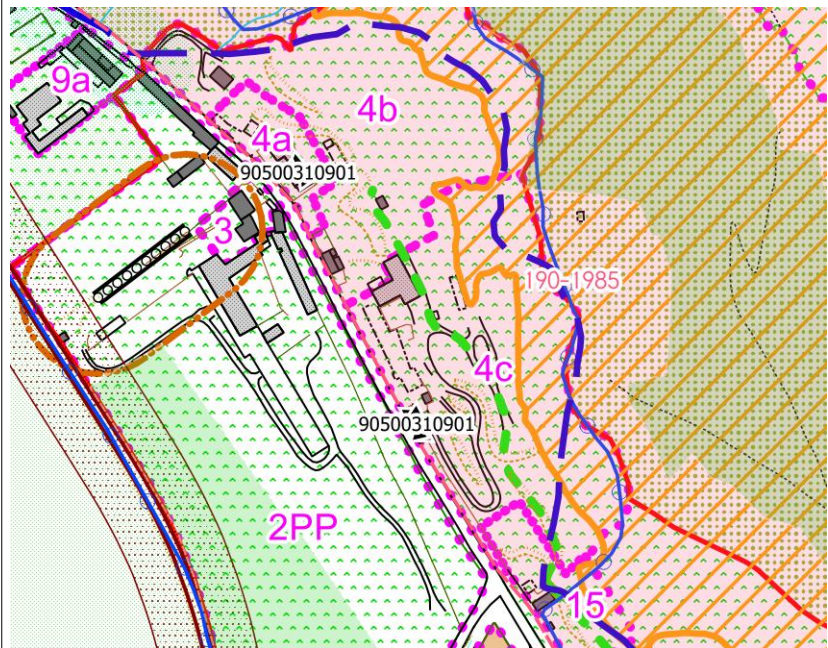
L'intervento dovrà essere finalizzato alla riqualificazione ambientale degli ambiti interessati dalle attività di escavazione nonché delle aree ad essi connesse, in attuazione degli obiettivi di valorizzazione turistica del capoluogo. L'obiettivo principale è quello di realizzare, attraverso la valorizzazione 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**

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. Il recupero degli edifici esistenti e gli ampliamenti volumetrici dovranno essere condotti nel rispetto degli eventuali elementi architettonici e tipologici significativi o di pregio e **in coerenza con le regole insediative del contesto.**

**Dovrà essere garantita la qualità progettuale attraverso un articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla agli spazi di fruizione collettiva.**

**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 la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili**

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

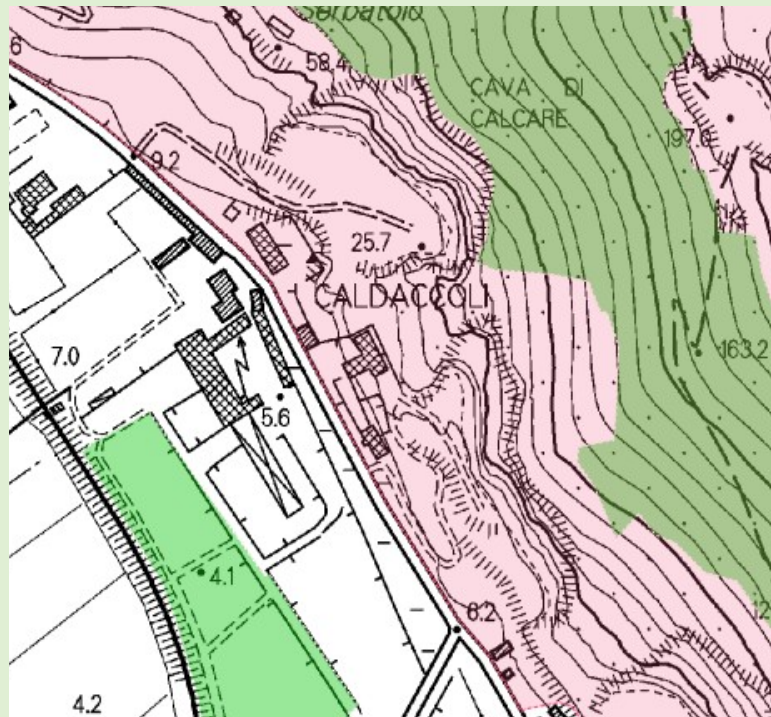


U.T.O.E. n. 1 SAN GIULIANO TERME	SCHEDE NORMA del comparto n. 4b	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Parco – Area di riqualificazione ambientale (F6)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata /Permesso a costruire convenzionato	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area : 27.847 m <sup>2</sup>	Volume esistente: 1.182 m <sup>3</sup>
<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> <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: 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;</li> <li>• 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.</li> <li>• 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;</li> <li>• I_NC_A_12 agricoltura, pascolo: Promozione di azioni per la</li> </ul>	

- GEN\_10 indirizzi gestionali e di tutela di specie e habitat: 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

	<p>colonie di chiroterri;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RE_H_08 urbanizzazione: Regolamentazione specifica delle modalità di illuminazione degli edifici in presenza di colonie di chiroterri;</li> <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><b>8. Vincoli sovraordinati</b></p>	<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> <p>- R.D. 3267/23 - Vincolo idrogeologico e forestale - D.P.R. 236/88 - Aree di protezione di pozzi e sorgenti - L.R. 49/95 - Aree Naturali Protette di Interesse Locale - L.R. 30/2015 art. 113 - disposizioni transitorie per la verificadei parchi provinciali e delle ANPIL istituite ai sensi della L.R. 49/1995 - SIC-ZSC 'Monte Pisano' - Misure di Conservazione di cui alla Del. G.R. 1223/2015</p>
<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></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 rifermento 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 rifermento 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</li> </ul>

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.



#### 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, un sistema di aree di interesse collettivo prevalentemente destinate a parco, all'interno delle quali è ammesso il recupero delle strutture esistenti **nel rispetto dell'assetto figurativo del particolare contesto e in coerenza con l'assetto morfologico di impianto.** Potranno essere

**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.**

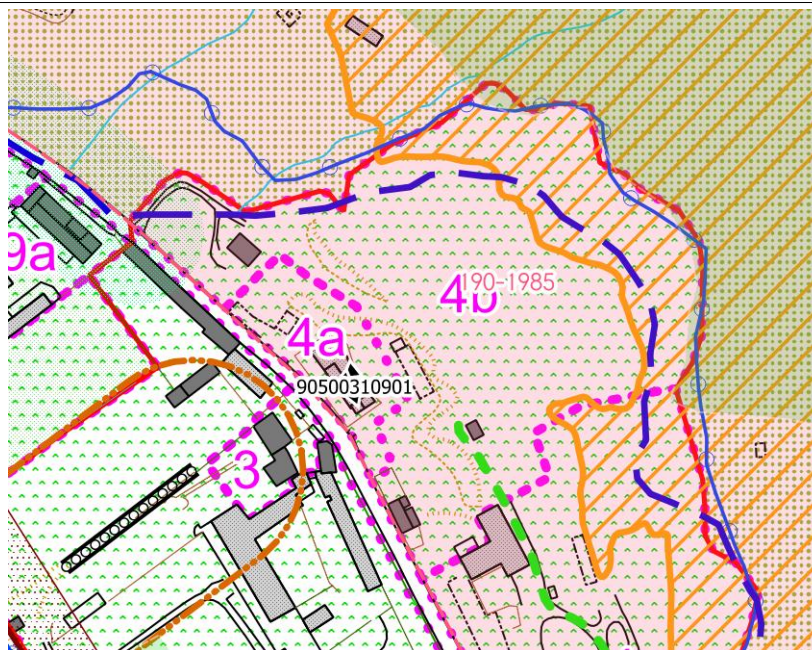
Il recupero degli edifici esistenti e gli ampliamenti volumetrici dovranno essere condotti nel rispetto degli eventuali elementi architettonici e tipologici significativi o di pregio facendo riferimento alle proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia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

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

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*





U.T.O.E. n. 1 San Giuliano Terme	SCHEDA NORMA del Comparto n. 4c	
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale (F6)	
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata	
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie dell'area : 21.602 mq	Volume esistente: 8.860 mc
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Servizi di interesse collettivo e turistico ricettivi collegati alla valorizzazione del Monte e della risorsa termale; è ammessa anche la destinazione residenziale temporanea nella misura del 20% della s.u. complessiva.	
5. <i>Interventi ammessi</i>	Recupero dell'edificato esistente con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica di tipo E4 con incremento volumetrico massimo del 10% del volume esistente e vincolo di destinazione.	
6. <i>Standard urbanistici</i>	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.	
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	<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>	
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>	<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> <p>- R.D.3267/23 - Vincolo idrogeologico e forestale</p> <p>- D.P.R. 236/88 - Aree di protezione di pozzi e sorgenti</p> <p>- D.P.R. 236/88 - Aree di rispetto di pozzi e sorgenti</p> <p>- L.R. 49/95 - Aree Naturali Protette di Interesse Locale</p>	
9. <i>Paesaggio</i>	<p><b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) relative al vincolo 1):</b></p> <p>1) Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett g. D.Lgs 42/04) <i>Territori coperti da foreste e da</i></p> <p>- dovrà essere garantito il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i</p>	

**Rif. 3 : struttura antropica**

**obiettivi: 3 a6, 3a7**

**direttive: 3b9, 3b10**

**prescrizioni: 3c4, 3c7, 3c10, 3c13,**

- dovranno essere armonici per forma, dimensione e orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- 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;
- 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;
- 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);
- 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;
- 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.

**Rif. 4: elementi della percezione**

**obiettivi: 4a2**

**direttive: 4b2**

**prescrizioni: 4 c1, 4c2, 4c3**

Rif 4

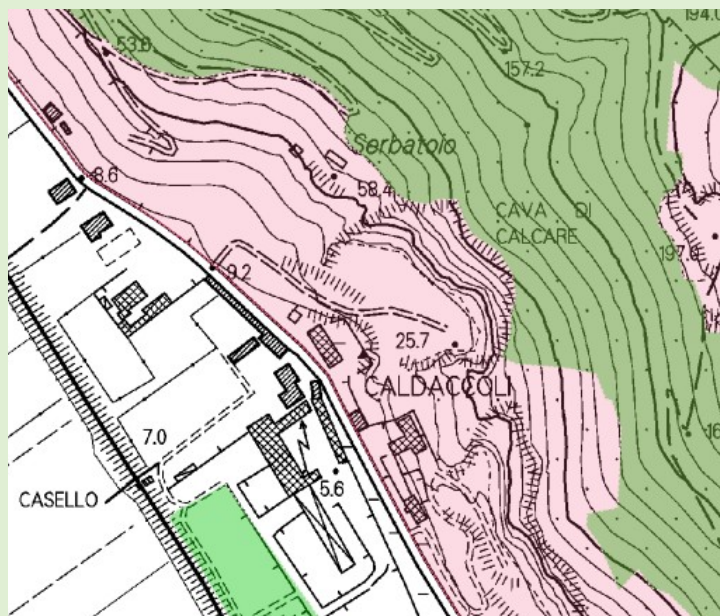
- gli interventi non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole od occludendole;
- è da evitare l'installazione di impianti fotovoltaici o solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche dei con visuali che si aprono dai percorsi.

**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.**

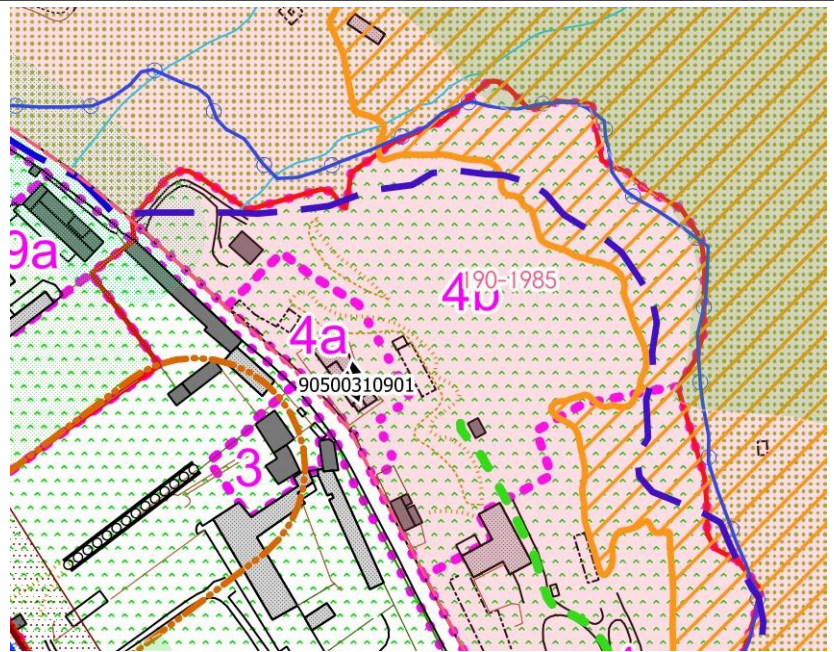
Il recupero degli edifici esistenti e gli ampliamenti volumetrici dovranno essere condotti nel rispetto degli eventuali elementi architettonici e tipologici significativi o di pregio facendo riferimento alle proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia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

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

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 la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili**

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



U.T.O.E. n. 1 San Giuliano Terme	SCHEDA NORMA del comparto n. 5
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Servizi di interesse generale a carattere privato (F4)
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie dell'area: 11.965 mq
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Funzioni collegate alle attività termali; parco di uso pubblico
5. <i>Interventi ammessi</i>	Restauro delle strutture esistenti; è consentita la realizzazione di attrezzature collegate alle attività termali quali piscina (anche coperta) e relative strutture di servizio.
6. <i>Standard urbanistici</i>	
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	Titolo IV- Capo III delle NTA Condizioni alla Trasformazione
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>	<p><i>Territorio delle colline e ville lucchesi</i> (DM 17/07/1985 GU 190 del 1985)</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 rispetto di pozzi e sorgenti</li> <li>- L.R. 49/95 - Aree Naturali Protette di Interesse Locale</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: 3a1, 3a3</b>  <b>direttive: 3b1,3b2, 3b4</b>  <b>prescrizioni: 3c2, 3c4</b></p> <p><b><u>Rif. 4 : elementi della percezione</u></b>  <b>obiettivi: 4a1, 4a2</b>  <b>direttive: 4b1, 4b2</b>  <b>prescrizioni: 4c1</b></p>	<p><b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) relative al vincolo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rispetto dei caratteri formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia di riferimento;</li> <li>- non alterazione delle relazioni gerarchiche e i rapporti che conformano l'assetto figurativo di tale contesto;</li> <li>- dovrà essere garantito la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo con il contesto paesaggistico;</li> <li>- mantenimento dei percorsi storici, camminamenti e passaggi e relative opere di arredo;</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> <li>- non potranno interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li> </ul>



**10. Prescrizioni e Orientamenti**

L'intervento dovrà essere finalizzato alla valorizzazione ed al recupero ambientale della parte di versante collegata alle terme, in attuazione degli obiettivi di valorizzazione turistica del capoluogo. Dovrà essere realizzato un sistema di aree prevalentemente destinate a parco, all'interno delle quali è ammesso, oltre al restauro delle strutture esistenti, la realizzazione di attrezzature collegate alle attività termali quali piscina (anche coperta) e relative strutture di servizio. con particolare riferimento al kafehaus, alla cava di nord-est ed al vicino parco termale.

**Complessivamente non ci dovranno essere interferenze con le visuali panoramiche.**

**Gli interventi dovranno essere previsti nel rispetto dei caratteri formali optando per finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia di riferimento assicurando altresì la**

non alterazione delle relazioni gerarchiche e i rapporti che conformano l'assetto figurativo del contesto.

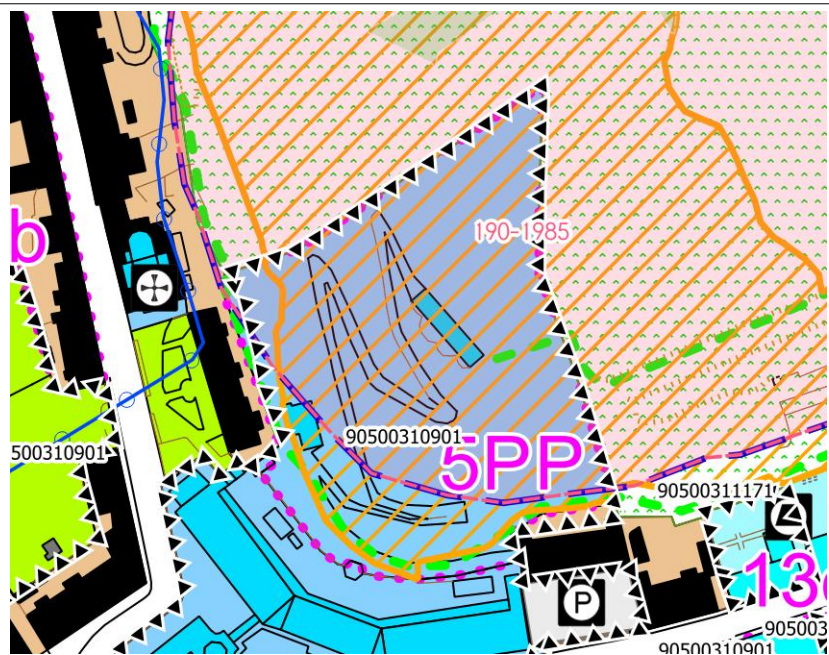
Analogamente per gli spazi esterni dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici (compreso la vegetazione esistente) evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo con il contesto paesaggistico.

Particolare attenzione dovrà essere posta al mantenimento e riqualificazione dei percorsi storici, camminamenti e passaggi nonché relative opere di arredo.

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 la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili

Eventuali elementi di chiusura dell'area o recinzioni non dovranno alterare la percezione complessiva unitaria del sistema nel suo complesso.

11. Estratto cartografico del P.O.C.



U.T.O.E. n. 1 San Giuliano Terme	SCHEMA NORMA del comparto n. 6
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Parchi ed ambiti di riqualificazione ambientale (Zona F6)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata, attuabile per subcomparti
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 147.183 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Attrezzature di interesse pubblico, servizi di interesse collettivo. E' ammessa anche la funzione residenziale e residenziale specialistica, purché non prevalente.
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Recupero dell'edificato esistente con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica di tipo E2 nel rispetto della volumetria esistente.</p> <p>Per quanto riguarda l'edificio ubicato a nord del comparto con precedente funzione di fornace, individuato nel sub. 2, è ammesso il recupero e la ristrutturazione ai fini di realizzare una struttura di ristoro.</p> <p>L'intervento, in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione dell'ambito interessato, dovrà prevedere la completa sistemazione delle aree di pertinenza, verificando prioritariamente la sussistenza degli standard urbanistici collegati alla funzione introdotta. Tale intervento potrà essere attuato attraverso l'individuazione di un comparto autonomo.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico e parcheggi nella misura prevista dalla legislazione vigente per le singole destinazioni previste; 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>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	<p>—R.D.3267/23 - Vincolo idrogeologico e forestale</p> <p>—L. 285/92 - Fasce di rispetto della viabilità</p> <p>—D.P.R. 236/88 - Aree di rispetto di pozzi e sorgenti</p> <p>—L.R. 49/95 - Aree Naturali Protette di Interesse Locale</p> <p>— Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett g. D.Lgs 42/04)</p>



*Territori coperti da foreste e da bosco*

**9. Paesaggio**

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

**Rif. :**

***obiettivi: 12 1a, 12 1e***

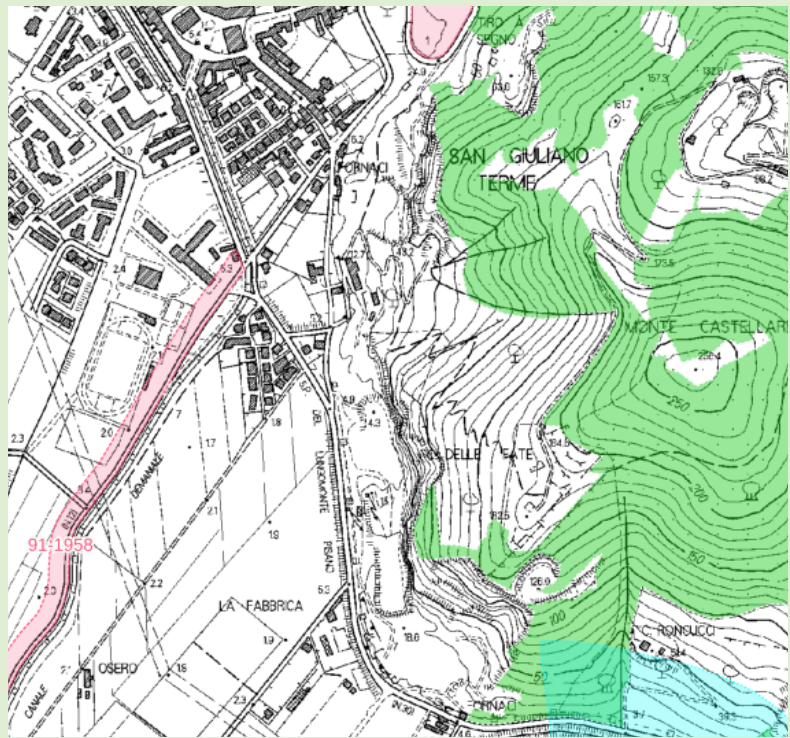
***direttive:12 2 b5, 12 2b8***

***prescrizioni:12 3 b2, 12 3 b3,***

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

- dovranno garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori storici paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
- non possono essere inseriti manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.





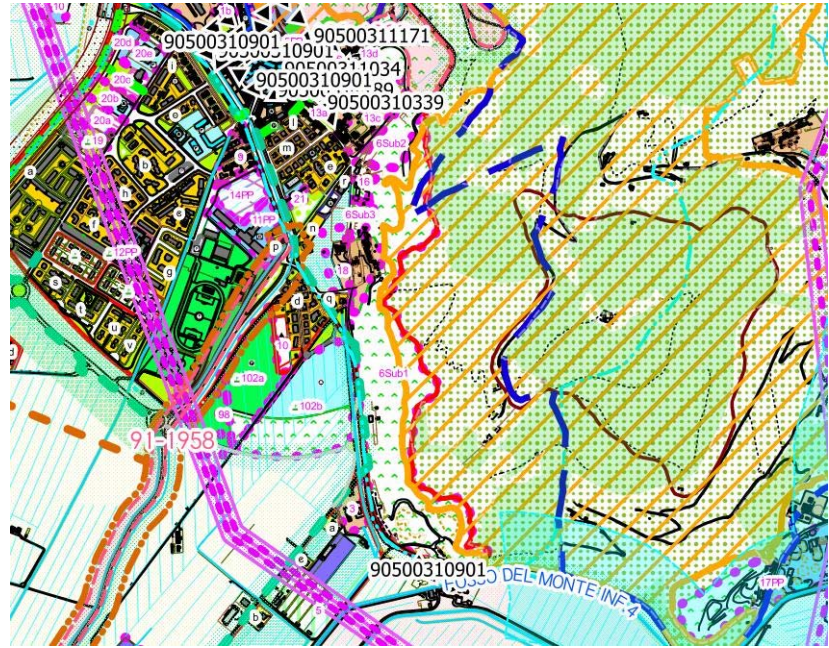
#### 10. Prescrizioni e Orientamenti

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 può essere ammesso il recupero delle strutture esistenti. All'interno del comparto potranno essere individuati, congiuntamente al recupero dell'edificato esistente, interventi di interesse pubblico quali la riconfigurazione della viabilità di interesse sovracomunale finalizzata alla riqualificazione urbanistica dell'edificato storico di San Giuliano, nonché la realizzazione di spazi e strutture di uso collettivo. Data la complessità ed il rilevante interesse pubblico dell'area, l'Amministrazione Comunale potrà redigere un progetto-guida al fine di definire con maggiore dettaglio le previsioni e le modalità esecutive del P.P. Per gli edifici esistenti potranno essere ammesse destinazioni miste, purché vengano nel complesso privilegiate funzioni di interesse collettivo.

**Il recupero e la ristrutturazione degli edifici esistenti dovrà garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.**

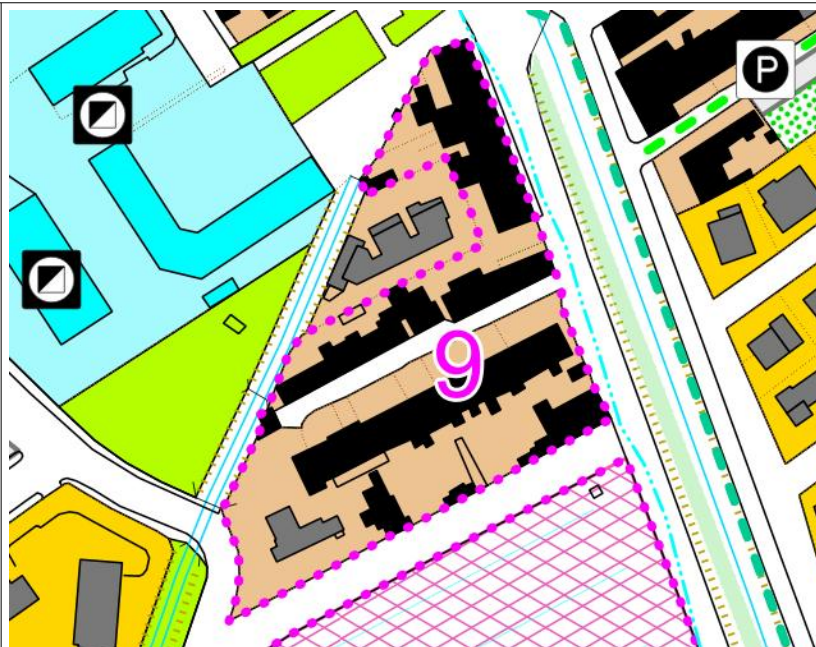
**Non possono essere inseriti manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.**

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



<b>U.T.O.E. n. 1 San Giuliano Terme</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 9</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A - Nuclei storici consolidati
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 6.263 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, servizi, commerciale limitatamente ai locali disposti al piano terra ed affacciati sulla strada statale del Brennero
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il PdR prevede la riqualificazione del comparto attraverso:</p> <p>a) la riorganizzazione planivolumetrica e funzionale dell'edificio allineato lungo la SS 12, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzata alla valorizzazione delle relazioni con il centro storico; a tale scopo, potranno essere ammessi incrementi volumetrici del 10% rispetto alla situazione esistente.</p> <p>b) il recupero e la riqualificazione degli edifici disposti parallelamente a via Sciabolino, compresi gli spazi esterni e le aree di pertinenza.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Il PdR dovrà reperire spazi a parcheggio ed aree di uso pubblico in relazione alle singole destinazioni previste; in particolare, nel caso che il Piano sia di iniziativa privata, dovrà essere concordata una quota degli spazi a parcheggio da destinarsi ad uso pubblico.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III delle NTA - Condizioni alla Trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il PdR potrà essere articolato in subcomparti funzionali, purché all'interno di un Piano unitario esteso all'intera area di comparto.</p> <p>Il progetto potrà attivare, per le parti collocate in posizione nodale rispetto al ponte, operazioni di demolizione e ricostruzione tali da ottenere un rapporto di assialità con l'edificio termale, anche attraverso androni o aperture capaci di creare un cannocchiale prospettico. La sistemazione degli spazi esterni dovrà prevedere la valorizzazione del fosso dell'acqua calda e la sua integrazione con spazi a verde di uso pubblico.</p> <p>Riguardo all'edificato esistente dovranno essere previsti interventi di risanamento e ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici. Contestualmente agli interventi edilizi dovranno essere riqualificati e valorizzati gli spazi di pertinenza, con particolare riferimento alle aree retrostanti gli edifici di via Sciabolino, nelle quali dovranno essere demolite le superfetazioni esistenti.</p>

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



<b>U.T.O.E. n. 1 SAN GIULIANO TERME</b>	<b>SCHEMA NORMA del comparto n. 10</b>					
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto P.E.E.P (Zona C3)					
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano attuativo					
<b>3. Parametri urbanistici</b>	St = 5.345 mq	It = 0.6	If = 1.2	Rc = 20%	H.max = 7.50m	
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale					
<b>5. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione					
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde pubblico e parcheggi per superficie complessiva non inferiore al 50 %.</p> <p>Inoltre il sistema di organizzazione della viabilità dovrà essere tale da garantire un'adeguata soluzione all'accessibilità dell'area. Gli spazi a verde non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 1.000 m<sup>q</sup></p> <p>V = 2939 m<sup>c</sup>, pari a circa 19 nuovi abitanti insediati</p>					
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Le seguenti norme definiscono condizioni alle trasformazioni ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale n.5/95.</p> <p>Tali norme discendono dalle valutazioni contenute dal P.S. ed espresse per ogni risorsa in direttive ambientali (articolo 9).</p> <p>Risparmio idrico: l'attuazione della trasformazione fisica è subordinata alla stima dei fabbisogni idrici per usi diversi. Nel caso di fabbisogni superiori a 10.000 m<sup>c</sup>/anno la trasformazione è subordinata all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico da verificare nel contesto del piano attuativo.</p> <p>Rete fognaria e depurazione: l'attuazione delle trasformazioni fisiche è subordinata alla verifica dell'adeguato dimensionamento del sistema fognario, all'eventuale adeguamento e/o completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema all'impianto di depurazione.</p> <p>Inquinamento da traffico veicolare: le trasformazioni fisiche che possono attivare aumenti di flussi di traffico sono subordinate ad una verifica degli effetti che l'incremento comporta sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico gestionale idoneo a garantire i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico, quali la messa in opera di provvedimenti volti al perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici e simili.</p> <p>Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento: nel caso di trasformazioni con potenzialità calcolata pari o superiore ad 1 MW termico (pari a 6 TJ di consumo) è fatto obbligo verificare la possibilità di ricorrere a fonti rinnovabili di energia, salvo verifica di impedimenti di natura tecnica ed economica.</p>					
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>						
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una strada di accesso lungo la quale si attesteranno i nuovi edifici; questi dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano. La sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico oltre al fabbisogno di parcheggi e spazi verdi, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana e di riconfigurazione del margine dell'insediamento.</p>					

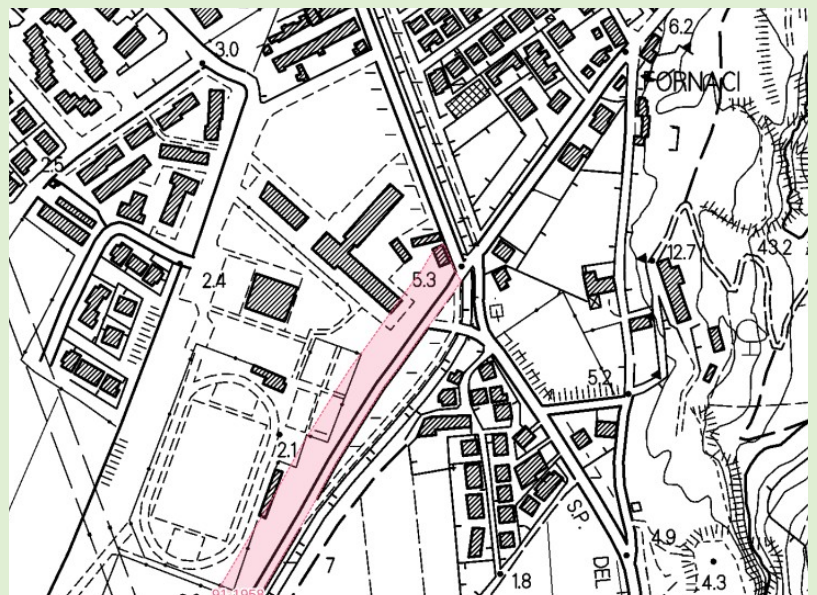
Prescrizioni: le tipologie ammesse sono costituite da edifici isolati e in linea.

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



U.T.O.E. n. 1 SAN GIULIANO TERME	SCHEDA NORMA del comparto n. 11
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Servizi di interesse generale a carattere privata (F4)
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Progetto Unitario Convenzionato
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie dell'area: 11.863 mq
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Strutture ricettive e di ristoro e servizi di interesse collettivo.
5. <i>Interventi ammessi</i>	<p>E' prevista la riqualificazione del comparto attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica finalizzate alla riqualificazione dell'insediamento. In particolare, sono previsti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riorganizzazione della struttura alberghiera esistente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di tipo E3 con un incremento volumetrico massimo del 30 % rispetto al volume attuale.</li> <li>- riqualificazione degli spazi aperti con realizzazione di spazi pubblici (piazze, ecc.) ed aree a verde attrezzato</li> </ul> <p>L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a 9 ml</p>
6. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere ritrovati 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 30% dell'area. Altresì dovranno essere riqualificate le urbanizzazioni esistenti.
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	– Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>	- Zona lato sinistro del viale Pisa-San Giuliano Terme (DM 24/03/1958 GU 91 del 1958)
<p>9. <i>Paesaggio</i></p> <p><i>Zona lato sinistro del viale Pisa-San Giuliano Terme (DM 24/03/1958 GU 91 del 1958)</i></p> <p><b><u>Rif. 4: elementi della percezione</u></b>  <b>obiettivi: 4a1</b>  <b>direttive: 4b1, 4b2</b>  <b>prescrizioni: 4c1, 4c2</b></p>	<p><b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) relative al vincolo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole o sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi di paesaggio;</li> <li>- l'inserimento di manufatti non dovrà interferire con le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica dovranno armonizzarsi per posizione dimensioni e materiali con il contesto paesaggistico</li> </ul>





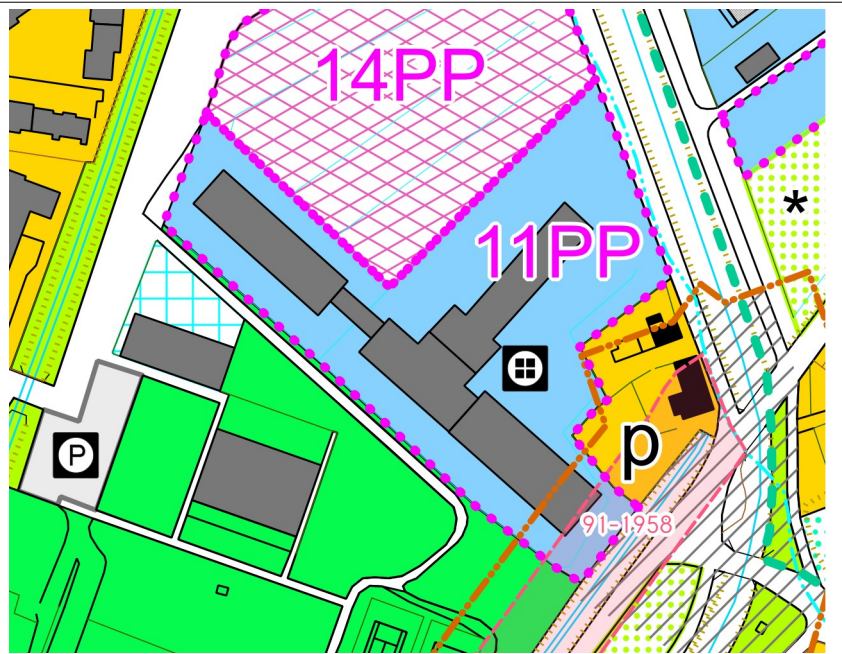
### 10. Prescrizioni e orientamenti

La proposta progettuale dovrà presentare soluzioni integrate a livello funzionale ed architettonico, con un assetto planivolumetrico che privilegi l'organizzazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici (piazze, corti interne, gallerie) relazionandoli alla struttura urbana circostante. Elemento cardine della progettazione dovrà essere la valorizzazione delle relazioni funzionali e percettive con il centro storico e con gli elementi di valore ambientale e paesaggistico (strada del Brennero, canale demaniale), rispetto ai quali dovranno essere preservate le **visuali panoramiche** i rapporti prospettici e gli elementi di collegamento.

Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e spazi a verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana e di connessione con il tessuto esistente.

**L'inserimento di manufatti non dovrà interferire con le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica dovranno armonizzarsi per posizione dimensioni e materiali con il contesto paesaggistico**

11. Estratto cartografico del P.O.C



<b>U.T.O.E. n. 1 San Giuliano Terme</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 12</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area = 7309 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	<p>Residenza / direzionale / commerciale (esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq) artigianato di quartiere / servizi di interesse generale. La superficie utile complessiva dovrà essere destinata a funzioni direzionali e commerciali in misura non superiore al 50 % della superficie complessiva.</p> <p>Per l'insediamento delle attività commerciali e delle attività artigianali di quartiere, dovrà essere tenuto di conto in via prioritaria del trasferimento delle attività esistenti nel capoluogo.</p>
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il P.P. ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso il completamento del tessuto edilizio e la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico. E' ammessa la realizzazione di nuovi organismi edilizi per una volumetria complessiva massima di 7000 mc nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>—Rc = 40% della superficie fondiaria</li> <li>—Altezza massima = 7,50 m elevabile a 12,60 m esclusivamente per il corpo centrale</li> <li>—Il 5% del volume complessivo dovrà essere destinato a porticati e loggiati di uso pubblico.</li> </ul>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti; in ogni caso non potranno essere inferiori al 50% della superficie del comparto.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III delle NTA - Condizioni alla Trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali</b>	Fascia di rispetto dell'elettrodotto.
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano Particolareggiato ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionato al tessuto esistente, con particolare riferimento all'articolazione degli spazi pubblici;</li> <li>b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al tessuto urbano;</li> <li>c) la realizzazione di aree a verde attrezzato di uso collettivo con funzione di elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento.</li> </ol> <p>L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere, ma anche al ruolo di definizione gerarchica degli spazi pubblici e degli assi visuali. In tal senso, potranno essere previsti androni</p>

o porticati quali elementi di relazione fra gli spazi pubblici interni all'area ed il tessuto circostante. La soluzione architettonica dovrà essere organica al tessuto esistente, mantenendo preferibilmente l'allineamento stradale.

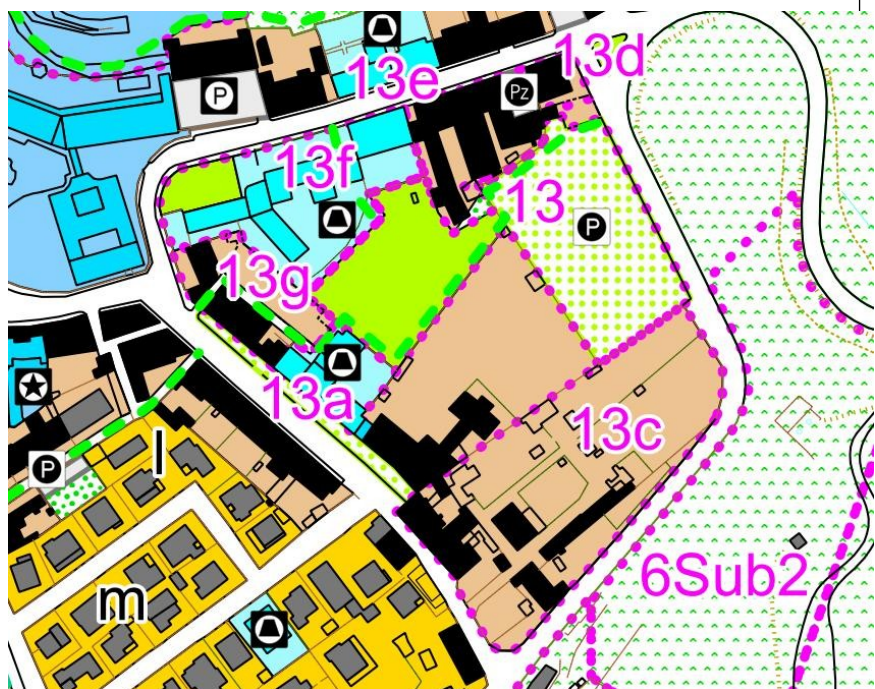
La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.

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



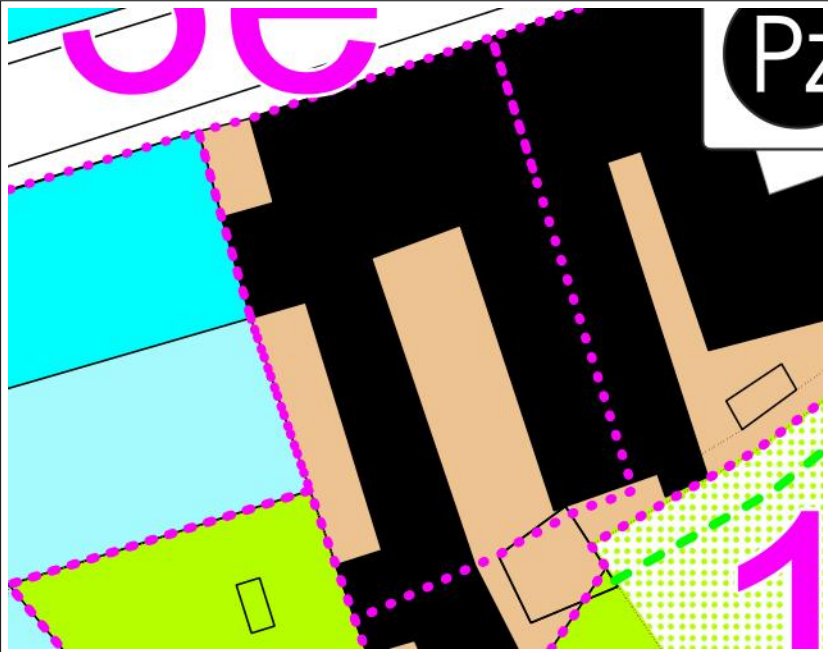
<b>U.T.O.E. 1 San Giuliano Terme</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n.13</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati Zona F3 – Aree per servizi pubblici di interesse generale	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	13 – Progetto Unitario di iniziativa pubblica 13a – PdR di iniziativa pubblica approvato Del. CC. 17/2001 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'edificato 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



<b>U.T.O.E. 1 San Giuliano Terme</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n.13e CASA APOLLONI</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati
<b>2. Strumento di attuazione</b>	PdR di iniziativa pubblica o privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale: 940 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, direzionale, commerciale con superficie di vendita massima di 250 mq
<b>5. Interventi ammessi</b>	Sono ammessi interventi di restauro, con la possibilità di adeguamento degli spazi interni per l'introduzione degli impianti purché rivolti a conferire maggiore razionalità al superamento di condizioni di degrado. E' consentito il frazionamento in unità abitative coerenti al tipo edilizio. E' inoltre ammesso il rialzamento dell'ultimo piano sulla base degli studi storici eseguiti, previa la demolizione delle superfetazioni dedotte dall'analisi del processo diacronico del fabbricato.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere ritrovati parcheggi pubblici pari ad un lotto funzionale dimensionato secondo il carico urbanistico dedotto dal Piano di Recupero, nell'area del comparto 13. Qualora il progetto di Piano di Recupero necessita di spazi a parcheggio pertinenziale, essi possono essere ritrovati nelle aree pubbliche all'interno del comparto 13, con modalità specifiche d'uso.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV-Capo III delle NTA Condizioni alla Trasformazione Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata di cui alla Del di CC n. 60 del 25.07.2012 Specifiche prescrizioni derivanti dal provvedimento di verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 22 gennaio, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.
<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'edificato storico e con il recupero architettonico e tipologico. Gli interventi sull'edificato dovranno riferirsi allo studio storico del quadro conoscitivo di riferimento e al rapporto con i fabbricati circostanti.

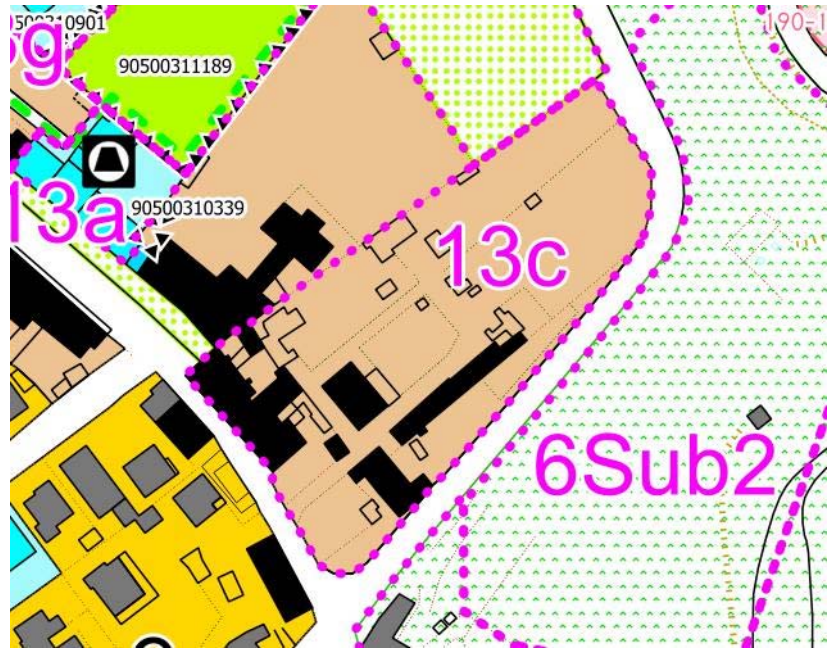
*11. Estratto cartografico del P.O.C.*





<b>U.T.O.E. 1 San Giuliano Terme</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n.13c</b>
<i>1. Destinazione urbanistica del comparto</i>	Zona A – Nuclei storici consolidati
<i>2. Strumento di attuazione</i>	PdR / Progetto Unitario Convenzionato
<i>3. Parametri urbanistici</i>	Superficie territoriale 8.431 mq
<i>4. Funzioni ammesse</i>	Residenziale, direzionale, commerciale con superficie di vendita massima di 250 mq
<i>5. Interventi ammessi</i>	<p>Sono ammessi interventi di restauro, con la possibilità di adeguamento degli spazi interni per l'introduzione degli impianti purché rivolti a conferire maggiore razionalità al superamento di condizioni di degrado. E' consentito il frazionamento in unità abitative coerenti al tipo edilizio.</p> <p>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.</p> <p>Per i corpi accessori soggetti a demolizione dalla disciplina di dettaglio potrà essere attuata la ristrutturazione urbanistica e il cambio d'uso a residenziale alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verifica degli edifici accessori fatiscenti considerati superfetazioni e demolizione totale;</li> <li>- verifica di accessibilità indipendenti dalle unità abitative esistenti;</li> <li>- ricostruzione di un unico corpo edilizio coerente con le tipologie edilizie dell'aggregato salvo la verifica degli allineamenti al tessuto edilizio esistente;</li> </ul> <p>Il nuovo corpo edilizio potrà essere pari alla superficie utile attuale e di altezza non superiore agli edifici esistenti.</p>
<i>6. Standard urbanistici</i>	<p>Dovranno essere ritrovati parcheggi pubblici pari ad un lotto funzionale dimensionato secondo il carico urbanistico dedotto dal Piano di Recupero, nell'area del comparto 13.</p> <p>Qualora il progetto di Piano di Recupero o i singoli permessi a costruire necessitano di spazi a parcheggio pertinenziale, essi possono essere ritrovati nelle aree pubbliche all'interno del comparto 13, con modalità specifiche d'uso.</p>
<i>7. Condizioni alla trasformazione</i>	- 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 25.07.2012.
<i>9. Vincoli sovraordinati</i>	
<i>10. Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>Il progetto ha la finalità di introdurre funzioni compatibili con il processo di riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'edificato storico e con il recupero architettonico e tipologico.</p> <p>Gli interventi sull'edificato dovranno riferirsi allo studio storico del quadro conoscitivo di riferimento e al rapporto con i fabbricati circostanti .</p>

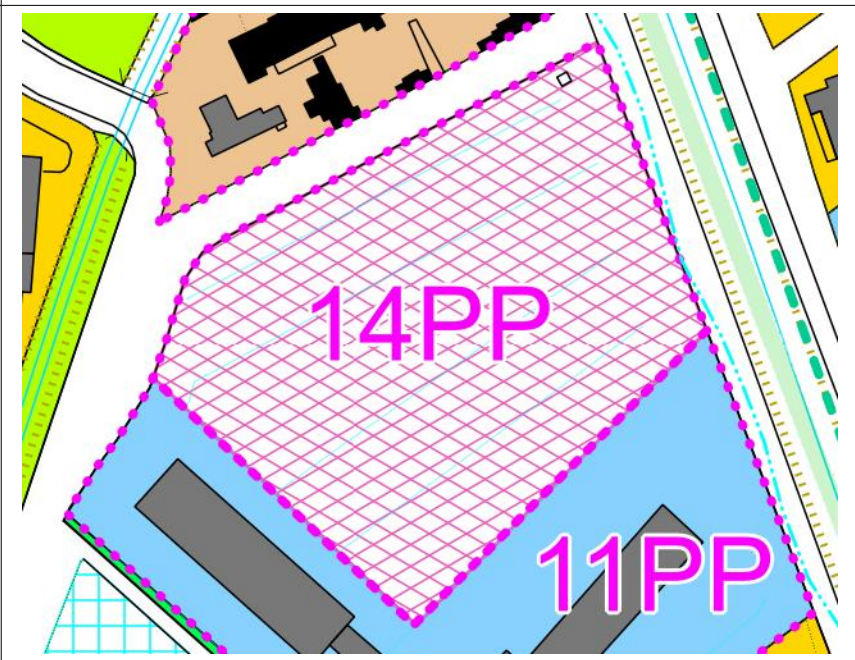
10. Estratto cartografico del P.O.C.



U.T.O.E. n. 1 San Giuliano Terme	SCHEDA NORMA del comparto n. 14	
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Comparto a destinazione mista	
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata	
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie dell'area: 9624 mq	Hmax= 9 ml
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Strutture ricettive e di ristoro, residenziale, residenza specialistica, direzionali, commerciali, servizi di interesse collettivo, ERS.	
5. <i>Interventi ammessi</i>	<p>E' prevista la riqualificazione del comparto attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica finalizzate alla riconfigurazione del tessuto urbano.</p> <p>In particolare, sono previsti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strutture ricettive e di ristoro, residenza specialistica per una SUL max di 1400 mq</li> <li>- Residenziale per SUL max di 1300 mq</li> <li>- ERS per una SUL max di 300 mq</li> <li>- Servizi di interesse collettivo, direzionale per una SUL max di 300 mq</li> <li>- Commerciale (esercizi di vicinato per una superficie di vendita max di 300 mq)</li> </ul> <p>Riqualificazione degli spazi aperti mediante la realizzazione di percorso pedonale lungo la via Statale, mediante la riqualificazione dell'asse viario a ovest del lotto e ricostruzione del marciapiede esistente, realizzazione di parcheggi di uso pubblico lungo tutto il lato ovest del lotto.</p>	
6. <i>Standard urbanistici</i>	<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 complessivamente inferiori al 30% della superficie complessiva dell'area.</p> <p>Le aree da destinare alla realizzazione degli standard richiesti sono state realizzate all'interno del Comparto 12, come esubero degli standard previsti all'interno del comparto stesso.</p> <p>Le superfici a standard già realizzate sono 1265 mq - tav.2bis PP autorizzazione n.2/2004.</p>	
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	Titolo IV- Capo III NTA – Condizioni alla Trasformazione	
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>		
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>Il progetto si pone come obiettivo generale la rigenerazione urbana, favorendo la costruzione della "città pubblica" quale centro di servizi per la vita associata.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'introduzione di funzioni qualificate capaci di valorizzare la posizione di nodalità rispetto al tessuto storico sviluppatosi lungo la via del Brennero;</li> <li>2. un'organizzazione planivolumetrica che individui come elemento centrale una <b>piazza pubblica</b>, quale nuovo luogo della vita associata, nella quale si affacciano le funzioni diversificate ammesse dalla scheda che consentiranno</li> </ol>	

	<p>connettività, attraverso il verde di uso collettivo, alle attività esistenti e di previsione presenti nella frazione;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. un assetto planivolumetrico che interpreti il ruolo gerarchico degli spazi e che configuri gli assi visuali prioritari;</li> <li>4. le aree pubbliche, quali piazza, parcheggi e verde dovranno perseguire obiettivi di qualità al fine di garantire una rigenerazione urbana finalizzata alla costituzione di un nuovo luogo;</li> <li>5. edifici che adottino caratteristiche tecnologico-formali innovative e rispettose del consumo energetico, quale segno di un nuovo luogo della città contemporanea;</li> <li>6. dovrà essere predisposto un progetto specifico sull'accesso e fruizione dell'area, che tenga presente e distingua i vari tipi di mobilità, favorendo il trasporto pubblico locale e la mobilità lenta.</li> </ol>
--	---

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



U.T.O.E. n. 1 Loc. San Giuliano Terme	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 15</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale (Zona F6)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 4.542,70 mq	Hmax= 11,50 m
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, residenziale temporaneo, servizi di interesse collettivo, commerciale, artigianale	
<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 e vincolo di destinazione. Gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di pregio degli edifici esistenti.	
<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>	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Territorio delle colline e ville lucchesi</i> (DM 17/07/1985 GU 190 del 1985)</li> <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>- D.P.R. 236/88 - Aree di rispetto di pozzi e sorgenti</li> <li>- L.R. 49/95 - Aree Naturali Protette di Interesse Locale</li> </ul>	
<b>9. Paesaggio</b>  <i>Territorio delle colline e ville lucchesi</i> <i>(DM 17/07/1985 GU 190 del 1985)</i>  <b>Rif. 3 : struttura antropica</b> <b>obiettivi: 3 a3</b>	<b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) relative al vincolo:</b>  rif 3 - dovrà essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico di	

**direttive: 3 b3, 3b4**  
**prescrizioni: 3c4**

impianto storico e i caratteri tipologici e architettonici;

- dovrà essere evitata l'introduzione di elementi di arredo e finitura degli spazi aperti in contrasto con il contesto paesaggistico;
- da mantenersi e valorizzare i percorsi e i camminamenti con relative opere di arredo;
- è evitata l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici in posizioni tali da alterare la percezione e la struttura degli elementi storicizzati dei tetti;
- 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.

**Rif. 4 : elementi della percezione**  
**obiettivi: 4 a1, 4a2**  
**direttive: 4b1, 4b2**  
**prescrizioni:4c1, 4c2**

rif 4

- non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- l'inserimento di manufatti non dovrà interferire con le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica dovranno armonizzarsi per posizione dimensioni e materiali con il contesto paesaggistico;



**10. Prescrizioni e Orientamenti**

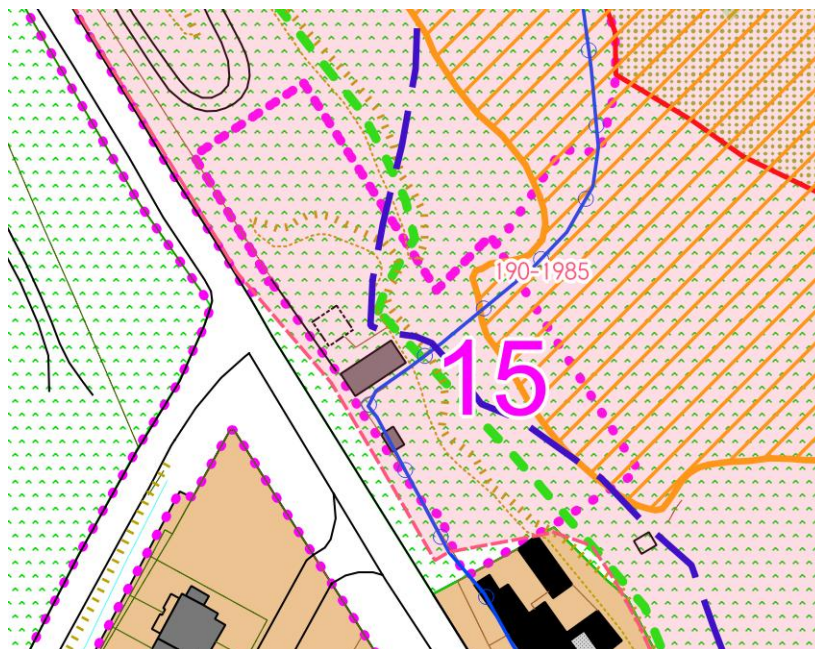
L'intervento dovrà essere finalizzato alla riqualificazione ambientale ed al recupero degli ambiti interessati dalle attività di escavazione nonché delle aree e degli edifici ad essi connesse, in attuazione degli obiettivi di valorizzazione turistica del capoluogo **garantendo la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico e i caratteri tipologici e architettonici.**

**Dovranno mantenersi ed essere valorizzati i percorsi e i camminamenti con relative opere di arredo; Tale recupero-dovrà essere evitata l'introduzione di elementi di arredo e finitura degli spazi aperti in contrasto con il contesto paesaggistico.**

Gli interventi sugli edifici esistenti e gli ampliamenti volumetrici dovranno essere condotti nel rispetto degli eventuali elementi architettonici e tipologici significativi o di pregio e **non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.**

Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica dovranno armonizzarsi per posizione dimensioni e materiali con il contesto paesaggistico. 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.**

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



<b>U.T.O.E. n. 1 SAN GIULIANO TERME</b>	<b>SCHEMA NORMA del comparto n. 16</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale (Zona F6)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 4.659 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Attrezzature di interesse pubblico; servizi di interesse collettivo; residenziale
<b>5. Interventi ammessi</b>	Recupero dell'edificato esistente con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica di tipo E2 nel rispetto della volumetria esistente. Gli interventi edilizi dovranno tenere conto delle eventuali caratteristiche tipologiche di pregio degli edifici esistenti.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico e parcheggi nella misura prevista dalla legislazione vigente per le singole destinazioni previste; 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>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>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>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– D.P.R. 236/88 - Aree di rispetto di pozzi e sorgenti</li> <li>- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</li> <li>- In fase di cantiere siano adottate tutte le misure necessarie alla riduzione del disturbo a fauna e flora, determinato da polveri, rumori emissioni di sostanze inquinanti.</li> <li>- I relativi Progetti siano corredati da un elaborato che attesti la minimizzazione dell'impatto dovuto all'inquinamento luminoso.</li> </ul>
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	L'intervento dovrà essere finalizzato alla riqualificazione ambientale degli ambiti interessati dalle attività di escavazione nonché delle aree ad essi connesse. L'obiettivo principale è realizzare una contemporanea valorizzazione turistica del sito e



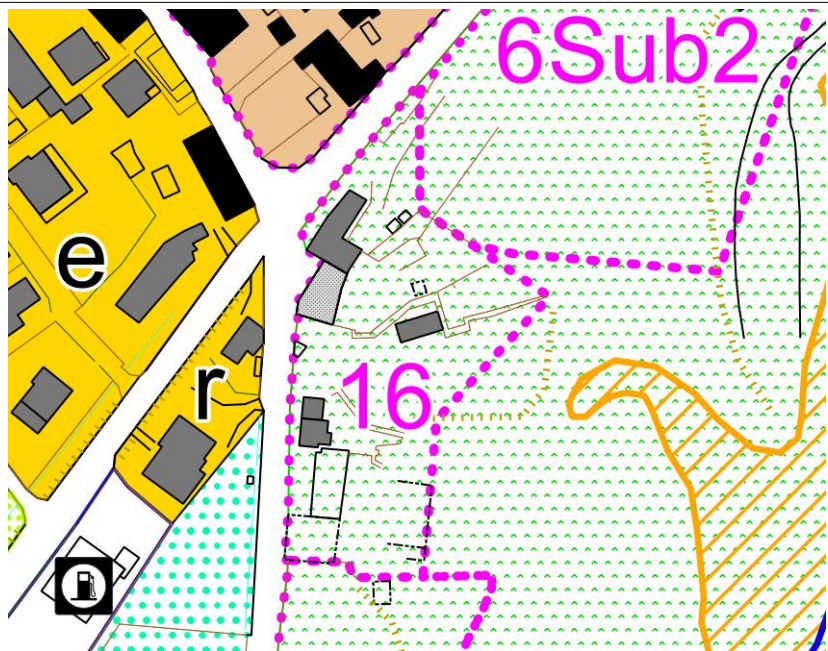
del capoluogo stesso, attraverso la valorizzazione ed il recupero ambientale, un sistema di aree di interesse collettivo prevalentemente destinate a parco, all'interno delle quali può essere ammesso il recupero delle strutture esistenti.

Nel complesso dovrà essere previsto sistema di aree di interesse collettivo prevalentemente destinate a parco, all'interno delle quali può essere ammesso il recupero delle strutture esistenti.

Il recupero e la ristrutturazione degli edifici dovrà essere condotto nel rispetto degli eventuali elementi architettonici e tipologici significativi o di pregio.

L'intervento, in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione dell'ambito interessato, dovrà prevedere la completa sistemazione delle aree di pertinenza, verificando prioritariamente la sussistenza degli standard urbanistici collegati alle funzioni introdotte.

10. Estratto cartografico del P.O.C.

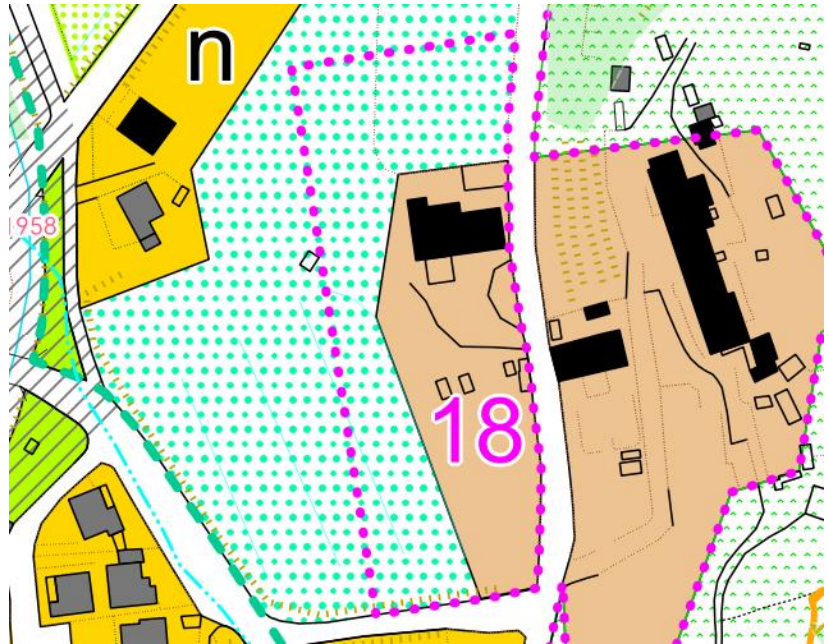


<b>U.T.O.E. n. 1 San Giuliano Terme</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 18 “Porto delle Pietre”</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati Zona E6 – Zone agricole interne alle UTOE
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell’area: 7.700 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, ricettivo
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Recupero e riqualificazione del complesso esistente mediante l’applicazione puntuale di categorie d’intervento congrue derivate dall’analisi del Piano, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Consolidamento e restauro per le porzioni di particolare valore storico e tipologico,</li> <li>– Ristrutturazione edilizia per le porzioni bisognose di interventi di riorganizzazione funzionale ed organica,</li> <li>– Ristrutturazione urbanistica E2 per le porzioni incongrue e per le superfetazioni.</li> </ul> <p>Nuova costruzione di un piccolo edificio ad uso esclusivamente ricettivo, posto in assetto tergale o comunque secondario, della superficie complessiva di 140 mq e per un’altezza max di 3,50 mt. Potranno essere collocati dei modesti volumi accessori ad uso di locali tecnici a servizio dell’attività ricettiva opportunamente dimensionati e mitigati.</p> <p>Potrà essere riconsiderata l’altezza massima del fabbricato principale, solo a seguito degli adeguamenti sismici e per il contenimento del consumo energetico.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico e parcheggi nella misura prevista dalla legislazione vigente per le singole destinazioni previste; 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>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	– D.P.R. 236/88 - Aree di rispetto di pozzi e sorgenti
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto deve garantire e perseguire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del complesso denominato “Porto delle Pietre”. Tale area è si pone come una delle zone interagenti con il sistema di riqualificazione degli ambiti interessati dalle attività di escavazione nonché delle aree ad essi connesse, in attuazione degli obiettivi di valorizzazione turistica del capoluogo. L’intervento, in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione dell’ambito interessato, dovrà prevedere la completa sistemazione delle aree di pertinenza, verificando prioritariamente la sussistenza degli standard urbanistici collegati alle funzioni introdotte.

Una particolare attenzione dovrà essere rivolta a:

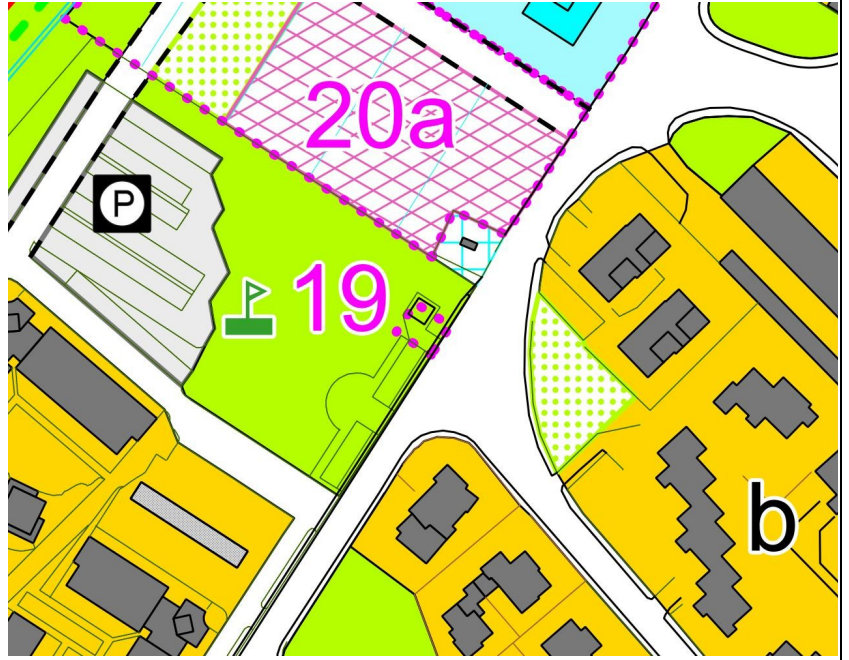
- la riorganizzazione degli accessi all'area d'intervento;
- la sistemazione delle aree scoperte anche in considerazione delle preesistenze scaturite da una ricerca storica e ambientale;
- la sistemazione dei parcheggi;
- precise valutazioni paesaggistiche, quali il rapporto con le cave.

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



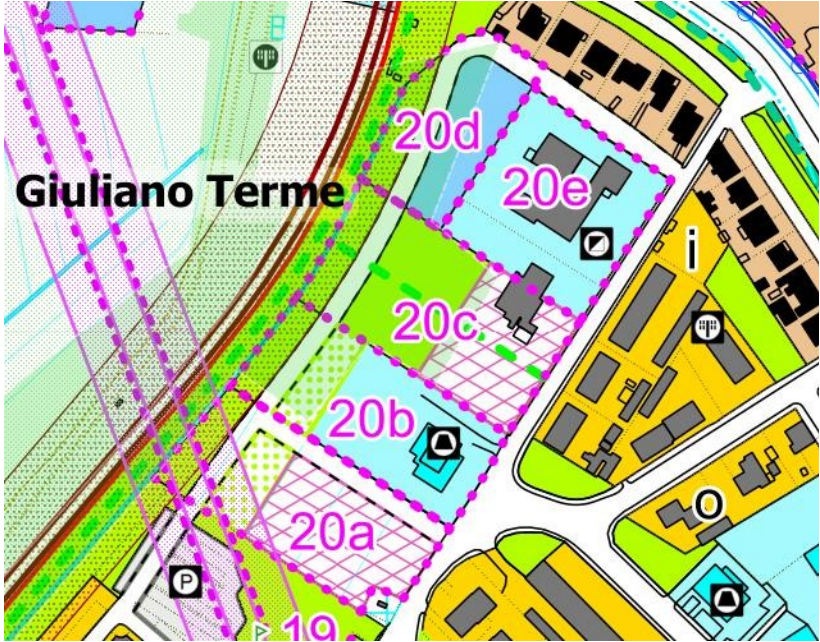
<b>U.T.O.E. n. 1 San Giuliano Terme</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 19</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	F1 – zona a verde pubblico attrezzato	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso un Progetto Unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi di iniziativa privata convenzionata sono subordinati all’approvazione di uno specifico piano.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell’area = 8.840 mq Superficie da concedere in occupazione = 115 mq	Volume previsto = 120 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Commerciale	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Il progetto è finalizzato all’individuazione di un’area da concedere in “cessione per l’occupazione permanente di spazi e aree pubbliche”, per la realizzazione di un chiosco commerciale per la rivendita di giornali e tabacchi”. L’area in oggetto di occupazione non si limiterà alla zona ove è presente il solo manufatto, ma comprenderà una superficie più ampia, finalizzata al riassetto delle pavimentazioni pedonali esistenti, per una superficie complessiva pari a circa 115 mq Il nuovo manufatto edilizio dovrà rispettare i seguenti parametri: Volume complessivo: mq 120 Superficie coperta massima: mq 42 Altezza massima: m 3,50	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Zona a verde pubblico attrezzato, risultante dalla realizzazione dell’attigua area PEEP, provvista di opere di urbanizzazione. Per la realizzazione del chiosco, avendo comunque caratteristiche di provvisorietà (occupazione permanente pari a 29 anni), non è richiesta la realizzazione di standard urbanistici.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III delle NTA - Condizioni alla Trasformazione  Le alberature di alto fusto e le essenze e le essenze particolarmente significative presenti nell’area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l’abbattimento è consentito solo se strettamente necessario e previo parere dell’ufficio comunale competente. - Obbligo di provvedere alla ricostruzione della rampa esistente. - Art. 48 delle NTA	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	Fascia di rispetto elettrodotto RFI spa, Massa FS - Cascina FS	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto comprenderà la sola area oggetto di cessione per l’occupazione permanente di aree pubbliche. In sede di formazione e progettazione del piano sarà individuato un sub comparto attuabile indipendentemente. Obiettivo sostanziale è la ricollocazione dell’attuale “chiosco” per la rivendita di giornali e tabacchi. Dovrà essere prevista la realizzazione di una struttura in laterizio e la sistemazione delle aree di pertinenza, relazionate all’insediamento esistente in modo da conferire “qualità urbana” al contesto e l’integrazione con gli spazi pubblici. La soluzione tipologica dovrà valorizzare il rapporto con il tessuto e l’abitato circostante.	

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



U.T.O.E. n. 1 San Giuliano Terme	SCHEDA NORMA del comparto n. 20
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Comparto a destinazione mista Aree per servizi pubblici di interesse generale (F3) Aree per servizi pubblici di interesse generale a prevalente carattere privato (F4)
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e o privata convenzionata denominato <i>Progetto di rigenerazione urbana finalizzato alla costruzione della città pubblica</i> . Attuabile per sub comparti funzionali
3. <i>Parametri urbanistici</i>	<p style="text-align: center;">Superficie Territoriale = 29.657 mq</p> <p style="text-align: center;">Sub.20a: 6.533 mq Sub.20b: 5.987 mq Sub.20c: 7.245 mq Sub.20d: 3.969 mq Sub.20e: 5.923 mq</p>
4. <i>Funzioni ammesse</i>	<p><b>Sub.20a:</b> attività commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq)/ direzionale, artigianato di servizio servizi di interesse generale a carattere privato. E' ammesso il trasferimento della farmacia esistente nella frazione. La volumetria destinata alle funzioni previste dovranno rispettare la seguente articolazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servizi di interesse generale a carattere privato</li> <li>- Attività sportive e ricreative</li> <li>- Attività direzionali</li> </ul> <p>Attività commerciali con esercizi di vicinato, per una superficie complessiva di vendita di 300 mq</p> <p><b>Sub.20b:</b> Servizi ed attrezzature collettive a carattere pubblico - ASL</p> <p><b>Sub.20c:</b> Comparto a destinazione mista (Servizi pubblici di interesse generale, servizi pubblici di interesse generale a prevalente carattere privato, direzionale, residenza sociale).</p> <p><b>Sub.20d:</b> Servizi pubblici di interesse generale a prevalente carattere privato F4.</p> <p><b>Sub.20e:</b> Servizi ed attrezzature collettive a carattere pubblico - Scuola</p>
5. <i>Interventi ammessi</i>	<p>Il P.P. ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'asta dei Servizi Scolastici ASL e Polizia Municipale sulla via M.L.King. Gli organismi edilizi esistenti dovranno essere oggetto di uno specifico progetto di riqualificazione, in base alle politiche settoriali.</p> <p>Sub.20a: e' ammessa la realizzazione di nuovi organismi edilizi per una SuL massima di 1500 mq e nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rc = 40% della superficie fondiaria</li> <li>- Altezza massima = 7,5 m</li> </ul> <p>Potrà essere realizzata, in aggiunta alla SUL di 1500 mq, un incremento di superficie di 500 mq, comprensiva di superficie utile ed accessoria, attuabile esclusivamente per il trasferimento della farmacia esistente della frazione.</p> <p>Sub.20b: è consentito il raddoppio dell'edificio esistente</p>

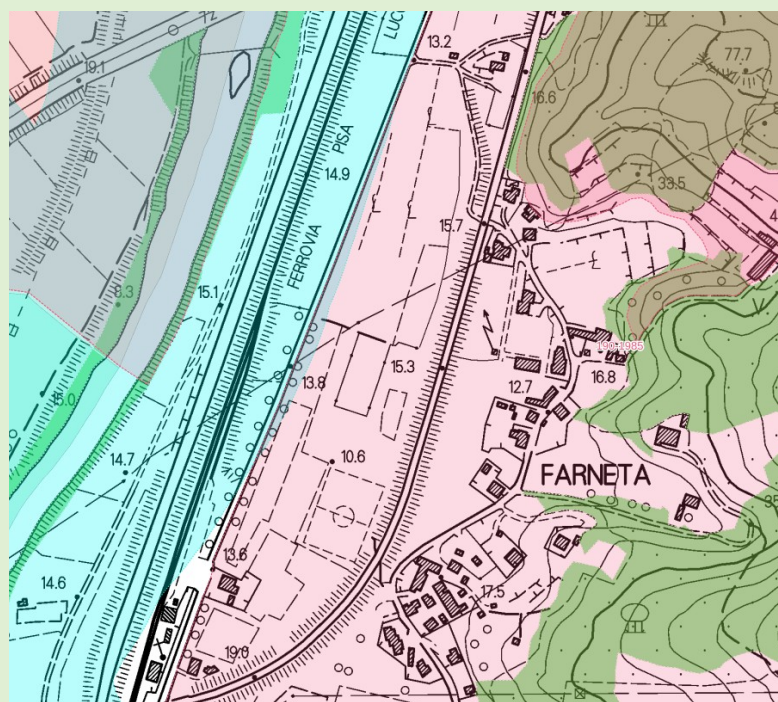
	<p>funzionale all'ASL. Le altezze massime consentite devono rispettare quelle esistenti.</p> <p>Sub.20c: Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso la demolizione dell'edificio esistente, la ricostruzione e l'ampliamento finalizzato alla realizzazione di un complesso edilizio per una SUL massima di 2000 mq con i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rc = 40% della superficie fondiaria</li> <li>- Altezza massima 10,5 m</li> </ul> <p>Al piano terra del nuovo complesso edilizio è consentita esclusivamente la funzione di servizi di interesse generale.</p> <p>Sub.20d: è ammessa la realizzazione di un nuovo organismo edilizio per una SUL massima di 800 mq e nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rc = 40% della superficie fondiaria</li> <li>- Altezza massima = 7,5 m</li> </ul> <p>Sub.20e: Per l'area scolastica sono ammessi ampliamenti destinato alla realizzazione della palestra per una SUL max di 380 mq e di eventuali moduli per il ritrovamento di aule.</p> <p>In ogni sub comparto funzionale potranno essere realizzati loggiati di uso pubblico e spazi per attività ricreative, in deroga al volume e fino ad un massimo del 20% della SuL complessiva. Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'attuazione delle previsioni contenute nella presente Scheda Norma.</p> <p>La realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto e funzionali al miglioramento dell'UTOE di riferimento (1 – San Giuliano Terme) quali: opere connesse agli insediamenti scolastici, ASL), all'accesso al comparto e di adeguamento delle intersezioni viarie, potenziamento delle reti dei sottoservizi, parcheggio pubblico esterno al comparto a servizio dell'UTOE di riferimento e della relativa viabilità di connessione carrabile e ciclopedonale che dovranno comunque essere valutate puntualmente in sede di formazione del Piano Particolareggiato in relazione agli obiettivi di qualità dell'A.C.</p>
<p><b>6. Standard urbanistici</b></p>	<p>Gli standards urbanistici e le infrastrutture individuate in ogni singolo comparto riferite al reperimento degli stessi per l'UTOE, a carico di ogni singolo sub comparto. Gli standard urbanistici da realizzare in base alle funzioni introdotte sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti. Il verde pubblico dovrà configurare un parco lineare a margine dell'UTOE di connessione con la stazione di San Giuliano Terme.</p> <p>La viabilità urbana dovrà ricucire gli isolati del tessuto edilizio esistente.</p>
<p><b>7. Condizioni alla trasformazione</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</li> </ul> <p>Gli interventi dei singoli subcomparti funzionali dovranno essere coordinati all'interno della progettazione unitaria estesa a tutto il comparto che dovrà essere redatta preliminarmente all'attivazione del primo sub comparto e sulla base del quale dovranno essere individuate le opere pubbliche funzionali al nuovo tessuto urbano.</p> <p><b>Sub.20a:</b> riqualificazione del sito di proprietà comunale zona F5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Infrastrutture e impianti tecnici di interesse generale.</li> </ul>

	<p><b>Sub.20d:</b> riqualificazione della viabilità esistente di collegamento con la via M.L. King.</p>
<p><b>8. Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>Fascia di rispetto delle ferrovie. Elettrodotti e fascia di rispetto.</p>
<p><b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b></p>	<p>Il Piano Particolareggiato ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso: a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionato al tessuto esistente, con particolare riferimento all'articolazione degli spazi pubblici; b) la localizzazione di funzioni qualificate capaci di valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al tessuto urbano; c) la realizzazione di spazi pubblici, quali piazza, parcheggi, aree a verde con funzione di elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento.</p> <p>L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al corretto inserimento dei manufatti nel contesto urbano.</p> <p>In tal senso, potranno essere previsti androni o porticati quali elementi di relazione fra gli spazi pubblici interni all'area ed il tessuto circostante.</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. In particolare, dovranno essere previste fasce verdi di filtro nei confronti dei margini dell'UTOE.</p>
<p><b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b></p>	



U.T.O.E. n. 1 San Giuliano Terme	SCHEDA NORMA del comparto n. 21	
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Aree per servizi pubblici di interesse generale a prevalente carattere privato (F4)	
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Progetto Unitario Convenzionato	
3. <i>Parametri urbanistici</i>	St = 1.222 mq	SUL max = 185 mq
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Servizi di interesse generale a prevalente carattere privato, attività ricettive.	
5. <i>Interventi ammessi</i>	Realizzazione di servizi di interesse generale e attività ricettive, analoghe, per caratteristiche tipologiche, alle strutture presenti nell'adiacente zona F4 e per un altezza massima pari a 7,50 ml.	
6. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere ritrovati spazi a standard urbanistici come previsto dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale e collocati in continuità con le aree a standard della contigua zona F4.	
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	– Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Cessione dell'area a verde e parcheggi contrassegnata in cartografia con *	
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>		
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	La soluzione progettuale dovrà uniformarsi al fabbricato realizzato nell'adiacente zona F4, in allineamento e continuità, al fine di rafforzare e caratterizzare complessivamente l'area destinata a servizi.	
10. <i>Estratto cartografico del P.O.C.</i>		

U.T.O.E. n. 2 RIPAFRATTA-FARNETA	SCHEDA NORMA del comparto n. 1
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Sub 1: Zone destinate ad attività sportive e ricreative (F2) / Servizi di interesse generale (F3)/Aree per servizi di interesse generale a carattere privato (F4) Sub 2: Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale (F6)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 43.555 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Sub 1: Servizi di interesse generale, spazi ed attrezzature ricreative e per il tempo libero, attrezzature sportive di carattere non agonistico. Sub 2: Area stagionale polivalente per pet.therapy con l'impiego di animali per l'interazione con portatori di handicap, agility dog
<b>5. Interventi ammessi</b>	Sub 1: Oltre agli impianti sportivi, e' consentita la realizzazione di strutture leggere e facilmente smontabili della superficie di 200 mq e 3 ml in gronda con la condizione di cui al comma 8 art.22 PGRA SERCHIO Sub 2: è ammessa la realizzazione di strutture leggere e facilmente smontabili della superficie di 100 mq e di 3 ml in gronda con le condizioni di cui al comma 8 art.22 PGRA SERCHIO
<b>6. Standard urbanistici</b>	In entrambi i sub comparti dovranno essere previsti parcheggi in relazione alla potenziale utenza dell'area, ed comunque in misura non superiore a 500 m <sup>2</sup> , eventualmente inerbiti o opportunamente sistemati a verde.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV- Capo III delle NTA Condizioni alla trasformazione - comma 8 art. 22 PGRA SERCHIO - D.M.190/85 – Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett.b, art.138 c.1): lettera C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione – Disciplina d'uso, 4- Elementi della percezione, prescrizioni 4c.1-2-3 subcomparto 1b: l'attività deve convenzionarsi con le varie associazioni assistenziali e con gli allevamenti esistenti sul territorio
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	- <i>Territorio delle colline e ville lucchesi</i> (DM 17/07/1985 GU 190 del 1985)
<b>9. Paesaggio</b>  <i>Territorio delle colline e ville lucchesi</i> <i>(DM 17/07/1985 GU 190 del 1985)</i>  <b><u>Rif. : 3- struttura antropica</u></b> <b>obiettivi di valore: 3a6, 3a7, 3a8</b> <b>direttive:3b8, 3b9, 3b13, 3b14</b> <b>prescrizioni: 3c4, 3c7, 3c12</b>	<b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5):</b>  - garantire qualità insediativa attraverso un articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - garantire che l'assetto idrogeologico si accordi con la caratteristiche morfologiche del contesto; - assicurare la continuità tra rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica; - limitare i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente - 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.



#### 10. *Prescrizioni e orientamenti*

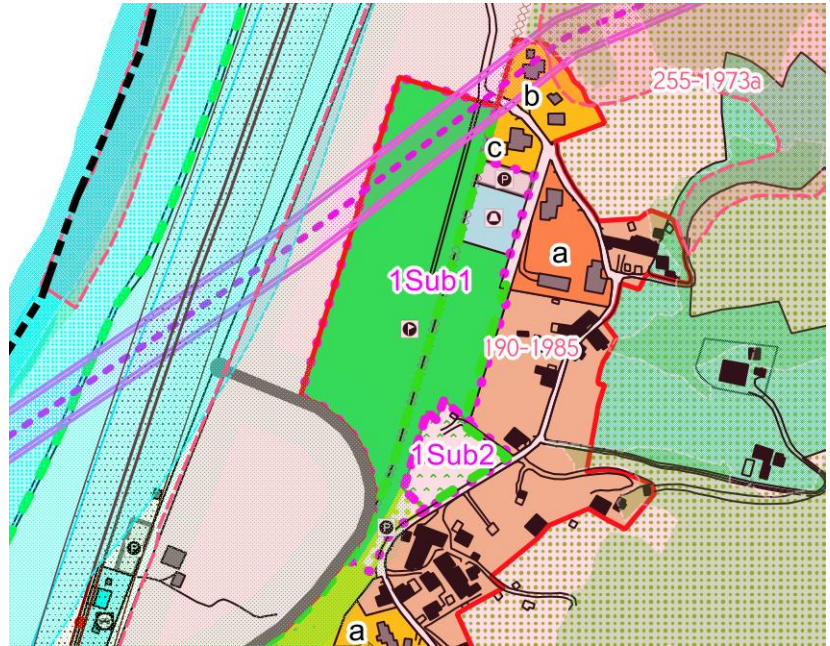
All'interno della delimitazione dell'area dovrà essere realizzata una sistemazione a parco con alberature di alto fusto, siepi e altre sistemazioni a verde secondo un disegno unitario che **garantisca la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica**. Potranno essere previste strutture di servizio quali spazi per attività ricreative, tettoie per il soggiorno all'aperto, ecc. **Tali sistemazioni non dovranno alterare l'assetto idrogeologico esistente né l'assetto morfologico del contesto.**

In particolare, la soluzione progettuale dovrà assumere come elemento di riferimento la struttura della vecchia autostrada, da recuperare ad un utilizzo pedonale e ciclabile. Tale percorso, per il quale dovranno essere previsti opportuni interventi di riqualificazione, potrà costituire l'asse organizzatore delle strutture di servizio e delle attrezzature complementari. La

sistemazione del verde e le nuove strutture edilizie dovranno limitare al minimo i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente. Le strutture dovranno essere armoniche per forma dimensioni e orientamento articolando in modo equilibrato spazi aperti e costruito.

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.*



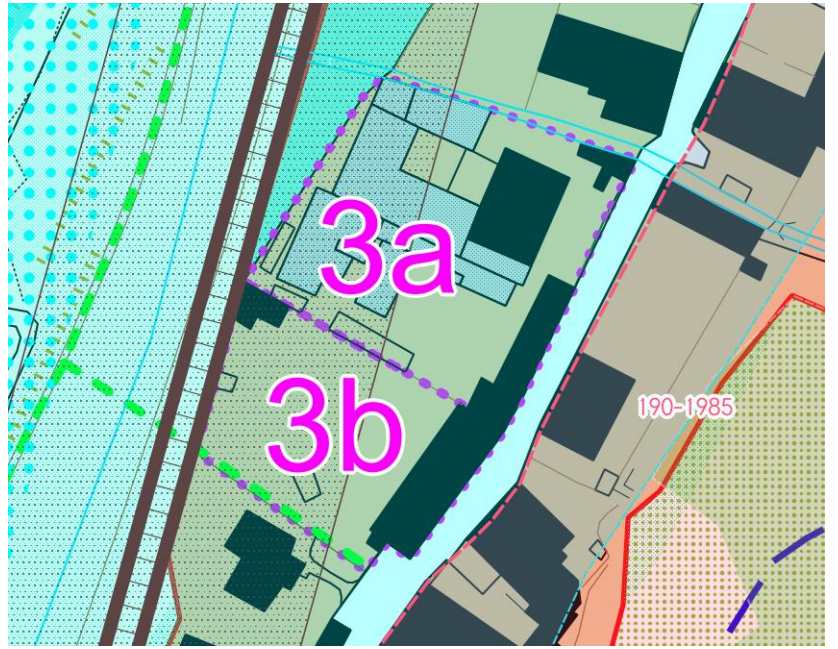
U.T.O.E. n. 2 RIPAFRATTA-FARNETA	SCHEMA NORMA del comparto n. 3	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona A – Nuclei storici consolidati. Zona F3 – Aree per servizi pubblici di interesse generale	
2. Strumento di attuazione	Piano di Recupero attuabile anche per subcomparti funzionali individuati in sub 3a e sub 3b	
3. Parametri urbanistici	Superficie = 4.338 mq Sub3a 2.674 mq residenziale Sub3b 1.664 mq	Rc = 30%
4. Funzioni ammesse	Residenziale, e servizi di interesse generale a carattere privato, in particolare: <b>Sub3a</b> residenziale, ERS, Servizi di interesse generale. <b>Sub3b</b> residenziale.	
5. Interventi ammessi	All'interno del comparto sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica al fine di realizzare anche spazi per la dotazione degli standard a servizio della frazione e delle singole destinazioni che si andranno a collocare all'interno del complesso recuperato. In particolare, il PdR dovrà prevedere: <b>Sub 3a</b> conservazione e valorizzazione delle parti significative sotto l'aspetto tipologico ed architettonico, quali la villa, l'edificio adiacente la viabilità, e demolizione dei corpi incongrui e fatiscenti. <b>Sub 3b</b> riorganizzazione funzionale e adeguamento igienico-sanitario D2	
6. Standard urbanistici	Dovranno essere previsti spazi e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore alla misura prevista dalla legislazione vigente per le singole destinazioni previste. In particolare, all'interno del sub 3a, dovrà anche essere ritrovata una quota di spazi a parcheggio (non superiore a 500 mq) da destinarsi ad uso pubblico.	
7. Condizioni alla trasformazione	- Titolo IV - Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
8. Vincoli sovraordinati	- Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett c. D.Lgs 42/04) <i>I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua</i>  - D.P.R. 735/80 - Fasce di rispetto della ferrovia - L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità	
9. Paesaggio  1) Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett c. D.Lgs 42/04) <i>I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua</i>  <u>Rif.:</u> <i>obiettivi: 8.1 a</i> <i>direttive: 8.2 l, 8.2 o</i> <i>prescrizioni: 8.3.c3</i>	<b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo:</b>  - non dovranno essere compromesse le visuali di elevato valore estetico percettivo; - non dovranno essere modificati i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo e di valore storico identitario.	



**10.Prescrizioni e orientamenti**

**L'intervento nel complesso non dovrà modificare i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico e identitario del contesto, mantenendo la gerarchia tra edifici.**  
 Gli spazi ad uso pubblico interni al comparto (prevalentemente destinati a parcheggio) dovranno essere efficacemente relazionati con il resto dell'intervento. Una particolare attenzione dovrà essere posta alla tutela e valorizzazione degli elementi di valore storico e architettonico compreso il muro di recinzione **riconoscendo e garantendo i principali punti di vista e le visuali percepibili, connotati da un elevato valore storico percettivo.**

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



U.T.O.E. n. 2 RIPAFRATTA-FARNETA	SCHEDA NORMA del comparto n. 6
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Servizi di interesse generale (F3)/Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale (F6)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 4.018 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Centro Civico e funzioni collegate/Servizi di interesse generale, spazi ed attrezzature ricreative e per il tempo libero, attrezzature ludico sportive di carattere non agonistico.
<b>5. Interventi ammessi</b>	Per l'edificio del Centro Civico è ammessa la ristrutturazione edilizia D3. E' consentita la realizzazione delle seguenti strutture: a) servizi complementari, quali tettoie per attività ricreative, ricovero biciclette, ricovero attrezzi e magazzino; b) piccole strutture di ristoro. Tali strutture dovranno complessivamente occupare una superficie coperta massima di 200 mq, per una altezza massima di 3 ml in gronda.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti parcheggi in relazione alla potenziale utenza dell'area, eventualmente inerbiti o opportunamente sistemati a verde.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III delle NTA – Condizioni alla Trasformazione  Verifica ed eventuale realizzazione di percorsi pedonali protetti con la frazione.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	- <i>Territorio delle colline e ville lucchesi</i> (DM 17/07/1985 GU 190 del 1985)  - Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett g. D.Lgs 42/04) <i>Territori coperti da foreste e da bosco</i>
<b>9. Paesaggio</b>  <i>1) Territorio delle colline e ville lucchesi</i> <i>(DM 17/07/1985 GU 190 del 1985)</i>  <u>Rif. : 2- struttura ecosistemica/ambientale</u> <i>obiettivi di valore: 2a2</i> <i>direttive: 2b1</i> <i>prescrizioni: 2c1</i>  <u>Rif. : 3- struttura antropica</u> <i>obiettivi di valore: 3a3</i> <i>direttive: 3a10, 3b3, 3b4, 3b6, 3b13, 3b14</i> <i>prescrizioni: 3c4, 3c12,</i>  <u>Rif. : 4- elementi della percezione</u> <i>obiettivi di valore: 4a1, 4a2, 4a3</i> <i>direttive: 4b2</i> <i>prescrizioni: 4c2</i>  2) Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett g. D.Lgs 42/04) <i>Territori coperti da foreste e da bosco</i>	<b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo di cui al punto 1):</b>  - non dovrà essere alterato l'assetto figurativo del contesto; - non dovranno essere ridotte le prestazioni ecologico ambientali della struttura ecosistemica; - dovrà essere garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica; - l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di  <b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo di cui al punto 2):</b> - non dovranno alterare in modo significativo e permanente, in termini



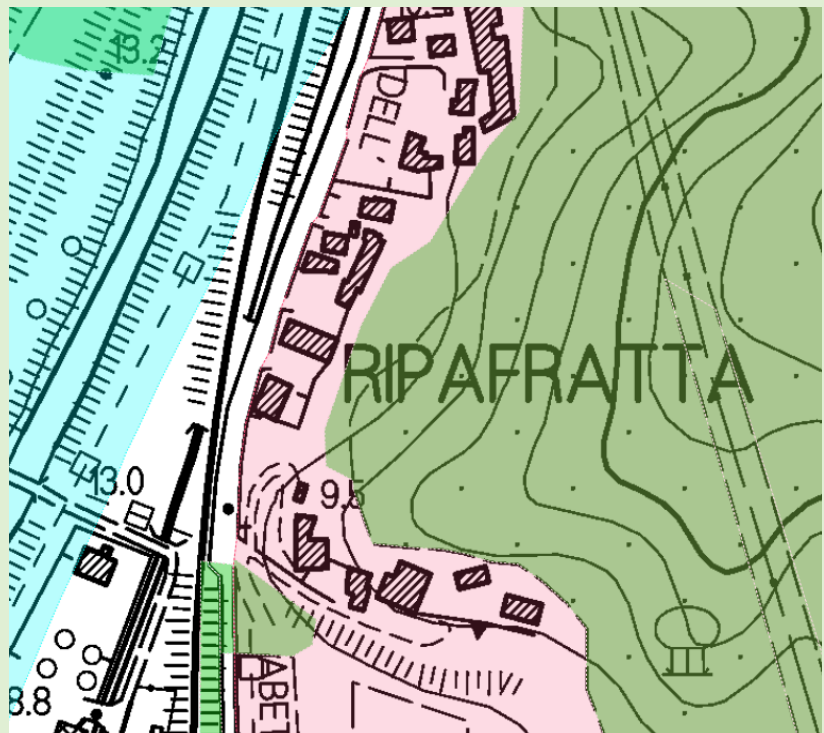
Rif.:

obiettivi: 12.1 e

direttive: 12.2.b3

prescrizioni: 12.3 a1

quantitativi e qualitativi i valori ecosistemici paesaggistici e culturali e del rapporto storico percettivo tra ecosistemi, agrosistemi e insediamenti storicizzati;



#### **10. Prescrizioni e orientamenti**

La progettazione dovrà essere estesa alla totalità del comparto. All'interno della delimitazione dell'area dovrà essere realizzata una sistemazione a parco con alberature di alto fusto, siepi e altre sistemazioni a verde secondo un disegno unitario che può prevedere strutture di servizio quali spazi per attività ricreative, tettoie per il soggiorno all'aperto, ecc..

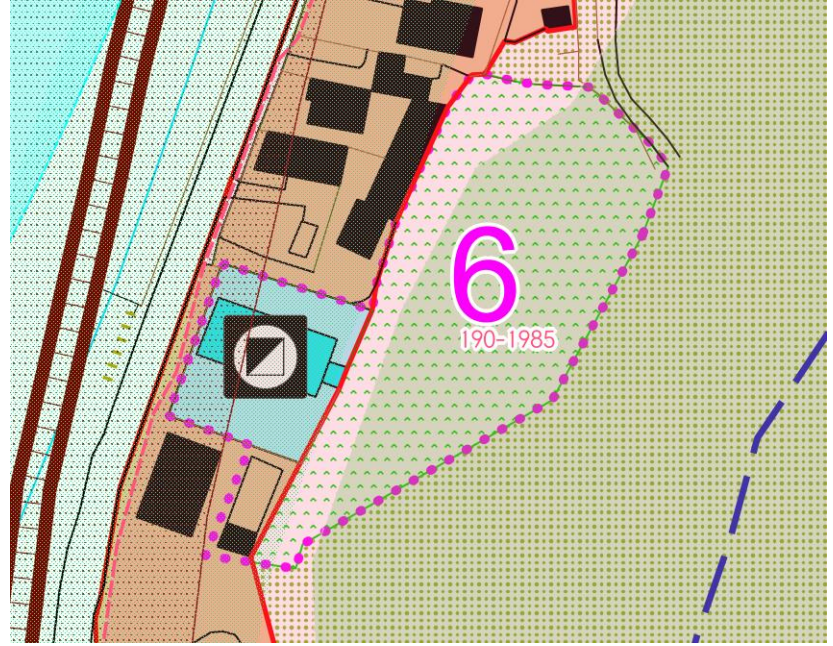
**La progettazione del verde dovrà garantire la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica.**

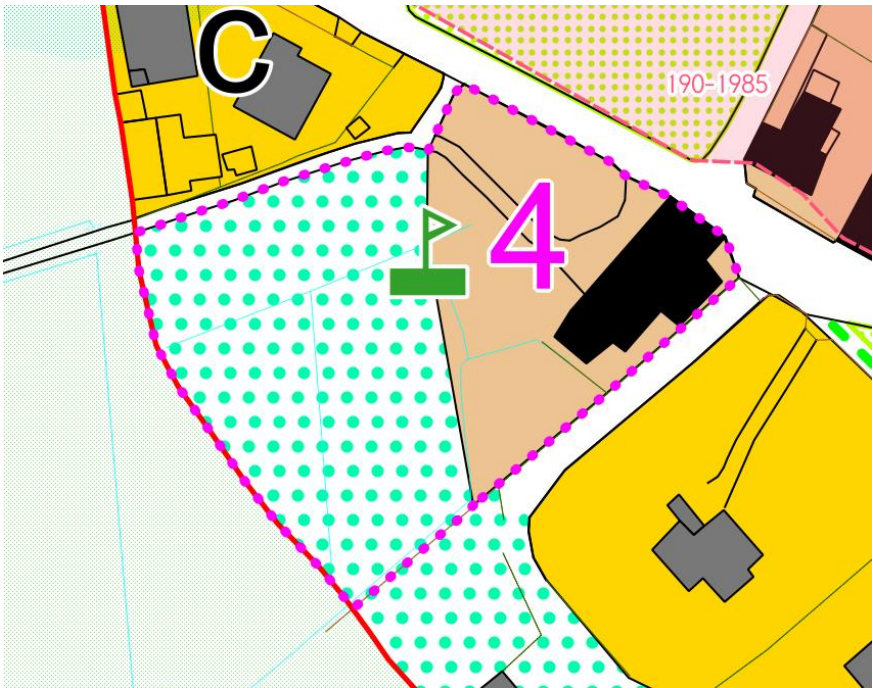
**Le nuove strutture edilizie, integrate sotto l'aspetto formale e funzionale, dovranno essere correttamente inserite nel**

contesto paesaggistico e nel rigoroso rispetto dell'assetto morfologico.

Dovranno essere evitate interferenze con le visuali panoramiche nonchè con gli elementi significati del paesaggio 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.*



UTOE 3 PUGNANO	SCHEDA NORMA del comparto n. 4
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A - Nuclei storici consolidati Zona agricola interna alle UTOE - E6
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area = 4.478 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale
<b>5. Interventi ammessi</b>	Riqualificazione dell'area attraverso il recupero e la riorganizzazione funzionale del patrimonio edilizio e delle pertinenze. Interventi previsti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- per il corpo principale, ristrutturazione edilizia D3 all'interno della volumetria e sagoma esistente con conservazione e valorizzazione dei caratteri tipologici e architettonici.</li> <li>- per i corpi accessori ristrutturazione urbanistica E2, in ampliamento dell'edificio principale.</li> </ul>
<b>6. Standard urbanistici pubblici</b>	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	– Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - Realizzazione di un sistema autonomo di smaltimento reflui.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano di Recupero dovrà perseguire la riqualificazione del complesso edilizio esistente nel suo insieme e altresì prevedere la valorizzazione organica delle aree di pertinenza evitando eccessive partizioni e privilegiando una sistemazione unitaria. Dovrà pertanto essere redatto un progetto unitario delle aree scoperte che ricomprenda gli interventi di riqualificazione e gli elementi di arredo e ponga particolare attenzione al rapporto con il paesaggio rurale al contorno.
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

U.T.O.E. n. 4 COLOGNOLE	SCHEDA NORMA del comparto n. 1	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona di Recupero (Zone omogenee A, B2, E2)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata, attuabile anche per subcomparti funzionali	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie Territoriale: 6.454 mq	Volumi esistenti 6.749 mc
	Volume afferente dalla porzione di zona residenziale B2 inclusa nel comparto = 435 mc	
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale / Attività connesse con la residenza	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il P.d.R. ha per obiettivo il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico nel rispetto dei valori architettonici, tipologici ed ambientali presenti, attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La riqualificazione architettonica e formale del complesso residenziale principale (edificio a corte serializzato) in coerenza con i caratteri tipologici originari;</li> <li>2. Il recupero degli annessi rurali che ancora presentano caratteri di interesse tipologico ambientale attraverso interventi di restauro e recupero funzionale, anche di tipo residenziale;</li> <li>3. La ristrutturazione urbanistica dei volumi privi di interesse tipologico (superfettazioni, manufatti precari, annessi di costruzione recente, ecc.), anche attraverso interventi di demolizione, trasferimento ed accorpamento dei volumi esistenti finalizzati alla realizzazione di nuovi organismi edilizi inseriti in un assetto spaziale organico e coerente con l'impianto della corte rurale originaria;</li> <li>4. La riqualificazione degli spazi a comune e delle pertinenze attraverso la realizzazione di spazi pedonali e a verde di uso pubblico nel quadro di un progetto di sistemazione complessiva degli spazi esterni.</li> </ol> <p>Gli interventi sopra descritti sono attuabili per subcomparti funzionali secondo l'articolazione prevista dalla presente scheda, purché nel quadro di un progetto unitario riferito all'intera zona di recupero. Nell'ambito di attuazione del Piano sono ammesse anche diverse articolazioni dei subcomparti e relative UMI, purché funzionalmente congruenti con l'impianto edilizio nel suo complesso e coerenti per caratteristiche tipologiche e architettoniche.</p> <p>Le azioni sopra descritte sono attuabili per subcomparti funzionali secondo l'articolazione prevista dalla presente scheda, purché nel quadro di un progetto unitario riferito all'intera zona di recupero.</p> <p>Le disposizioni relative ai singoli subcomparti specificano nel dettaglio la tipologia, il dimensionamento e le destinazioni funzionali degli interventi ammessi in ciascuno di essi.</p> <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati seguendo le regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano di Recupero della frazione ed alle specifiche schede allegate.</p> <p>Subcomparto 1: Sono ammessi i seguenti interventi: <u>Unità edilizia n. 40 (edificio principale):</u> Ristrutturazione edilizia con riqualificazione tipologica e formale finalizzata al ripristino di caratteri architettonici coerenti con l'origine rurale dell'organismo edilizio.</p>	

Unità edilizia n. 58 (fienile): Restauro e risanamento conservativo finalizzato al recupero ad uso residenziale nel rispetto dei caratteri storici e tipologici dell'organismo edilizio, previa demolizione delle superfetazioni addossate sul lato nord.

Unità edilizia n. 58 (superfetazione): Demolizione del manufatto esistente (circa 70 mc) con ricostruzione del volume in ampliamento tipologico dell'edificio principale secondo caratteri architettonici coerenti con le indicazioni di cui al punto precedente. L'ampliamento non può comportare aumento delle unità abitative esistenti.

Subcomparto 2:

Sono ammessi i seguenti interventi, articolabili in unità minime di intervento secondo le indicazioni di cui allo schema grafico del successivo punto 10:

Unità edilizie nn. 5a, 6, 7b – 7e, (edificio principale):

Ristrutturazione edilizia con riqualificazione tipologica e formale finalizzata al ripristino di caratteri architettonici coerenti con l'origine rurale dell'organismo edilizio.

Unità edilizia n. 5b (edificio principale): Ristrutturazione edilizia con riconfigurazione della copertura e della gronda in modo da renderla coerente con l'unità edilizia adiacente per tipologia, forma e materiali, anche attraverso la creazione di una nuova loggia da realizzarsi con tecnologie e materiali caratteristici della tradizione locale sia per gli elementi verticali che orizzontali e di copertura.

Subcomparto 3:

Sono ammessi i seguenti interventi, articolabili in unità minime di intervento secondo le indicazioni di cui allo schema grafico del successivo punto 10:

Unità edilizie nn. 50, 54, 55, 56 (annessi di interesse tipologico):

Restauro e risanamento conservativo finalizzato al recupero a servizio della residenza (pertinenze e locali accessori) nel rispetto dei caratteri storici e tipologici dell'organismo edilizio, previa demolizione delle superfetazioni e dei manufatti di edificazione recente.

Unità edilizie nn. 49, 51, 52, 53, porzioni delle unità 54, 55, 56 (manufatti precari e superfetazioni):

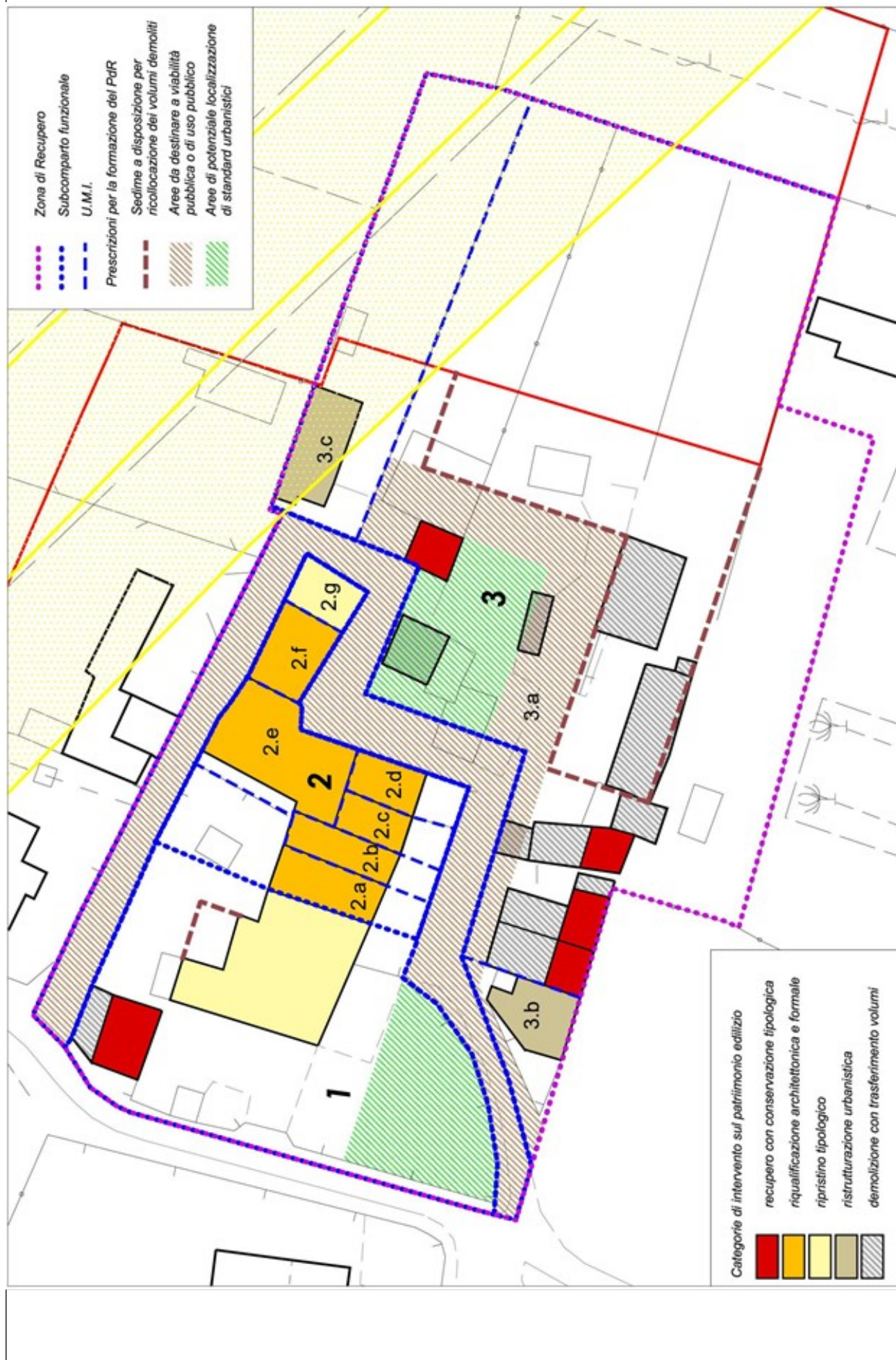
Demolizione con ricostruzione del volume in altra area del subcomparto, seguendo le indicazioni degli schemi direttori per la progettazione di cui alla presente scheda e secondo caratteri architettonici coerenti con l'origine rurale del complesso edilizio con il contesto urbanistico ambientale, nonché nel rispetto delle regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano del Centro Storico; i volumi oggetto di demolizione e ricostruzione potranno essere incrementati di una quota pari a mc 435 corrispondenti al dimensionamento della zona di completamento residenziale inclusa nel comparto, nel quadro di un intervento edilizio unitario. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno comportare il recupero ad uso abitativo dei volumi esistenti in misura non superiore al 70% del volume complessivo realizzato, e comunque entro un limite massimo complessivo di quattro nuove unità abitative. Il restante volume dovrà essere destinato a pertinenze ed usi accessori alle abitazioni esistenti e di progetto.

	<p><u>Unità edilizia n. 57 (edificio residenziale di testata):</u> Ristrutturazione urbanistica con demolizione e trasferimento del volume in nuova collocazione all'interno del Subcomparto con incremento premiale del 30% del volume originario, seguendo le indicazioni degli schemi direttori per la progettazione di cui alla presente scheda e secondo caratteri architettonici coerenti con l'origine rurale del complesso edilizio con il contesto urbanistico ambientale, nel rispetto delle regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano del Centro Storico; in alternativa, è ammessa la totale sostituzione del volume esistente nell'ambito dell'attuale sedime, purché collegata ad una effettiva riqualificazione del contesto edilizio ed urbanistico e condotta nel rispetto delle regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano del Centro Storico.</p> <p><u>Unità edilizia n. 48 (edificio residenziale sul retro della corte):</u> Ristrutturazione urbanistica con demolizione e trasferimento del volume in nuova collocazione all'interno del Subcomparto con incremento premiale del 30% del volume originario, seguendo le indicazioni degli schemi direttori per la progettazione di cui alla presente scheda e secondo caratteri architettonici coerenti con l'origine rurale del complesso edilizio con il contesto urbanistico ambientale, nel rispetto delle regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano del Centro Storico; in alternativa, è ammessa la totale sostituzione del volume esistente nell'ambito dell'attuale sedime, purché collegata ad una effettiva riqualificazione del contesto edilizio ed urbanistico e condotta nel rispetto delle regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano del Centro Storico.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dal Piano Strutturale in relazione alle funzioni insediate.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Tutti gli interventi sono condizionati alla riqualificazione delle aree di proprietà pubblica (strada) e delle aree private pertinenziali, nonché alla reperimento di una dotazione di standard urbanistici non inferiore a 20,5 mq per ogni nuovo abitante insediato.</p>
<b>8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali</b>	Fascia di Rispetto dell'Elettrodotto esistente
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano di Recupero dovrà porsi come obiettivo la tutela ed il recupero dei caratteri architettonici e tipologici originari degli edifici e delle caratteristiche identitarie del tessuto, adottando soluzioni tipologiche che garantiscano un corretto inserimento urbanistico ed ambientale degli interventi previsti.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta inoltre alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse testimoniale ed alla sistemazione degli spazi aperti, nel rispetto dei caratteri dell'architettura rurale e del paesaggio agrario circostante.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere finalizzati alla riqualificazione ed al ripristino, ove manomessi, dei caratteri tipologici e formali originari, attraverso la realizzazione degli interventi indicati dalle schede di cui agli allegati I e II e l'adozione di soluzioni coordinate ed unitarie a livello di organismo edilizio e spazi pertinenziali.</li> <li>- Gli schemi direttori per la progettazione individuano gli</li> </ul>

allineamenti ed il sedime massimo disponibile per gli interventi di trasferimento volumetrico collegati alla rimozione dei manufatti privi di valore; in ogni caso il nuovo assetto planivolumetrico dovrà garantire la formazione di un'ampia area di uso comune coerente i caratteri della corte rurale, nonché le opportune sistemazioni a verde e di arredo nel rispetto delle indicazioni della normativa tecnica e delle schede allegate.

- I nuovi interventi edilizi dovranno avere caratteri tipologici coerenti con l'identità rurale del tessuto, privilegiando soluzioni architettoniche informate a criteri di semplicità e razionalità planivolumetrica, distributiva e formale. Non sono ammesse altezze superiori ai due piani fuori terra. I nuovi organismi edilizi potranno presentare elementi caratterizzanti quali logge o porticati, con esclusione di balconi a sbalzo o altri elementi incoerenti con il contesto. Eventuali scale esterne dovranno conformarsi alla tradizionale tipologia a profferlo.
- L'organizzazione degli spazi esterni, pubblici e privati, dovrà essere informata alle regole della tradizione rurale, privilegiando l'uso di soluzioni e materiali semplici.
- Nella nuova organizzazione del tessuto dovrà essere posta particolare cura a rispettare le visuali paesaggistiche di maggiore interesse, mantenendo opportuni corridoi visivi che permettano la percezione del contesto circostante dagli spazi della corte.
- La normativa tecnica e le schede allegate specificano nel dettaglio le regole di intervento sul patrimonio edilizio esistente, l'abaco degli elementi tipologici e dei materiali consentiti.

# 10. Schemi direttori per la progettazione





Ipotesi progettuale n.1 - scala 1:500



- a. verde e parcheggio pubblico
  - b. riqualificazione degli annessi pertinenziali con demolizione di superfetazioni e corpi incongrui
  - c. riqualificazione delle pertinenze private
  - d. piazza/ spazio pedonale di uso comune
  - e. strutture pertinenziali di nuova realizzazione
  - f. edifici residenziali da realizzare attraverso ristrutturazione urbanistica delle strutture esistenti
  - g. possibile trasferimento dell'edificio sotto l'elettrodotto
  - h. parcheggi privati di comparto
  - i. ripristino tipologico della copertura
  - l. ampliamento in coerenza al tipo edilizio
  - m. recupero ad uso residenziale
- perimetro ZdrR come da R.U.

# Ipotesi progettuale n. 2 - scala 1:500



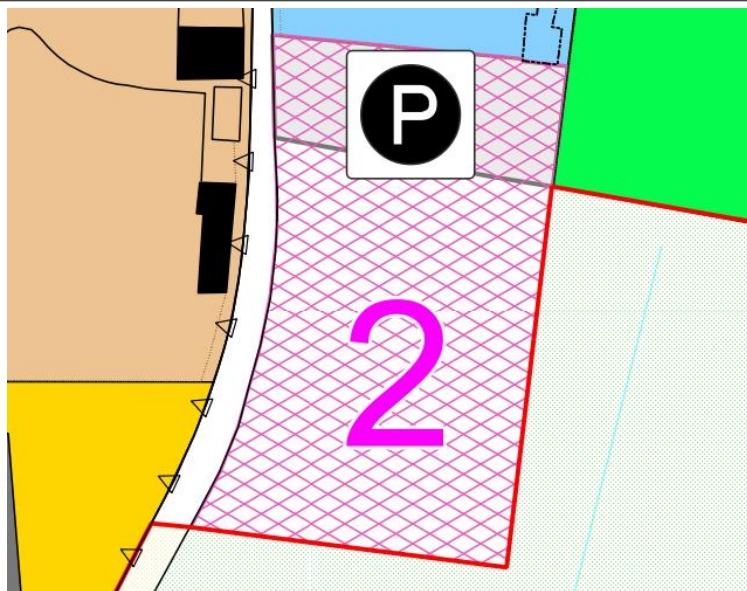
- a. riqualificazione degli annessi pertinenziali con demolizione di superfetazioni e corpi incongrui
  - b. riqualificazione delle pertinenze private
  - c. piazza/ spazio pedonale di uso comune
  - d. strutture pertinenziali di nuova realizzazione
  - e. parcheggi privati di comparto
  - f. edifici residenziali da realizzare attraverso ristrutturazione urbanistica delle strutture esistenti
  - g. possibile trasferimento dell'edificio sotto l'elettrodotto
  - h. ripristino tipologico della copertura
  - i. recupero ad uso residenziale
- perimetro ZdR come da R.U.

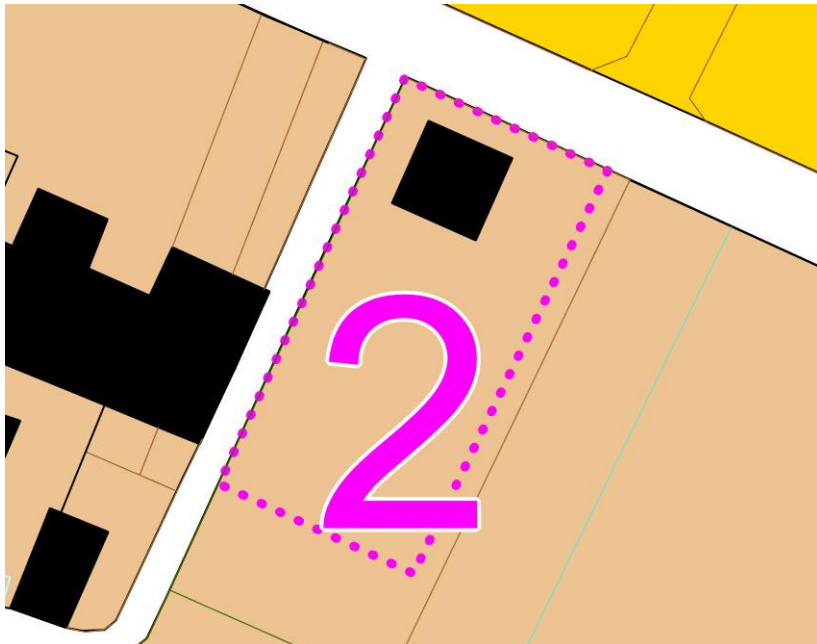
*12. Estratto cartografico del P.O.C.*



<b>UTOE n. 4 COLOGNOLE</b>	<b>SCHEDE NORMA del comparto n. 2</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 1.953 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale / servizi di interesse collettivo, attività ricreative e culturali
<b>5. Interventi ammessi</b>	È ammessa la realizzazione di nuove strutture per una superficie utile massima di 350 mq, la destinazione residenziale non dovrà superare il 50% della superficie totale ammessa. L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare quella dei fabbricati adiacenti.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti standard urbanistici nella misura prevista dalla legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni individuate. In ogni caso gli spazi pubblici (verde e parcheggio) non potranno essere inferiori al 30% dell'area.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Realizzazione del parcheggio pubblico alberato previsto a margine della chiesa e delle attrezzature sportive esistenti.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Tutti gli interventi dovranno essere inseriti in un progetto unitario che privilegi la sistemazione degli spazi esterni in rapporto al contesto. I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed una riqualificazione urbanistica dell'area, privilegiando strutture in tipologie e materiali tradizionali., inoltre nella progettazione planivolumetrica del comparto si dovrà garantire una soluzione organica con i servizi esistenti. Contestualmente alla realizzazione delle strutture previste si dovrà procedere alla valorizzazione ambientale dell'area attraverso una sistemazione unitaria, con alberature di alto fusto, siepi ed altre sistemazioni a verde. Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, predisponendo idonei spazi di parcheggio interni al comparto.

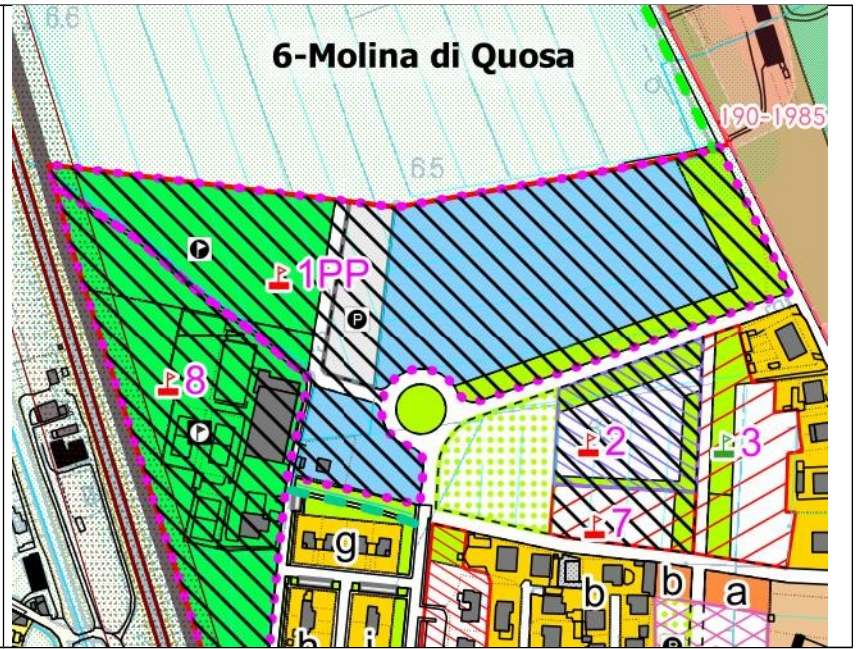
**10. Estratto cartografico del  
P.O.C.**



U.T.O.E. n. 5 PATRIGNONE	SCHEDA NORMA del comparto n. 2
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 530 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale
<b>5. Interventi ammessi</b>	E' ammessa la riorganizzazione dei volumi legittimamente esistenti, anche attraverso demolizione e ricostruzione, ed il loro recupero a destinazione abitativa. L'altezza del nuovo edificio non potrà superare quella degli edifici adiacenti.
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere individuati standard urbanistici in relazione alle destinazioni presenti nell'area.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV – Capo III – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali</b>	Paleoalveo (c.f.r. Piano Strutturale)
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	L'intervento dovrà perseguire la riqualificazione urbanistica ed ambientale del tessuto edilizio attraverso la demolizione dei volumi derivanti da condono ed il loro recupero ad uso abitativo. La progettazione dovrà perseguire un corretto inserimento all'interno del tessuto esistente, riprendendo i caratteri tipologici ed architettonici dell'edilizia locale tradizionale e prevedendo una opportuna sistemazione degli spazi esterni di pertinenza.
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

<b>U.T.O.E. n. 6</b>		<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 1</b>	
<b>MOLINA DI QUOSA</b>			
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	F1 / F2 / F4 – Attrezzature sportive e ricreative – Servizi a carattere privato (ricettività)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato unitario di iniziativa privata convenzionata esteso all'intero comparto 1		
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie = 42.921 mq	Superficie = 42.921 mq	
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Attrezzature sportive e ricreative, servizi complementari (strutture di ristoro, foresteria, bar, struttura ricettiva, locali di uso collettivo)		
<b>5. Interventi ammessi</b>	Ampliamento dell'area sportiva esistente con realizzazione di nuovi impianti e di spazi a verde attrezzato per il tempo libero; realizzazione di una struttura ricettiva (strutture di ristoro, foresteria, locali di uso collettivo, ecc.). L'area ad utilizzazione ricettiva non potrà superare il 50% della superficie complessiva del comparto. Il volume massimo ammissibile per le strutture turistiche non potrà essere superiore a 6.000 m <sup>3</sup> . L'altezza massima consentita è di 7,50 m.		
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale in relazione alle singole destinazioni; in ogni caso, dovrà essere destinata a spazi a parcheggio e verde di uso pubblico almeno il 20% dell'area.		
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 43 delle N.T.A.</li> <li>- Il P.A. dovrà essere attuato in un unico intervento.</li> </ul>		
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fasce di rispetto della nuova viabilità</li> <li>- D.P.R. 735/80 - Fasce di rispetto della ferrovia</li> </ul>		
<b>9. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il comparto dovrà essere oggetto di un Piano Particolareggiato unitario. All'interno dell'area, in connessione con gli impianti sportivi e le attrezzature ricettive, dovrà essere programmata una sistemazione unitaria tra le aree destinate a parco e le strutture ricettive e di servizio. La sistemazione del verde dovrà garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico esistente anche attraverso alberature di alto fusto, siepi e altre sistemazioni a verde.</p> <p>Le nuove strutture dovranno essere integrate con il contesto esistente e svolgere un ruolo di integrazione e completamento del tessuto urbano.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere rivolta alla individuazione degli spazi a parcheggio ed all'innesto sulla viabilità urbana, con la realizzazione di una adeguata fascia di protezione e filtro attraverso elementi a verde.</p>		

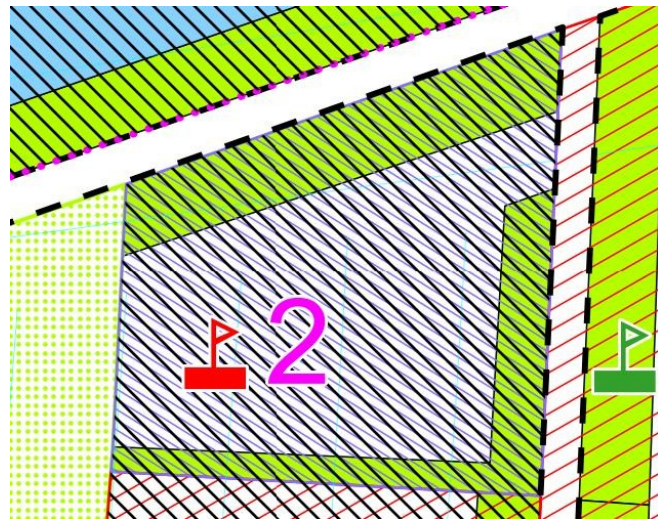
**10. Estratto cartografico del P.O.C.**






<b>UTOE n. 6</b> <b>MOLINA DI QUOSA</b>		<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 2</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	D3		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e o privata convenzionata.		
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 6.463 mq		
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Artigianale, residenziale integrato all'attività artigianale. La destinazione residenziale, ammessa unicamente ad integrazione dell'edificio residenziale, non potrà superare il 20% della superficie utile del singolo lotto.		
<b>5. Interventi ammessi</b>	Il P.P. ha per obiettivo la l'integrazione fra la struttura insediativa e le piccole attività artigianali di servizio ai centri. E' ammessa la realizzazione di edifici a destinazione artigianale integrati con la residenza per una superfici utile massima complessiva di 2500 m <sup>2</sup> e nel rispetto dei seguenti parametri: Rc = 40% della superficie fondiaria Altezza massima = 7,5 m		
<b>6. Standard urbanistici</b>	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti; in ogni caso non potranno essere inferiori al 20% della superficie del comparto.		
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III delle NTA - Condizioni alla Trasformazione		
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle nuove strutture artigianali, anche l'organizzazione degli spazi esterni e delle aree a verde, con la realizzazione di adeguate fasce di protezione e filtro verso il tessuto urbano circostante. L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al corretto inserimento dei manufatti nel contesto urbano. La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. In particolare, dovranno essere previste fasce verdi di filtro nei confronti del tessuto residenziale esistente.		

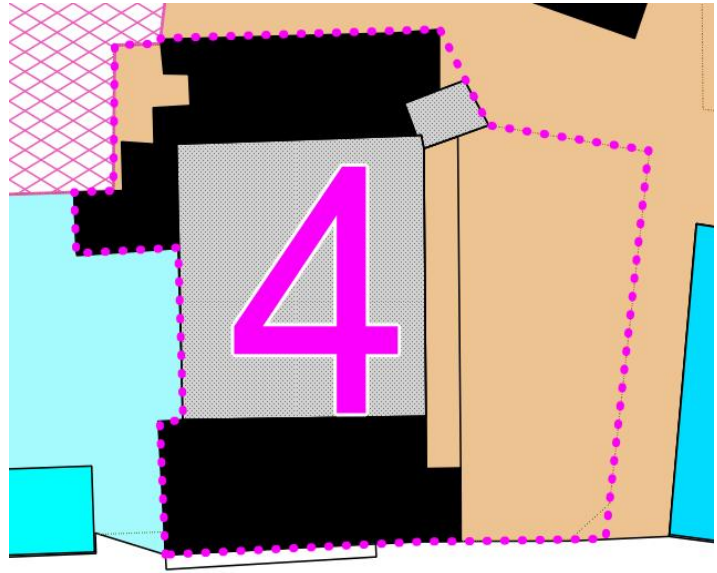
10. Estratto cartografico del P.O.C.

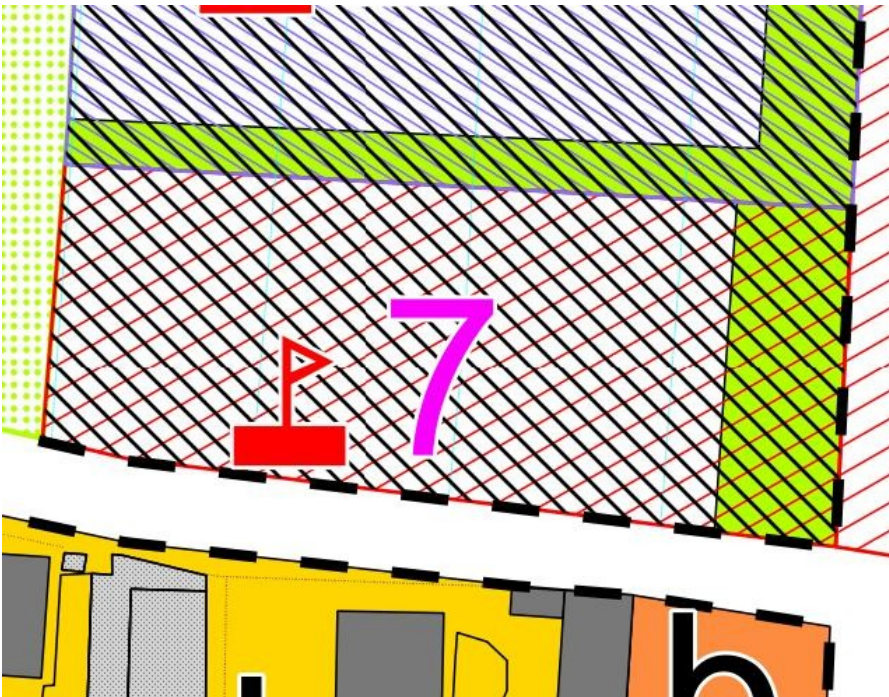


<b>U.T.O.E. n. 6 MOLINA DI QUOSA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 3</b>		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Lottizzazione		
<b>3. Superficie</b>	St = 6.813 mq	Ru (Sf/St) = 0,5	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0.45	If = 0.90	Rc = 25%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione		
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 3.100 mc, pari a circa 19 nuovi abitanti insediati		
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 50% dell'area. Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 1.000 m <sup>2</sup> .		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III delle NTA - Condizioni alla Trasformazione Progettazione della viabilità di collegamento alla SR Abetone		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>	L. 431/85 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua		
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	I nuovi edifici si dovranno attestare lungo la nuova viabilità prevista dal PRG con tipologie a schiera o isolate, purché associate ed integrate al tessuto urbano esistente, e con altezza massima consentita di 7,50 m. Lungo la nuova viabilità dovrà essere realizzata una adeguata fascia di protezione e filtro attraverso elementi verdi.		
<b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b>			

<b>U.T.O.E. n. 6 MOLINA DI QUOSA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 4</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 1.169 mq	Volume esistente: 4946 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Interventi di ristrutturazione urbanistica di tipo E2 con vincolo tipologico e di destinazione. In particolare, l'intervento prevede la ricomposizione dei volumi esistenti dell'ex cinema e dell'attuale abitazione finalizzata alla realizzazione di un edificio residenziale.	
<b>6. Standard urbanistici</b>		
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III delle NTA - Condizioni alla Trasformazione	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L.431/85 - Aree archeologiche</li> <li>- L. 431/85 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua</li> <li>-</li> </ul>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	L'intervento dovrà essere condotto attraverso la demolizione e la ricostruzione dei volumi relativi all'attuale abitazione e all'ex cinema. I volumi accessori e di servizio (cabina proiezione, servizi cinema, opificio, corridoio) dovranno essere demoliti senza possibilità di ricostruzione del volume corrispondente. La ricostruzione dell'edificio dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del tessuto esistente, prevedendo il mantenimento di un ampio spazio libero (corte comune) nella parte centrale del lotto. La soluzione di testata potrà presentare un alleggerimento volumetrico in corrispondenza della strada pubblica attraverso la creazione di un porticato, di una terrazza o loggia coperta, finalizzato a garantire le possibilità di affaccio ed illuminazione dell'organismo edilizio ed un necessario arretramento rispetto alla sede stradale. Dovranno essere riqualificati gli spazi esterni con materiali ed elementi di arredo tali da valorizzare le relazioni con gli spazi pubblici e pedonali esistenti.	

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



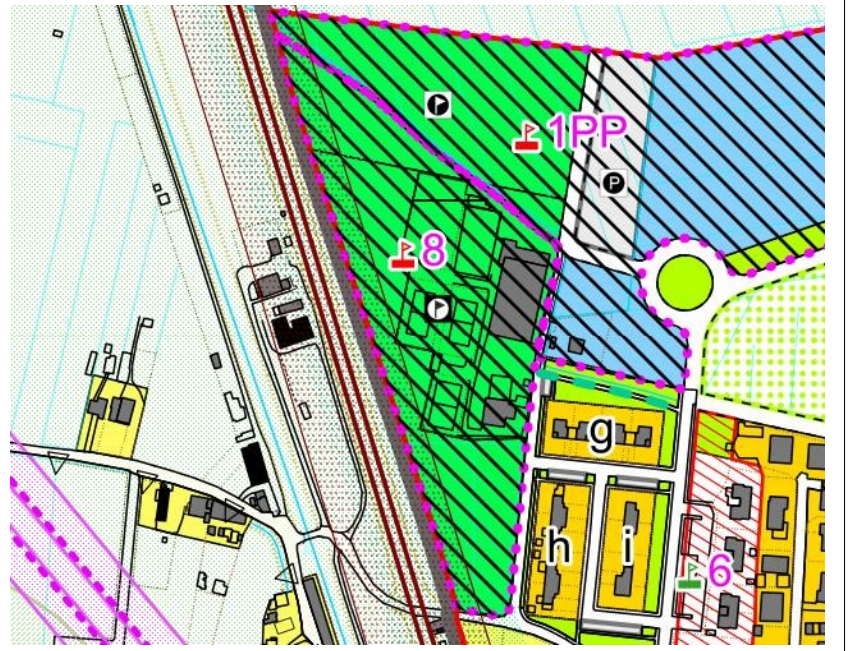
<b>U.T.O.E. n. 6 MOLINA DI QUOSA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 7</b>		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Lottizzazione		
<b>3. Superficie</b>	St = 2.935 mq		Ru (Sf/St) = 0,70
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0,70	If = 1	Rc = 15%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione		
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 2030 mc, pari a circa 13 nuovi abitanti insediati		
<b>8. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 30% dell'area.</p> <p>Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 500 mq</p>		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III delle NTA - Condizioni alla Trasformazione Realizzazione della viabilità di PRG funzionale al comparto.		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>I nuovi edifici si dovranno attestare lungo la nuova viabilità prevista dal PRG con tipologie a schiera o isolate, purché associate ed integrate al tessuto urbano esistente, e con altezza massima consentita di 7,50 m. Lungo la nuova viabilità dovrà essere realizzata una adeguata fascia di verde di protezione e filtro al nuovo insediamento.</p>		
<b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	 <p>The cartographic extract shows a residential lot (7) with various urban planning symbols. A red flag is positioned on the lot, and a pink number 7 is overlaid. The lot is bounded by a dashed black line. The surrounding area is divided into different zones, indicated by various hatching patterns: diagonal lines (top left), green diagonal lines (top right), and a grid pattern (bottom). A yellow building footprint is visible at the bottom of the lot, and a red dashed line indicates a boundary or road layout.</p>		

<b>UTOE n. 6 MOLINA DI QUOSA</b>	<b>SCHEDE NORMA del comparto n. 8</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Area destinata ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata (F2)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale: 21.240 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	<p>Impianti e attrezzature sportive e ricreative e relative strutture di servizio. Destinazioni commerciale, direzionale connesse all'attività sportiva, meglio descritte di seguito: Attività di pattinaggio intendendo con questo tutte le attività che si praticano con i pattini (on line, rotelle, acrobatico, skateboard, hockey ecc).</p> <p>Le attività sportive dovranno svolgersi in forme diverse e su più livelli: sportivo in forma organizzata (avviamento, agonistico, amatoriale) e ricreativo in forma libera.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- n.1 impianto regolamentare di hockey/pista di pattinaggio/ basket / pallavolo/calciotto entrambi regolamentari indoor (già esistente ma da adeguare alle norme federali e di sicurezza).</li> <li>- n.1 pista di pattinaggio polivalente scoperta (30x60 mt) predisposta per la generazione di una eventuale superficie ghiacciata. Realizzazione di una tribuna per spettatori.</li> <li>- n.1 area attrezzata con rampe pedane scivoli in acciaio o in legno ecc... da utilizzare anche in forma libera. L'utilizzo di questa area non sarà solo di tipo sportivo ma sarà anche libero/ricreativo.</li> <li>- n.2 impianti polivalenti scoperti per tennis/calciotto (utilizzando eventualmente una parte di quelli esistenti).</li> </ul> <p>Strutture di servizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vendita e/o noleggio di attrezzature ed accessori</li> <li>- noleggio di bici /tandem/scooter.</li> <li>- riparazione accessori per pattinaggio e per bici.</li> <li>- spazi polivalenti per mostre temporanee, corsi di hobbistica, base logistica per operatori turistici.</li> <li>- servizi postali e/o bancari.</li> <li>- locali per la medicina sportiva.</li> <li>- centro culturale, bar, ristoro, pub, pizzeria, paninoteca.</li> <li>- ludoteca.</li> </ul> <p>Gli spazi di vendita al dettaglio possono raggiungere la superficie utile di un massimo di 250 mq.</p>
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Si ammettono i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riqualficazione e adeguamento delle strutture principali esistenti attraverso la ristrutturazione edilizia D3.</li> <li>- Obbligo di demolizione delle superfetazioni, scaturite dall'analisi del degrado contenute nel piano di recupero.</li> <li>- Ampliamento dell'edificio polifunzionale attraverso la ristrutturazione urbanistica E3 finalizzata alla riconfigurazione degli assetti planivolumetrici: i corpi aggiunti potranno svilupparsi verso l'edificio della palestra e dovranno confrontarsi con le proporzioni lette sulla sezione ambientale del lungo strada. Il livello superiore dell'edificio, potrà essere utilizzato come terrazza coperta da una struttura leggera, eventualmente utilizzabile per l'installazione di</li> </ul>

	<p>pannelli fotovoltaici o solari. La superficie coperta consentita per l'edificio polifunzionale è 600 mq.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli edifici principali potranno avere dei percorsi di collegamento coperti, quali strutture leggere integrate con il verde di corredo.</li> <li>- Costruzione di una tribuna integrata con i servizi agli impianti: il dimensionamento di tutte le superfici di servizio (spogliatoi, infermeria, magazzini, arbitri, parcheggi, segreteria ecc) è stabilito dalle norme e regolamenti di riferimento.</li> </ul>
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>Dovrà essere ritrovato un parcheggio pubblico nell'area sud del comparto, con un minimo di 100 posti auto e due posti pullman, oltre agli spazi di manovra.</p> <p>Devono essere ritrovati ulteriori parcheggi pertinenziali di 250 mq, identificati come sosta di relazione.</p>
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Titolo IV Capo III delle NTA - Condizioni alla Trasformazione</li> </ul> <p>Riqualificazione viabilità esistente</p>
<b>9. Vincoli sovraordinati</b>	<p>L.285/92 Fasce di rispetto della ferrovia</p> <p>Fascia di rispetto nuova viabilità</p>
<b>10. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>L'intervento dovrà essere esteso all'intero comparto e prevedere la sistemazione unitaria dell'area, introducendo attività sportive, quali pattinaggio e skateboard, oltre alle esistenti (palestra polivalente, campi da tennis e da basket). Dovranno essere inoltre garantire adeguate condizioni di accessibilità dell'area intervenendo sulla viabilità esistente e predisponendo idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto. La fruizione delle strutture polivalenti potrà avvenire anche in modo indipendente rispetto all'area strettamente dedicata agli impianti.</p> <p>Gli edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologie tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed una riqualificazione urbanistica dell'area. I materiali da adottare nella progettazione dovranno richiamare un'immagine innovativa e tecnologica, considerando l'area come pezzo speciale dell'ambito di paesaggio in cui è compresa.</p> <p>Le sistemazioni delle aree a parcheggio dovranno essere inerbiti o con materiali permeabili.</p> <p>La fascia di rispetto ferroviaria dovrà prevedere opere di mitigazioni a maglia naturalizzata ; al suo interno potrà essere inserita una pista ciclabile di collegamento nord-sud per i fruitori del parco.</p> <p>L'intera area dovrà essere progettata con lo scopo di garantire l'accessibilità per tutti, nell'ottica della mobilità sostenibile.</p>

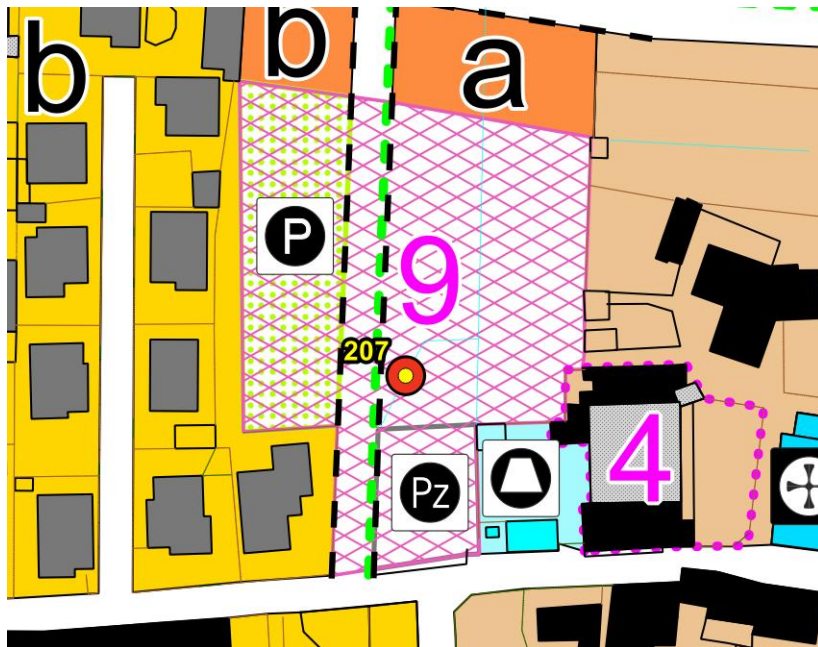


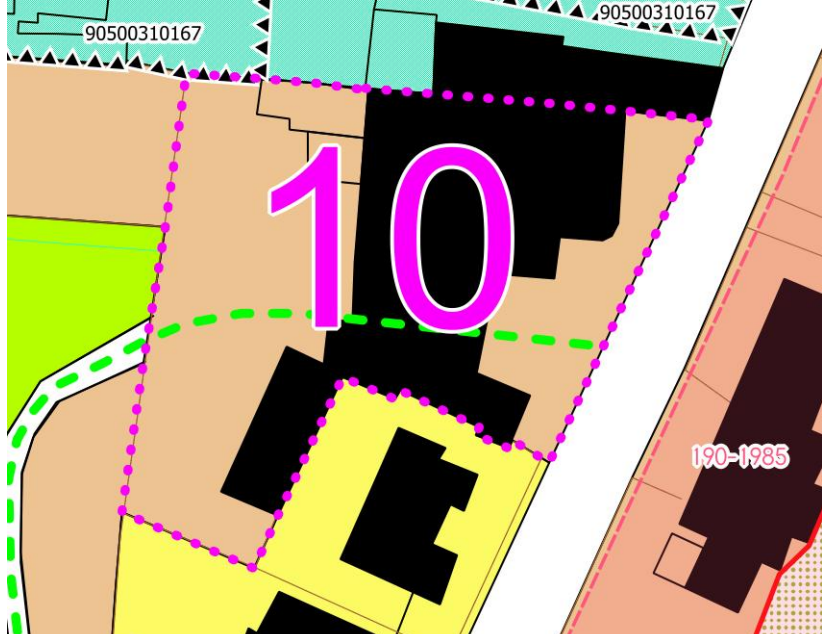
*11. Estratto cartografico del  
P.O.C.*

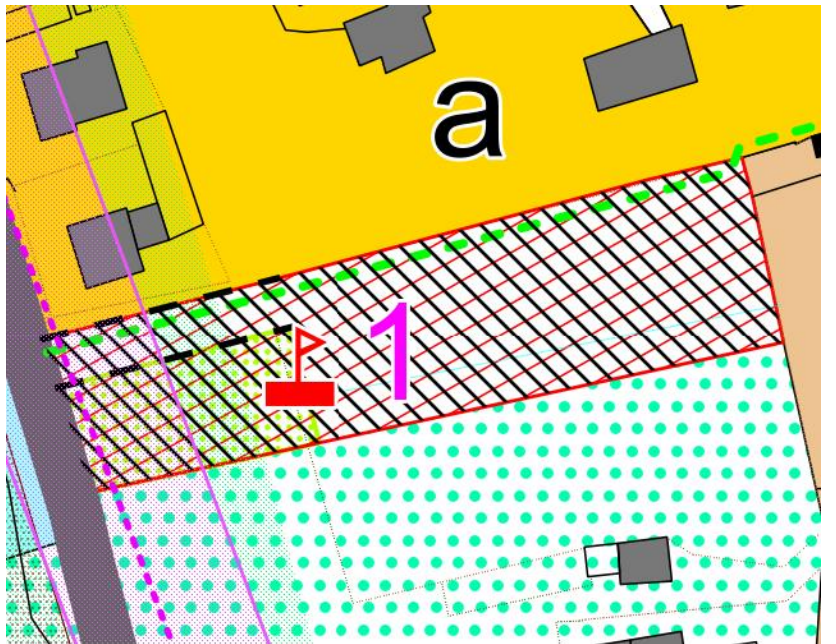


<b>UTOE n. 6 MOLINA DI QUOSA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 9 I Lavatoi</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 4.941 mq	H max = 7,5 ml
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Direzionale/Servizi di interesse generale a carattere privato/artigianale di quartiere/ commerciale con esercizi di vicinato per una superficie massima di 300 mq, residenziale e ERS.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Riqualificazione dell'area comprendente i lavatoi. E' ammessa la realizzazione di nuove strutture per una superficie utile massima di 950 mq di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 650 mq a destinazione direzionale/ servizi/ artigianale/ commerciale – 300 mq a destinazione residenziale</li> </ul> <p>E' ammessa, inoltre la realizzazione di un ulteriore SuL per un max di 300 mq destinati ad ERS. Potranno essere realizzati loggiati di uso pubblico e spazi per attività ricreative, in deroga alla SuL e fino ad un massimo del 20% della SuL complessiva.</p>	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti standard urbanistici pari almeno al 50% della superficie dell'area.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Realizzazione del percorso pedonale di previsione di collegamento delle viabilità principali.	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il PUC ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area e il recupero dei lavatoi attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il recupero urbano dell'area che comprende i lavatoi attraverso la la collocazione di una piazza pedonale e il restauro dei manufatti;</li> <li>- la realizzazione di organismi edilizi relazionati al tessuto esistente e in particolare connessione con gli spazi pubblici;</li> <li>- la localizzazione di funzioni qualificate in connessione con la funzione residenziale;</li> <li>- realizzazione di aree a verde e parcheggi di uso pubblico connesse al tessuto con percorsi pedonali protetti.</li> </ul> <p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche che valorizzino le relazioni con le funzioni introdotte e il tessuto residenziale circostante. Gli spazi ad uso pubblico dovranno essere progettati con particolare attenzione a soluzioni ambientali prevedendo anche percorsi pedonali protetti a margine e collegamento dell'area.</p>	

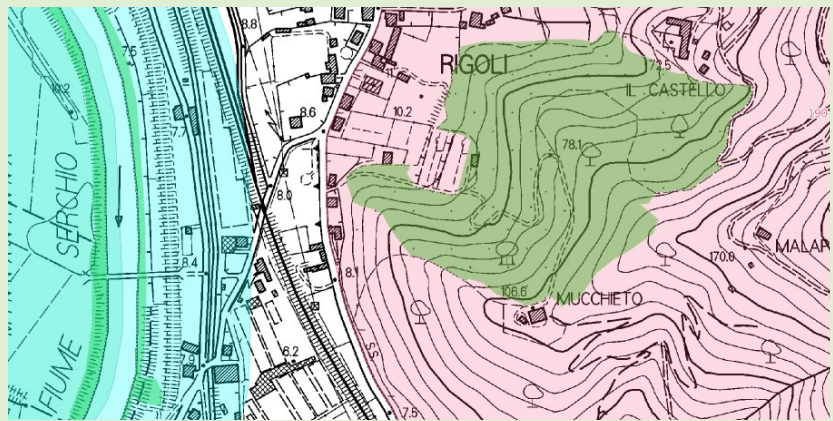
10. Estratto cartografico del P.O.C.



UTOE n. 6 MOLINA DI QUOSA	SCHEDA NORMA del comparto n. 10 Lo Sparviero
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Zona A – Nuclei storici consolidati
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie: 1.629 mq
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale e servizi di interesse generale (tra cui farmacia e studi medici)
5. <i>Interventi ammessi</i>	Fino alla completa demolizione e ricostruzione della sola SuL esistente (E2) H max di 7,50 m
6. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi in base alla funzione introdotta
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	– Titolo IV - Capo III delle NTA – Condizioni alla trasformazione. Realizzazione di parcheggio pubblico e percorso collegato.
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>	
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>Il progetto ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di organismi edilizi relazionati al tessuto esistente e in particolare connessione con gli spazi pubblici;</li> <li>- la localizzazione di funzioni qualificate in connessione con la funzione residenziale;</li> <li>- realizzazione di aree a verde e parcheggi di uso pubblico connesse al tessuto con percorsi pedonali protetti.</li> </ul> <p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche che valorizzino le relazioni con le funzioni introdotte e il tessuto residenziale circostante. Gli spazi ad uso pubblico dovranno essere progettati con particolare attenzione a soluzioni ambientali prevedendo anche percorsi pedonali protetti a margine e collegamento dell'area.</p>
10. <i>Estratto cartografico del P.O.C.</i>	

<b>U.T.O.E. n. 7 RIGOLI</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 1</b>		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Lottizzazione		
<b>3. Superficie</b>	St = 3.949 mq	Ru (Sf/St) = 0,7	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0.4	If = 0,57	Rc = 15%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione		
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 1.634 mc, pari a circa 10 nuovi abitanti insediati		
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico e parcheggi e dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, con una superficie complessiva non inferiore al 30% dell'area.		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fasce di rispetto della nuova viabilità</li> <li>– Fasce di rispetto dell'elettrodotto</li> </ul>		
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di percorso pedonale e ciclabile di attraversamento dell'isolato finalizzato a favorire la fruizione dei parcheggi di previsione dell'area.</p> <p>Gli edifici si svilupperanno in allineamento, con tipologie isolate, in coerenza con il tessuto edilizio esistente.</p> <p>Il progetto dovrà inoltre prevedere una sistemazione unitaria dell'area comprensiva di uno spazio pubblico di parcheggio alberato, collocato in testata al comparto, di servizio eventualmente anche alla stazione della metropolitana leggera Pisa-Lucca.</p> <p>Le aree scoperte a sud dovranno essere sistemati a verde (alberature, siepi, ecc.) con funzione di filtro e protezione dell'edificato e il margine agricolo.</p>		
<b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b>			

U.T.O.E. n. 7 RIGOLI	SCHEDA NORMA del comparto n. 3
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	F2 – Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata F6 – Parchi e ed ambiti di riqualificazione ambientale
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Progetto Unitario Convenzionato attuabile in subcomparti
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie: 15.555 mq
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Funzioni sportive ricreative
5. <i>Interventi ammessi</i>	Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia D3 sull'edificio principale con il mantenimento dei caratteri architettonici e tipologici di pregio esistenti. Sono ammessi inoltre interventi di riorganizzazione volumetrica dei volumi secondari con possibilità di accorpamento all'edificio principale. L'accorpamento dovrà avvenire preferibilmente sul retro secondo le modalità di aggregazione tipologica dell'edilizia tradizionale. L'incremento massimo di SuL 100 mq
6. <i>Standard urbanistici</i>	
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	- realizzazione percorso pedonale come indicazione cartografica - Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>	- <i>Territorio delle colline e ville lucchesi</i> (DM 17/07/1985 GU 190 del 1985) - Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett g. D.Lgs 42/04) <i>Territori coperti da foreste e da bosco</i> - L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità - R.D. 3267/23 – Vincolo idrogeologico e forestale
<p data-bbox="130 1164 603 1424">9. <i>Paesaggio</i></p> <p data-bbox="130 1281 603 1424">1) <i>Territorio delle colline e ville lucchesi</i> (DM 17/07/1985 GU 190 del 1985)</p> <p data-bbox="130 1505 603 1639"><u>Rif. : 3- struttura antropica</u> <i>obiettivi di valore: 3a10</i> <i>direttive:3b13</i> <i>prescrizioni: 3c12</i></p> <p data-bbox="130 1720 603 1863">2) Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett g. D.Lgs 42/04) <i>Territori coperti da foreste e da bosco</i></p> <p data-bbox="130 1908 603 2042"><u>Rif. :</u> <i>obiettivi: 12.1 e</i> <i>direttive:12.2.b5</i> <i>prescrizioni: 12.3 a3</i></p>	<p data-bbox="609 1164 1465 1245"><b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo di cui al punto 1):</b></p> <p data-bbox="609 1245 1465 1424">- dovrà essere garantito l'assetto idrogeologico accordandosi con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni e orientamento; - sia garantita la continuità della rete infrastrutturale ecologica a valenza paesaggistica;</p> <p data-bbox="609 1460 1465 1541"><b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo di cui al punto 2):</b></p> <p data-bbox="609 1541 1465 1684">- dovrà essere garantito il mantenimento, il recupero e il ripristino de valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;</p>



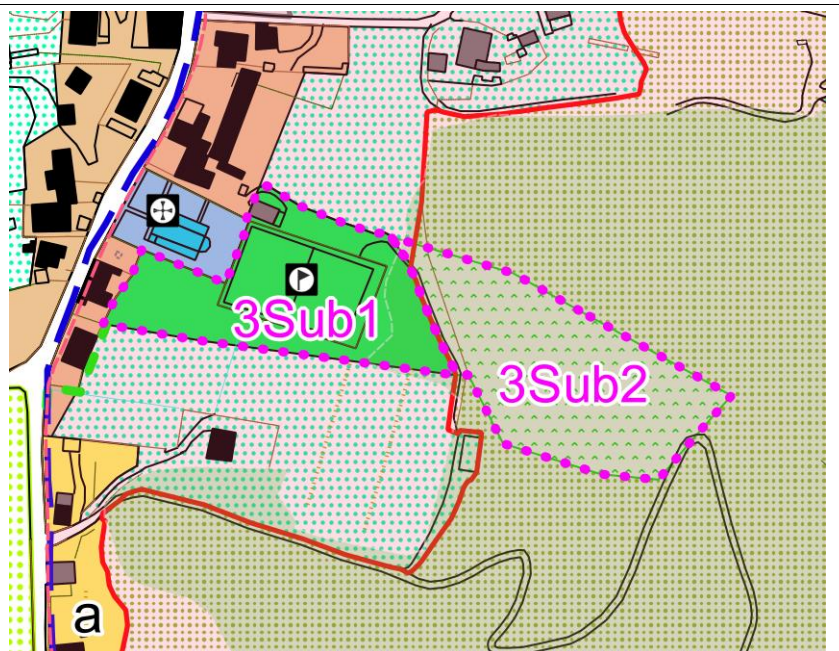
**10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del progetto**

Il Piano di Recupero ha per obiettivo la riqualificazione dell'area attraverso interventi di recupero e riorganizzazione del tessuto edilizio nel rispetto **dei valori ecosistemici, storico culturali ed estetico percettivi del contesto.**

I volumi accessori recuperati ed aggregati all'edificio principale **dovranno preferibilmente mantenere l'attuale destinazione non residenziale e garantire soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico .**

Il Piano dovrà prevedere, contestualmente all'intervento edilizio, la riqualificazione degli spazi esterni di pertinenza attraverso una loro sistemazione unitaria **assestando il più possibile la morfologia del terreno.**

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



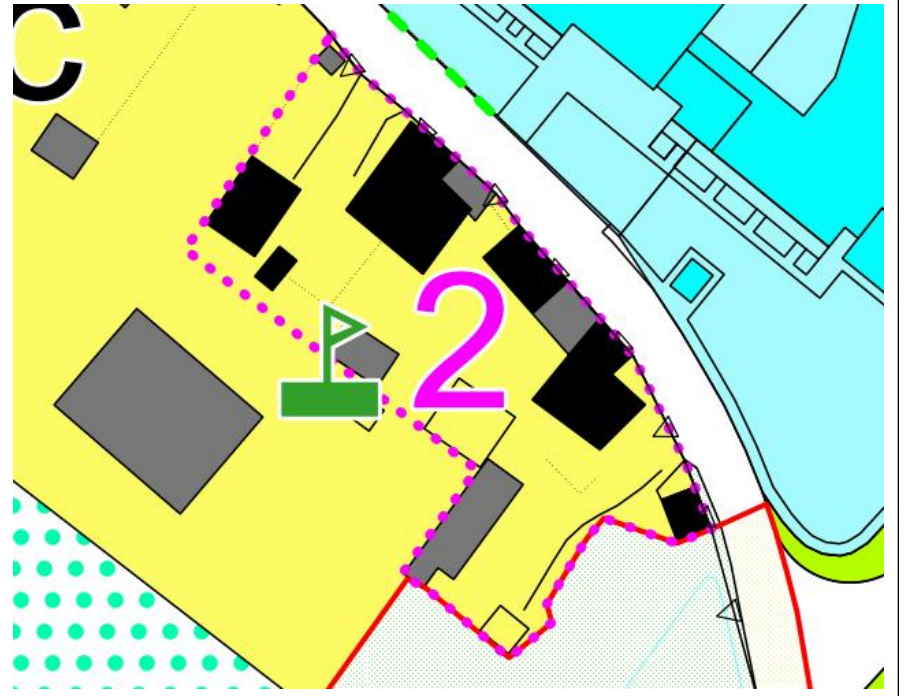
**12. Schema grafico indicativo**





<b>U.T.O.E. n. 8 PAPPIANA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 2</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Aggregazioni edilizie di epoche diverse - Zona B1	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 2.441 mq	Superfici utili esistenti: 1.046 mq
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, commerciale con esercizi di vicinato fino a 250 mq di superficie di vendita, direzionale.	
<b>6. Interventi ammessi</b>	<p>Riqualificazione del complesso attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e più precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>ristrutturazione edilizia</b> fino alla D3 per una superficie utile massima di 400 mq.</li> <li>- <b>ristrutturazione urbanistica</b> fino alla E3 per una superficie utile massima di 650 mq.</li> <li>- <b>ristrutturazione urbanistica</b> E4 per le porzioni che necessitano interventi finalizzati alla conclusione tipologica.</li> </ul> <p>L'<b>altezza massima</b> ammissibile non può superare gli edifici esistenti, salvo la deroga seguito degli adeguamenti sismici e per il contenimento del consumo energetico.</p>	
<b>8. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere previsti spazi pubblici destinati a verde e parcheggi, secondo lo strumento urbanistico e la vigente legislazione, in relazione al carico insediativo.</p> <p>A seguito degli allineamenti dei nuovi fabbricati dovrà essere ceduta all'A.C. l'area attestata alla viabilità pubblica, al fine di favorire la riqualificazione della via Bettinelli.</p>	
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Il progetto dovrà essere corredato da un'analisi storica e tipologica dell'area e delle unità minime edilizie (max 5), attivabile attraverso interventi diretti autonomi.</p>	
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Progetto ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica e edilizia dell'area attraverso un intervento finalizzato al recupero tipologico e funzionale del complesso edilizio nel suo insieme, riguardante i volumi esistenti. Il tutto allo scopo di formare un unico complesso edilizio-urbanistico e contestuale riordino e valorizzazione delle aree esterne di pertinenza.</p> <p>Le superfici scoperte dovranno privilegiare una sistemazione unitaria dell'area.</p> <p>Il progetto dovrà far riferimento a caratteri formali e tipologici che consentano un corretto inserimento ambientale ed una adeguata connessione con il tessuto edilizio esistente.</p>	

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



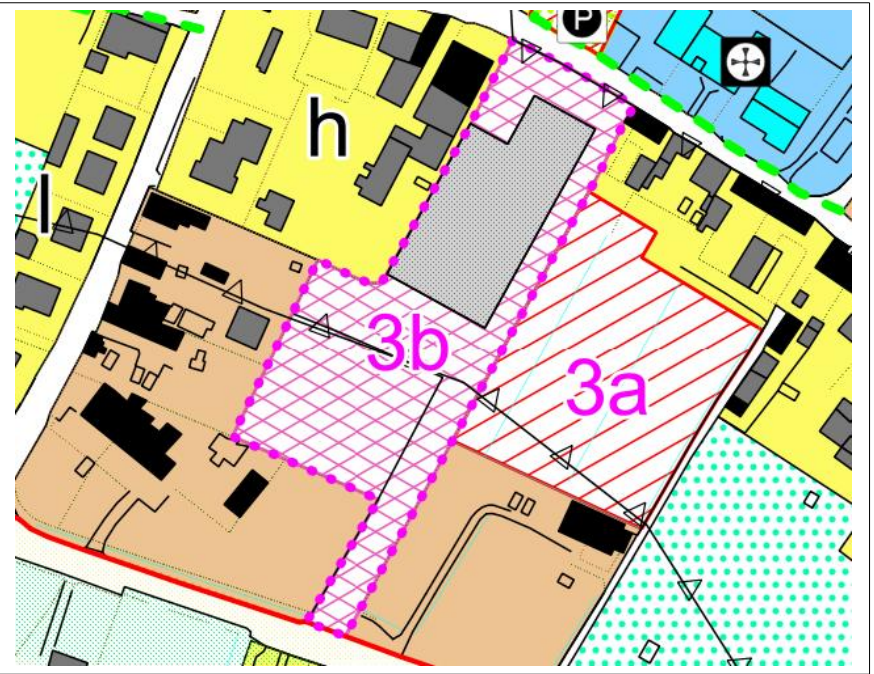
<b>U.T.O.E. n. 8 PAPPIANA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 3.a</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Lottizzazione	
<b>3. Superficie</b>	St = 4.770 mq	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	Vol. complessivo ammesso: 2.400 mc	H max = 7,50 ml
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, cohousing	
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione. Possibilità di inserimento di spazi comuni tra le residenze a completamente tipologico dei fabbricati.	
<b>7. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 50% dell'area. Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 1.800 mq.	
<b>8. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Dovrà inoltre essere previsto l'adeguamento della via dei Lucchesi attraverso un intervento di ampliamento contenuto ai fini della sicurezza della circolazione veicolare e pedonale (Art. 25 c.2 delle N.T.A.).	
<b>9. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali</b>	- paleoalveo (c.f.r. Piano Strutturale)	
<b>10. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto dovrà porre una particolare attenzione alla sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e spazi a verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana, di connessione con il tessuto esistente. I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale e la connessione con il tessuto esistente con particolare riguardo alla valorizzazione della relazione con il complesso ecclesiastico. Nell'organizzazione planivolumetrica dovrà pertanto essere mantenuto il cannocchiale prospettico verso la chiesa e gli spazi aperti ad essa contigui, in modo da valorizzare le relazioni con il sistema delle aree pubbliche.	

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



U.T.O.E. n. 8 PAPPIANA	SCHEDA NORMA del comparto n. 3.b	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 7.608 mq	Volume esistente: 20.270 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Commerciale/direzionale/ servizi di interesse generale. La superficie utile complessiva dovrà essere destinata a servizi ed a funzioni direzionali in misura non inferiore al 30%.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	E' ammessa la riorganizzazione dei volumi con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica E3 con un incremento di superficie utile del 30% rispetto allo stato attuale. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione architettonica e funzionale dei manufatti ed alla realizzazione di un nuovo assetto planivolumetrico dell'area. L'altezza massima consentita è 7,50 m. In sede di progetto potranno essere ammesse eccezioni per singoli edifici o porzioni di edificio se funzionali alla definizione architettonica e formale del complesso urbanistico.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni; in ogni caso, tali spazi non potranno essere inferiori al 40 % dell'area.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali</b>	- paleoalveo (c.f.r. Piano Strutturale)	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano Particolareggiato si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area attraverso: a) la realizzazione di un tessuto urbano relazionato all'insediamento esistente in modo da valorizzare le relazioni con il sistema delle aree pubbliche (in particolare la chiesa); b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al sistema urbano; c) la realizzazione di aree a verde attrezzato di uso collettivo con funzione di elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento, filtro e protezione nei confronti della viabilità di scorrimento. Gli edifici dovranno adottare tipologie differenziate in rapporto non solamente alle funzione specifica da assolvere ma anche al loro eventuale ruolo nella definizione gerarchica degli spazi e degli assi visuali. Nella riorganizzazione planivolumetrica dovrà pertanto essere mantenuto un cannocchiale prospettico verso la chiesa e gli spazi aperti ad essa contigui, in modo da valorizzare le relazioni fra le diverse parti dell'insediamento. In questa logica, dovrà essere privilegiata una articolazione complessa degli spazi e dei corpi edilizi evitando la semplice giustapposizione seriale. Gli interventi dovranno infine essere relazionati con quanto previsto nel subcomparto 3.A.	

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



U.T.O.E. n. 8 PAPPIANA	SCHEDA NORMA del comparto n. 4		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto P.E.E.P. (Zona C3)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano attuativo		
<b>3. Superficie</b>	St = 2.647 mq	Ru (Sf/St) = 0,7	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0.8	If = 1.2	Rc = 20%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione		
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 2.208 mc, pari a circa 14 nuovi abitanti insediati		
<b>8. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 40% dell'area.</p> <p>Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 600 m<sup>2</sup>.</p>		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
<b>10. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali</b>	Paleoalveo		
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di due nuovi edifici, a completamento e a chiusura del margine dell'isolato residenziale esistente.</p> <p>La soluzione progettuale dovrà stabilire una continuità di relazioni con il contesto urbanistico esistente, in particolare con il tessuto residenziale e i servizi presenti nella zona. Tale organicità dovrà essere realizzata prioritariamente attraverso un disegno unitario degli spazi aperti, articolati prevalentemente in spazi a verde e in una piazza di uso pubblico.</p> <p>Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, e predisposti idonei spazi di manovra e di parcheggio interni al comparto.</p>		
<b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b>			

<b>U.T.O.E. n. 8 PAPPIANA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 5</b>			
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)			
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Lottizzazione			
<b>3. Superficie</b>	St = 8946 mq		Ru (Sf/St) = 0.5	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0.5	If = 1.0	Hmax = 7.50	Rc = 20%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale			
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione			
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 4.473 mq, pari a circa 28 nuovi abitanti insediati			
<b>8. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 50 % dell'area.</p> <p>Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 2.962 mq.</p>			
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione			
<b>10. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali</b>	paleoalveo			
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale, e la connessione con il tessuto esistente.</p> <p>Il progetto dovrà porre una particolare attenzione alla sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e spazi a verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana, di connessione con il tessuto esistente, anche attraverso la previsione di un percorso pedonale di collegamento con i servizi esistenti (chiesa, circolo ricreativo, scuola ecc.) e di filtro visivo ed acustico a protezione dell'edificato residenziale.</p> <p>Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area.</p>			



11. Estratto cartografico del P.O.C.



<b>U.T.O.E. n. 8 PAPPIANA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 7</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona agricola speciale (E3a)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 5.889 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Attività orto florovivaistica, agraria, serre
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Realizzazione di 2 strutture destinate all'esercizio dell'attività derivate dal trasferimento dell'attività esistente localizzate nel comparto 5, per un massimo di una superficie coperta di 150 mq ciascuna all'interno delle quali sono consentite superfici utili massime per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un alloggio per l' esercente max di 80 mq,</li> <li>- locali destinati a ufficio e servizi igienici max di 40 mq;</li> <li>- uno spazio commerciale con una superficie di vendita massima di 100 mq, oltre le superfici accessorie di magazzino, deposito carico e scarico, stanza fitofarmaci, ecc...</li> <li>- superfici accessorie ad uso magazzino, deposito carico e scarico, stanza fitofarmaci, ecc... sono da computarsi al netto delle SUL delle funzioni principali descritte.</li> <li>- un ricovero attrezzi per le macchine agricole max di 120 mq, h max 4,50 m;</li> <li>- serre in sede fissa.</li> </ul> <p>Realizzazione di spazi all'aperto organizzati, quali, spazi a parcheggio e verde utilizzati dai fruitori, percorsi di uso pubblico collegati con la piazza.</p> <p>Ai fini del raggiungimento degli obiettivi energetici nazionali e regionali, è consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in coerenza alla normativa vigente.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti parcheggi privati di uso pubblico idonei e in funzione della massima utenza potenziale, eventualmente inerbiti o inghiaiaati e opportunamente sistemati a verde.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>L'attuazione del comparto è esclusivamente collegata al trasferimento dell'attività esistente localizzata nel comparto 5 UTOE 8 Pappiana.</p>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>La progettazione dovrà essere estesa alla totalità dell'area; le nuove strutture dovranno essere inserite all'interno di un disegno unitario che preveda anche la sistemazione a verde delle aree libere. Il progetto dovrà garantire un corretto inserimento delle strutture in rapporto alle aree pubbliche esistenti e in progetto. Tali strutture non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso; la convenzione dovrà prevedere esplicitamente, nel caso di cessazione dell'attività, le modalità per la rimozione dei manufatti ed il ripristino dello stato dei luoghi.</p> <p>Le nuove strutture introdotte dovranno avere caratteristiche tipologiche finalizzate a ridurre al minimo l'impatto visivo ed il contrasto con il territorio agricolo.</p>

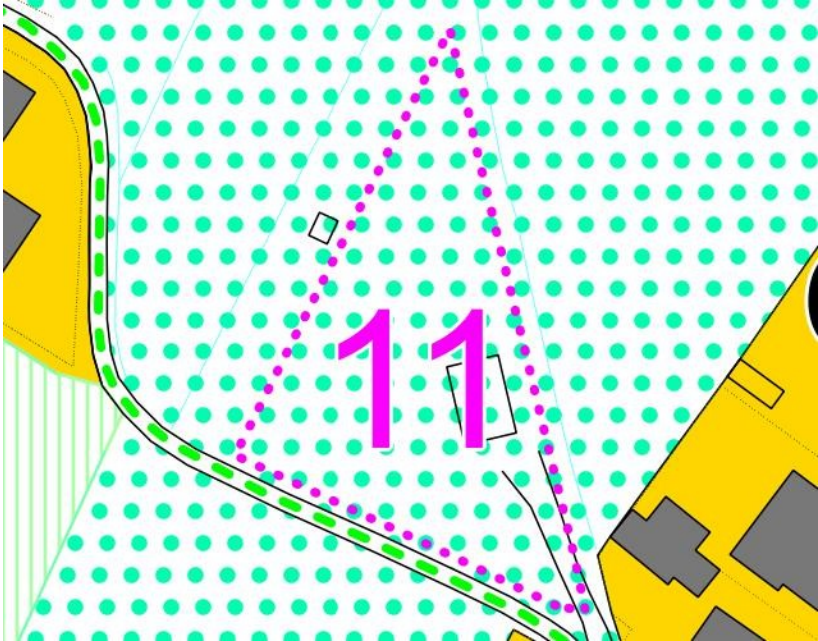
La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili dovrà essere opportunamente verificata con la normativa vigente e integrata nel contesto ambientale, come segno di innovazione tecnologica al contempo collocata con precise valutazioni paesaggistiche.

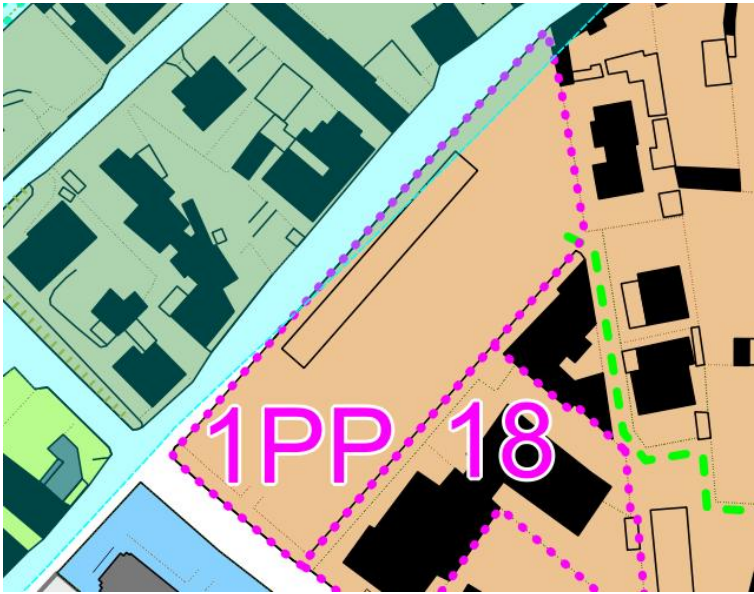
*10. Estratto cartografico del P.O.C.*



U.T.O.E. n. 8 PAPPIANA	SCHEDA NORMA del comparto n. 10		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Sub.1 - Comparto a destinazione mista Sub.2 - Aree destinate ad attività sportive e ricreative (F2) Sub.3 - Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale (F6)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto unitario convenzionato attuabile attraverso i subcomparti autonomi già individuati.		
<b>3. Superficie</b>	St = 25.112 mq di cui: Aree a destinazione mista = 10.191 mq Aree destinate ad attività sportive e ricreative (F2) = 7.714 mq Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale (F6) = 7.207 mq		
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0.5	SuL 4.000 mq	Rc = 15%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Servizi di interesse generale a carattere pubblico e/o privato, direzionale, artigianale di quartiere, commerciale con esercizi di vicinato, attività sportive e ricreative, mercato di quartiere. All'interno del dimensionamento potranno essere introdotte quote destinate all' ERS, fino ad una SuL max di 400 mq. Ritrovamento di spazi utili allo svolgimento delle attività dell'associazione Raphael.		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Ristrutturazione urbanistica. Demolizione delle strutture precarie, delle strutture abbandonate e sottoutilizzate, fermo restando le abitazioni esistenti presenti in zona F6. Nuova costruzione di un complesso edilizio in area a destinazione mista.		
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>			
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, piazza e parcheggi, così distribuiti: Sub.1 – Superficie non inferiore al 30% dell'area Sub.2 – Superficie a standard in funzione dell'utenza prevista Sub.3 - Superficie a standard in funzione dell'utenza prevista		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione  Sub.1 - Riqualificazione della via Cavalieri, realizzazione dei percorsi pedociclabili di attraversamento dell'area in oggetto e realizzazione del 30% del parcheggio alberato in adiacenza alla via Lenin (*). Sub.2 - Realizzazione del 30% del parcheggio alberato in adiacenza alla via Lenin (*) Sub.3 – Nessuna condizione alla trasformazione La Zona B4a in adiacenza al comparto dovrà realizzare il 30% del parcheggio alberato in adiacenza alla via Lenin (*).		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>	Fascia di rispetto della viabilità		
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto si pone come obiettivo generale la rigenerazione urbana della frazione di Pappiana, favorendo la costruzione della "città pubblica" quale centro di servizi per la vita associata. L'eliminazione del degrado urbanistico e ambientale dovrà avvenire attraverso: - lo spostamento dell'impianto sportivo a margine dell'UTOE; - la rigenerazione dell'isolato attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riorganizzazione dei retri;		



U.T.O.E. n. 8 PAPPIANA	SCHEDA NORMA del comparto n. 11
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona agricola interna alle UTOE - Zona E6
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	St = 1.438 mq
	SuL = 115 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale e accessori alla residenza
<b>4. Interventi ammessi</b>	Ristrutturazione urbanistica. Demolizione delle strutture precarie, abbandonate e sottoutilizzate e ricostruzione fino ad un volume massimo di 350 mc.
<b>6. Carico urbanistico previsto</b>	2 abitanti teorici
<b>7. Standard urbanistici</b>	
<b>8. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Interventi funzionali alla realizzazione del percorso ciclopedonale previsto esternamente al comparto per un tratto commisurato all'intervento, quali; adeguamento della viabilità pubblica esistente di accesso al comparto.
<b>9. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>10. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto deve avere come obiettivo la riqualificazione urbanistica e edilizia dell'area perseguendo principalmente il recupero tipologico e funzionale del volume esistente e il riordino degli spazi esterni di pertinenza. La tipologia degli edifici e i caratteri formali dovranno essere coerenti con l'ambiente al contorno consentendo un adeguata connessione con il tessuto edilizio esistente.
<b>11. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

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 - la progettazione è collegata all'attuazione del comparto 18
<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>	

UTOE N. 9 PONTASSERCHIO	SCHEDA NORMA del comparto n. 9	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Sub.9a: Progetto Unitario Convenzionato Sub.9b: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e o privata convenzionata attuabile per sub comparti funzionali.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie Territoriale: 11.564 mq	Sub.9a = 5.468 mq
		Sub.9b = 6.096 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Artigianale, direzionale, commerciale, servizi e residenziale.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>L'intervento deve perseguire l'integrazione fra la struttura insediativa e le piccole attività artigianali e commerciali di servizio ai centri.</p> <p>Sub.9a: è ammessa la ristrutturazione edilizia D3 con vincolo di destinazione per piano terra. Sarà possibile attuare gli interventi per parti, perché le stesse siano legate al reperimento di standard e comunque funzionali al soddisfacimento delle condizioni alla trasformazione di cui al punto 7). (Sono computati 1.400 mq di SUL a residenziale derivanti da recupero nel calcolo dimensionale).</p> <p>Sub.9b: è ammessa la nuova costruzione per una SUL max di 900 mq Rc = 40% della superficie fondiaria Altezza massima = 7,5 m</p>	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti; in ogni caso non potranno essere inferiori al 50% della superficie del comparto.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>- Titolo IV - Capo III delle NTA – Condizioni alla trasformazione.</p> <p><b>Sub.9a:</b> realizzazione dell'area a Verde e Parcheggio adiacente al comparto</p> <p><b>Sub.9b:</b> realizzazione delle opere pubbliche interne al comparto ed esterne (riqualificazione del tratto sterrato della viabilità di accesso da via C. Marx e le realizzazione del tratto di collegamento tra essa e la via Che Guevara).</p>	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Progetto dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle nuove strutture, anche l'organizzazione degli spazi esterni e delle aree a verde, con la realizzazione di adeguate fasce di protezione e filtro verso il tessuto urbano circostante.</p> <p>L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al corretto inserimento dei manufatti nel contesto urbano.</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. In particolare, dovranno essere realizzato un parco urbano in connessione con il tessuto</p>	



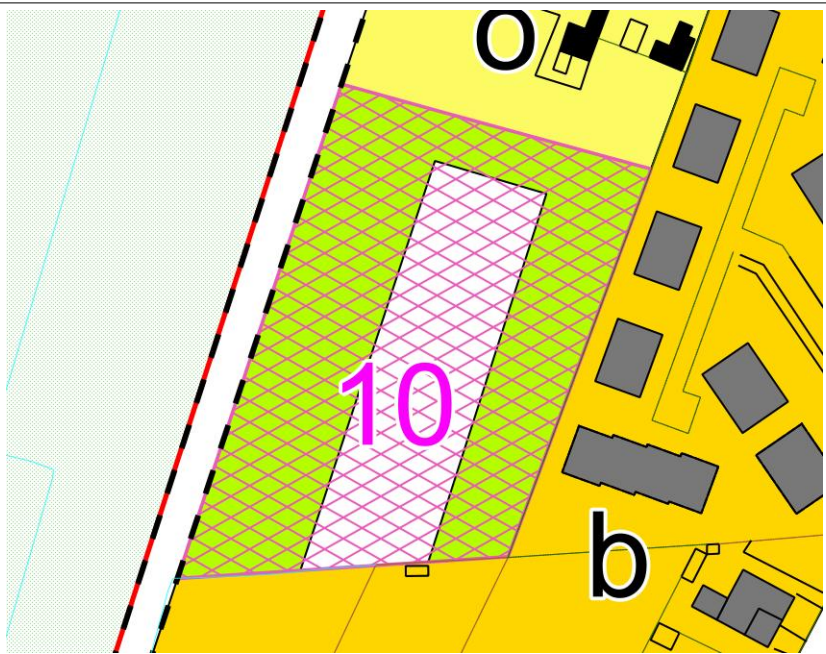
residenziale esistente.

10. Estratto cartografico del P.O.C.



<b>U.T.O.E. n. 9 PONTASSERCHIO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 10</b>		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata		
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 6.459 mq	Rc=40%	Hmax= 7,5 m
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, direzionale, commerciale, servizi, ERS. La destinazione residenziale non potrà essere superiore a 2.000 mq. La destinazione ERS non potrà essere superiore a 200 mq.		
<b>5. Interventi ammessi</b>	Il P.P. ha per obiettivo l'integrazione fra la struttura insediativa e le piccole attività artigianali e commerciali di servizio ai centri. E' ammessa l'eventuale ristrutturazione dei volumi esistenti e la realizzazione di edifici, per una superficie utile massima complessiva di 3.500 mq		
<b>6. Standard urbanistici</b>	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni.		
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - Realizzazione viabilità di progetto a ovest del comparto, o di un lotto funzionale.		
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>9. Orientamenti per la formazione del Progetto</b>	Il Progetto dovrà prevedere, oltre alla realizzazione di nuove strutture artigianali, anche l'organizzazione degli spazi esterni e delle aree a verde, con la realizzazione di adeguate fasce di protezione e filtro verso il tessuto urbano circostante. L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al corretto inserimento dei manufatti nel contesto urbano. La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. In particolare, dovranno essere previste fasce verdi di filtro nei confronti del tessuto residenziale esistente.		

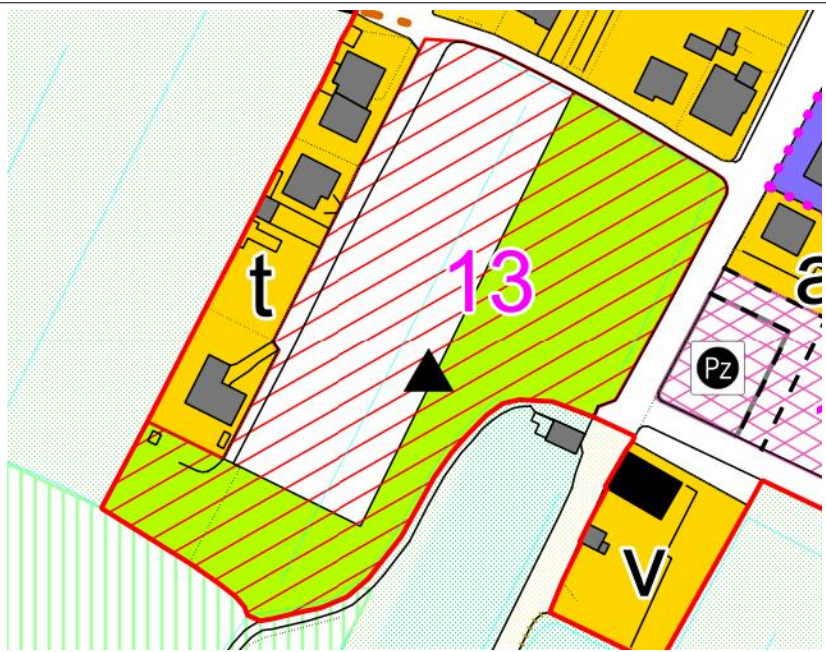
*10. Estratto cartografico del P.O.C.*



UTOE N. 9 PONTASSERCHIO	SCHEDA NORMA del comparto n. 12
<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: 9.231 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Direzionale, commerciale, servizi di interesse generale a carattere privato.
<b>5. Interventi ammessi</b>	Il P.P. ha per obiettivo l'integrazione fra la struttura insediativa e le piccole attività artigianali e commerciali di servizio ai centri, per una superficie utile massima complessiva di 3.500 mq e nel rispetto dei seguenti parametri: Rc = 40% della superficie fondiaria Altezza massima = 7,5 m
<b>6. Standard urbanistici</b>	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti; in ogni caso non potranno essere inferiori al 50% della superficie del comparto.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle nuove strutture, anche l'organizzazione degli spazi esterni e delle aree a verde, con la realizzazione di adeguate fasce di protezione e filtro verso il tessuto urbano circostante. L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al corretto inserimento dei manufatti nel contesto urbano. La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. In particolare, dovranno essere previste fasce verdi di filtro nei confronti del tessuto residenziale esistente.
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

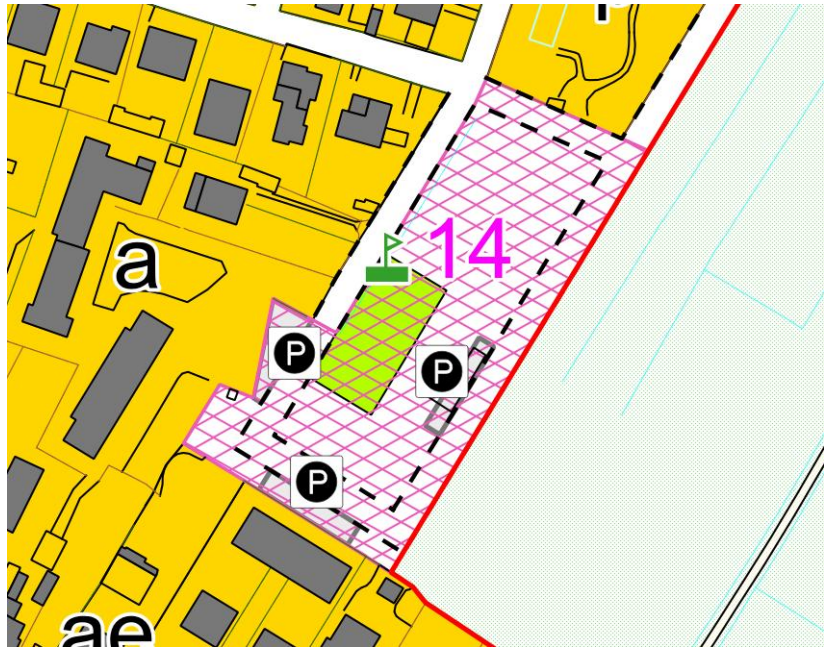
U.T.O.E. n. 9 PONTASSERCHIO	SCHEDA NORMA del comparto n. 13	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto P.E.E.P (Zona C3)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano attuativo	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	St = 12.888 mq	Ru = (Sf/St) = 0.5
	It = 0.57    If = 1.14	Rc = 20%    H.max = 7.50m
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione	
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico e parcheggi per superficie complessiva non inferiore al 50 %.</p> <p>Inoltre il sistema di organizzazione della viabilità dovrà essere tale da garantire un'adeguata soluzione all'accessibilità dell'area.</p> <p>Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie inferiore a 4600 mq</p> <p>V = 7090 mc, pari a circa 45 nuovi abitanti insediati</p>	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Le seguenti norme definiscono condizioni alle trasformazioni ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale n.5/95.</p> <p>Tali norme discendono dalle valutazioni contenute dal P.S. ed espresse per ogni risorsa in direttive ambientali (articolo 9).</p> <p>Rete fognaria e depurazione: l'attuazione delle trasformazioni fisiche è subordinata alla verifica dell'adeguato dimensionamento del sistema fognario, all'eventuale adeguamento e/o completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema all'impianto di depurazione.</p> <p>Inquinamento da traffico veicolare: le trasformazioni che possono attivare aumenti di flussi di traffico sono subordinate ad una verifica degli effetti che l'incremento comporta sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico gestionale idoneo a garantire i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico, quali la messa in opera di provvedimenti volti al perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici e simili.</p> <p>Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento: nel caso di trasformazioni con potenzialità calcolata pari o superiore ad 1 MW termico (pari a 6 TJ di consumo) è fatto obbligo verificare la possibilità di ricorrere a fonti rinnovabili di energia, salvo verifica di impedimenti di natura tecnica ed economica.</p> <p>Realizzazione della viabilità Nord – Ovest esterna al comparto.</p>	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà porre una particolare attenzione alla sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico, i quali oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e spazi a verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana, di connessione con il tessuto esistente e di filtro visivo ed acustico a protezione dell'edificato residenziale.</p> <p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale e la connessione con il tessuto esistente.</p> <p>Prescrizioni: le tipologie ammesse sono costituite da edifici isolati e in linea.</p>	

10. Estratto cartografico del P.O.C.

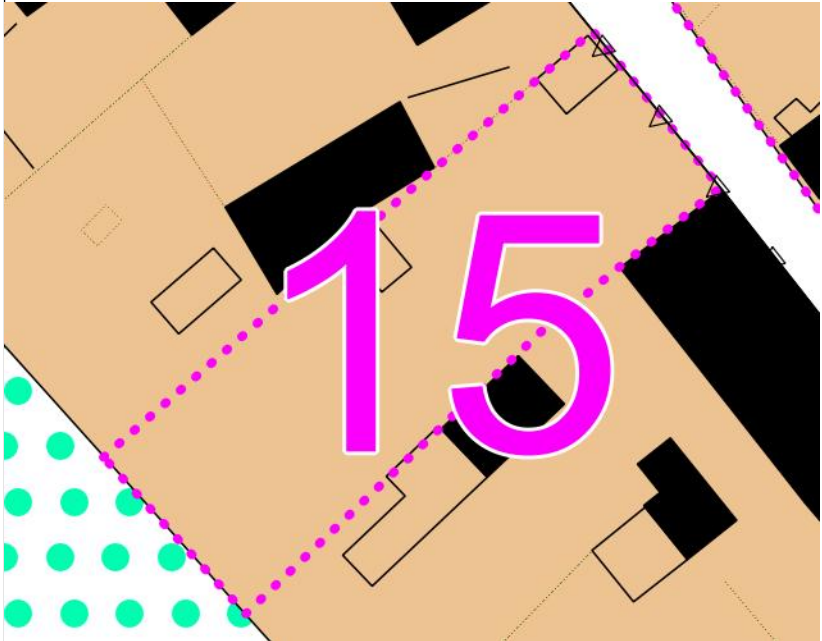


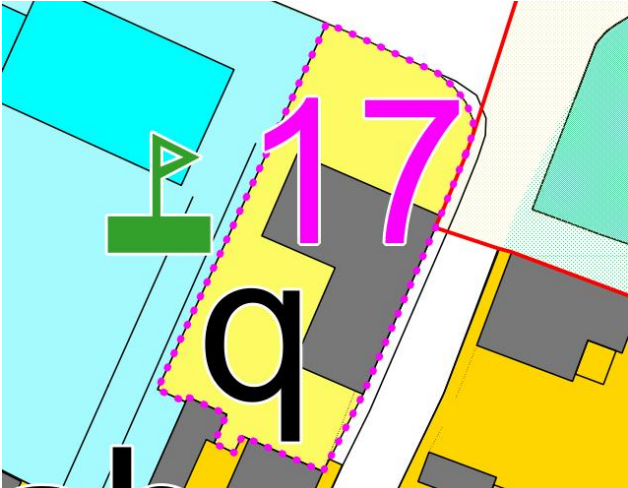
<b>U.T.O.E. n. 9 PONTASSERCHIO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 14</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 8.032 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Commerciale/direzionale/residenziale/servizi di interesse generale. La superficie utile complessiva dovrà essere destinata a servizi ed a funzioni direzionali e commerciali in misura non inferiore al 20%. In alternativa tale superficie può essere convertita ad ERS, pari ad una SuL di 360 mq.
<b>5. Interventi ammessi</b>	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: —It = 0,8 mc/mc —Rc = 24% —L'altezza massima dei nuovi fabbricati non potrà superare quella dei fabbricati adiacenti
<b>6. Standard urbanistici</b>	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti; in ogni caso non potranno essere inferiori al 50% della superficie del comparto.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Realizzazione della strada di collegamento prevista dal PRG.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	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. 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. La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.

10. Estratto cartografico del  
P.O.C.





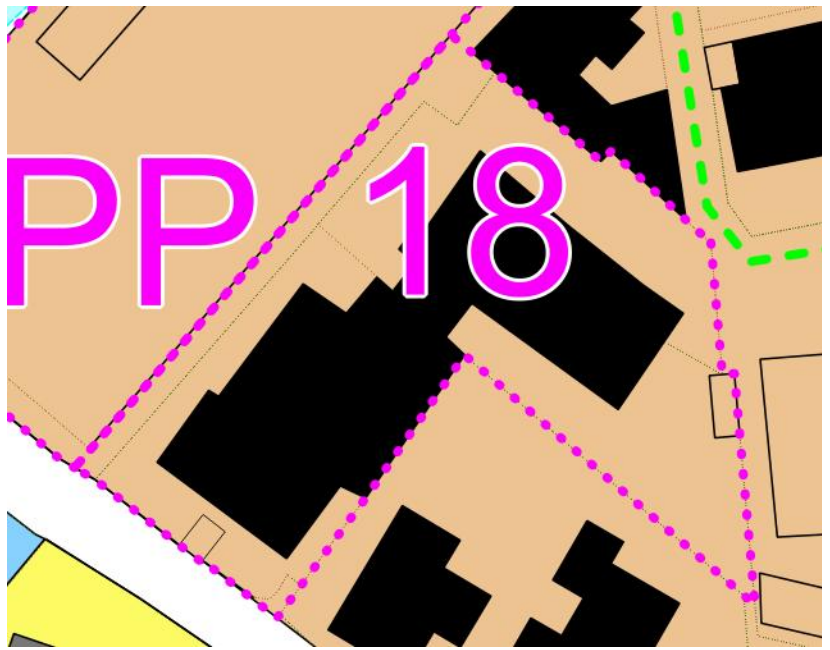
<b>U.T.O.E. n. 9 PONTASSERCHIO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 15</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area = 662 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale
<b>5. Interventi ammessi</b>	Demolizione dei manufatti esistenti e costruzione di edificio residenziale con tipologia coerente con i caratteri degli edifici circostanti, con possibilità di incremento volumetrico fino a un massimo di 220 mq da destinare ad un edificio residenziale.
<b>6. Standard urbanistici</b>	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati e invarianti strutturali</b>	Paleoalveo (c.f.r. Piano Strutturale)
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale, e la connessione con il tessuto esistente, potranno altresì essere costruiti in aderenza ai manufatti esistenti al fine di ricreare un frontestrada continuo (fermo restando le disposizioni vigenti del Codice Civile). Da prevedersi in particolare con sviluppo verticale e locali aperti (quali tettoie o loggiati) fino a un massimo di 20 mq di superficie utile. Il progetto dovrà prevedere anche la sistemazione unitaria degli spazi esterni pubblici e privati attraverso uno specifico elaborato.
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

<b>U.T.O.E. 9 PONTASSERCHIO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n.17 PALAZZO SAMMINIATELLI GIA' DA VECCHIANO</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona B1 – Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale.
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Permesso di costruire convenzionato.
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale: 1.056 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, direzionale, servizi di interesse generale a carattere privato.
<b>5. Interventi ammessi</b>	Sono ammessi interventi di restauro, con la possibilità di adeguamento degli spazi interni per l'introduzione degli impianti purché rivolti a conferire maggiore razionalità al superamento di condizioni di degrado. È consentito il frazionamento in unità abitative coerenti al tipo edilizio
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a standard in attuazione della legislazione vigente e allo strumento urbanistico comunale in relazione alle singole destinazioni introdotte.
<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
<b>9. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>10. Orientamenti per la formazione del Progetto</b>	L'intervento dovrà essere esteso all'intero comparto e prevedere la sistemazione unitaria dell'area. Si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione edilizia, stabilendo come elemento il miglioramento della qualità tipologica e formale. In relazione allo stadio del processo tipologico, potranno essere consentiti frazionamenti in unità abitative coerenti al tipo edilizio. Le sistemazioni delle aree a parcheggio dovranno essere trattate con materiali semipermeabili e funzionali alla gestione della manutenzione ordinaria. Particolare attenzione dovrà essere adottata per la progettazione del giardino antistante e degli spazi a parcheggio.
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	 <p>The image is a cartographic extract from a P.O.C. (Piano Operativo Comunale). It shows a yellow-shaded area representing a specific urban compartment. The number '17' is written in large pink font within this area, and a lowercase 'q' is written in black below it. To the left of the yellow area, there is a green flag icon on a small green base. The background consists of various colored polygons representing different urban zones or buildings, including light blue, grey, and light green areas. A red line is also visible, possibly representing a boundary or a specific urban feature.</p>

<b>U.T.O.E. n. 9 PONTASSERCHIO</b>	<b>SCHEDE NORMA del comparto n. 18</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica 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. Dovranno inoltre essere ritrovati spazi a parcheggio di servizio per l'UTOE all'interno del comparto 1PP.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione  Progetto di riqualificazione della Piazza del Mercato e realizzazione di uno o più lotti funzionali in relazione alla funzione residenziale introdotta e secondo i criteri per la costruzione della città pubblica. L'intervento può prevedere la convenzione con l'A.C. relativa all'uso a servizi per almeno 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 si pone come obiettivo generale la rigenerazione urbana della frazione di Pontasserchio, favorendo la costruzione della "città pubblica" quale centro di servizi per la vita associata. Il progetto dovrà prevedere: - l'introduzione all'interno del complesso edilizio esistente denominato "Mobilificio Melani" di funzioni qualificate capaci di valorizzare la posizione di nodalità rispetto al tessuto storico della frazione e la via Provinciale G. Di Vittorio; - la riorganizzazione spaziale e funzionale della Piazza del Mercato, quale luogo di rigenerazione urbana per la vita associata, nella quale si affacciano le funzioni diversificate ammesse dalla scheda che consentiranno connettività, attraverso le aree di uso collettivo, alle attività esistenti e di previsione presenti nella frazione; - adeguati canoni di qualità progettuale degli spazi aperti (articolazione funzionale e percettiva degli spazi pubblici, arredo urbano, sistemazioni a verde), che dovranno essere oggetto di specifici elaborati progettuali; - in relazione alla riconversione del complesso edilizio, soluzioni tecnologico-formali innovative e rispettose del consumo energetico, quale segno di un nuovo luogo della città contemporanea;

- dovrà essere predisposto un progetto specifico sull'accesso e fruizione dell'area, che tenga presente e distigua i vari tipi di mobilità, favorendo il trasporto pubblico locale e la mobilità lenta;  
a seguito di una progettazione unitaria del comparto 1 e la sua verifica con le interazioni delle previsioni vigenti dell'area circostante si potranno individuare subcomparti funzionali per favorirne l'attuazione.

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



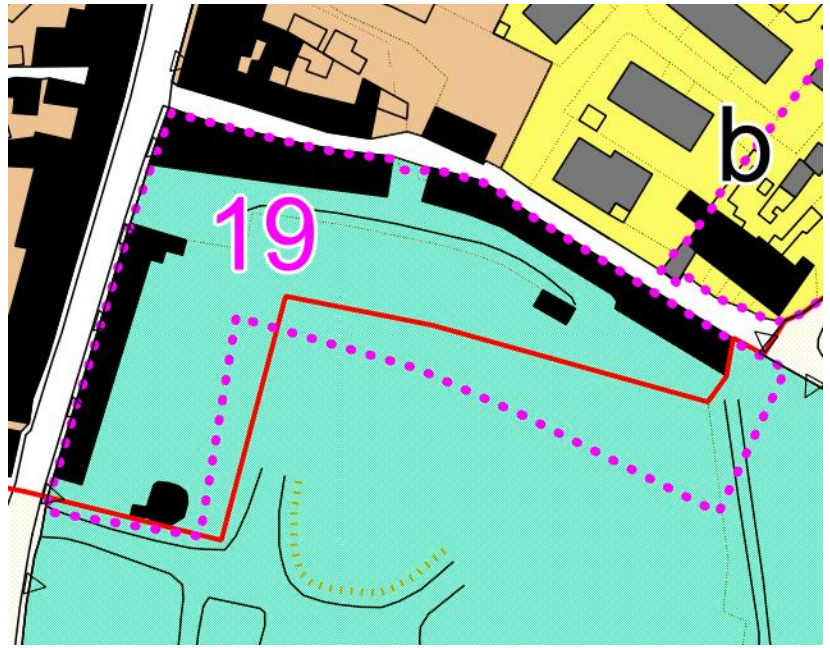
U.T.O.E. n. 9 PONTASSERCHIO	SCHEDA NORMA del comparto n. 19
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A nuclei storici consolidati –Invariante strutturale
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale: 8.579 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale e servizi per la residenza, attrezzature economico produttive, attrezzature e spazi ad uso pubblico. Nello specifico: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>limonaia:</b> servizi di interesse generale a carattere privato, quali: uffici privati, attrezzature di uso pubblico, attività commerciale (solo esercizi di vicinato), ristoro e attività artigianali, purché integrate alle attività principali insediate.</li> <li>- <b>fattoria della villa e accessori:</b> residenziale e servizi per la residenza, attività ricettive;</li> <li>- <b>chiesa e lavatoio:</b> attrezzature e spazi ad uso pubblico.</li> </ul>
<b>5. Interventi ammessi</b>	Recupero e riqualificazione del complesso storico esistente attraverso interventi di categoria <b>D3</b> con le seguenti prescrizioni per la conservazione e valorizzazione della tipologia originaria: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>per l'interno degli edifici:</b> conservazione e restauro degli archi, delle volte, delle murature di pregio, delle scale e dei solai lignei.</li> <li>- <b>per l'esterno degli edifici:</b> conservazione delle aperture principali e realizzazione di nuove solo in rapporto alle dimensioni e tipologie originarie, mantenimento e riqualificazione delle coperture e delle gronde esistenti.</li> </ul> Per la Chiesa e il lavatoio sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo <b>C1</b> , mentre per i manufatti accessori incongrui e fatiscenti, al fine di tutelare l'integrità del complesso edilizio originario, è prevista la categoria <b>E1</b> .
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere individuati gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni previste.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Realizzazione del parcheggio esterno al comparto posto lungo via G. Mazzini, antistante l'entrata del complesso;
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	DLgs 42/2004 (parte II) – DM del 31.03.1983
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Gli interventi dovranno prevedere la valorizzazione e la riqualificazione dell'edificato esistente nel rispetto delle tipologie edilizie e strutture originarie e dell'apparato decorativo. Nello specifico: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>limonaia:</b> eventuali nuove aperture dovranno preferibilmente essere inserite all'interno degli archi ciechi rilevabili nella struttura;</li> <li>- <b>fattoria della villa e accessori:</b> gli interventi per la sostituzione o nuovi inserimenti di strutture orizzontali e verticali dovranno rispettare i caratteri distributivi originari, ciò sarà determinante nel numero di eventuali nuove unità edilizie che non potranno</li> </ul>

essere oltre 18.

Per il recupero delle aree esterne pertinenziali si prescrive la conservazione dell'unitarietà, sia in relazione all' articolazione, sia per la scelta dei materiali; dovranno inoltre essere conservati i muri di confine, la cancellata e le originali lastricature.

Per il parcheggio esterno al comparto dovrà essere prevista una soluzione architettonica che permetta di mantenere la dimensione prevalente della viabilità evitando interruzioni percettive.

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

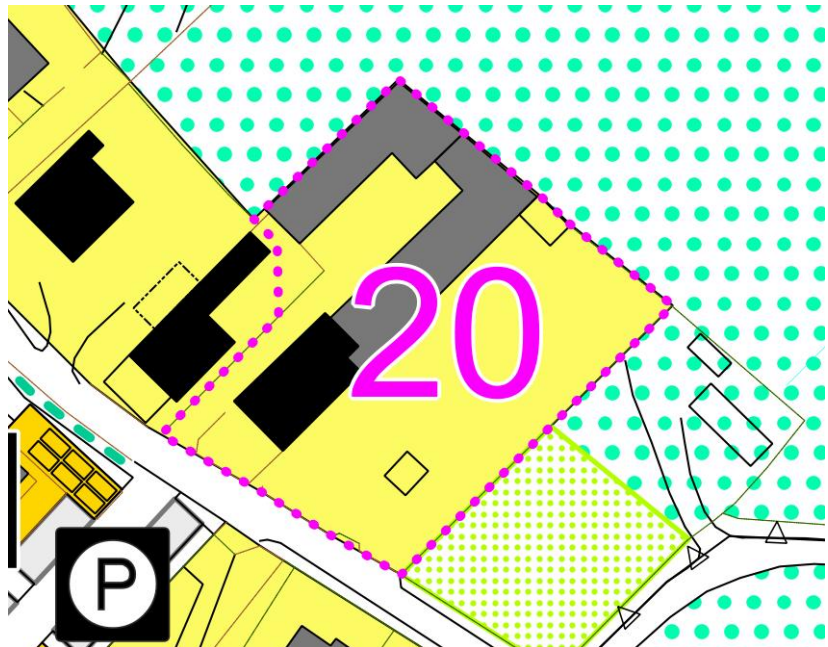


<b>U.T.O.E. n. 9 PONTASSERCHIO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 20</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona B1 – Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici di diversa epoca storica, caratteristiche tipologiche ed ambientali e modalità di relazione con la struttura territoriale.
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie Territoriale = 2.243 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale / Attività connesse con la residenza
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il progetto ha per obiettivo il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico nel rispetto dei valori architettonici, tipologici ed ambientali presenti, attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La conservazione e il restauro, anche con riqualificazione architettonica e formale del complesso residenziale principale (villino/palazzo) in coerenza con i caratteri tipologici originari;</li> <li>2. Il recupero degli annessi rurali che ancora presentano caratteri di interesse tipologico ambientale attraverso interventi di restauro e recupero funzionale, anche di tipo residenziale;</li> <li>3. La ristrutturazione urbanistica E2 dei volumi privi di interesse tipologico (superfetazioni, manufatti precari, annessi di costruzione recente, ecc.), anche attraverso interventi di demolizione, trasferimento ed accorpamento dei volumi esistenti finalizzati alla realizzazione di nuovi organismi edilizi ad uso residenziale inseriti in un assetto spaziale organico e coerente con l'impianto della corte rurale originaria</li> <li>4. La riqualificazione degli spazi a comune e delle pertinenze attraverso la realizzazione di spazi pedonali e a verde di uso pubblico nel quadro di un progetto di sistemazione complessiva degli spazi esterni.</li> </ol>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente in relazione alle funzioni insediate.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>La realizzazione dell'intervento dovrà inoltre essere finalizzato alla realizzazione del parcheggio pubblico di previsione posto ad est del comparto.</p>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Progetto dovrà porsi come obiettivo la tutela ed il recupero dei caratteri architettonici e tipologici originari degli edifici e delle caratteristiche identitarie del tessuto, adottando soluzioni tipologiche che garantiscano un corretto inserimento urbanistico ed ambientale degli interventi previsti.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta inoltre alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse testimoniale ed alla sistemazione degli spazi aperti, nel rispetto dei caratteri dell'architettura rurale e del paesaggio circostante.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere finalizzati alla riqualificazione ed al ripristino, ove manomessi, dei caratteri tipologici e formali originari, e l'adozione di soluzioni coordinate ed unitarie a livello di organismo edilizio e spazi pertinenziali.</li> <li>– I nuovi interventi edilizi dovranno avere caratteri tipologici</li> </ul>

coerenti con l'identità rurale del tessuto, privilegiando soluzioni architettoniche informate a criteri di semplicità e razionalità planivolumetrica, distributiva e formale. I nuovi organismi edilizi potranno presentare elementi caratterizzanti quali logge o porticati, con esclusione di balconi a sbalzo o altri elementi incoerenti con il contesto. Eventuali scale esterne dovranno conformarsi alla tradizionale tipologia a profferlo.

- L'organizzazione degli spazi esterni, pubblici e privati, dovrà essere riferita alle regole della tradizione rurale, privilegiando l'uso di soluzioni e materiali semplici.
- Nella nuova organizzazione del tessuto dovrà essere posta particolare cura a rispettare le visuali paesaggistiche di maggiore interesse, mantenendo opportuni corridoi visivi che permettano la percezione del contesto circostante dagli spazi della corte.

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

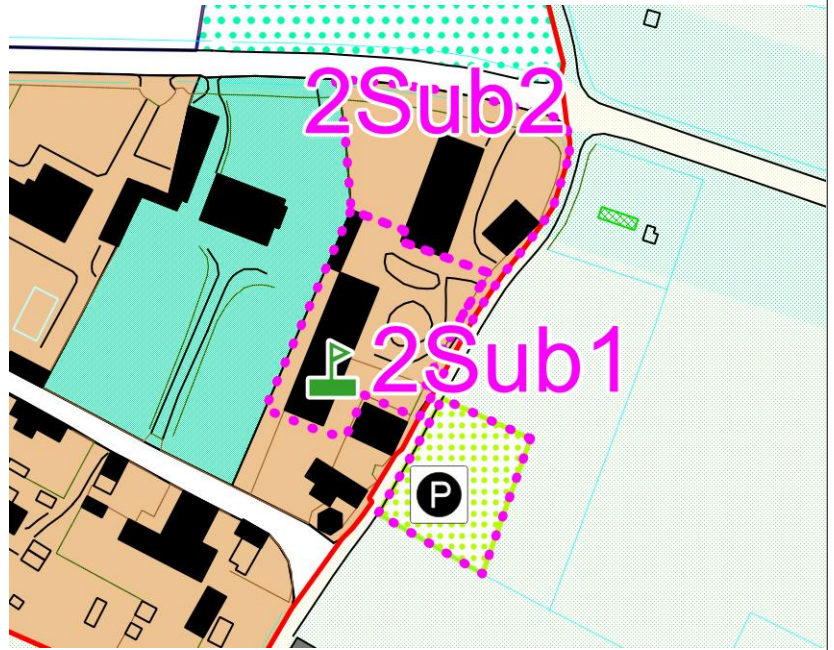




U.T.O.E. n. 10 LIMITI	SCHEDA NORMA del comparto n. 2	
1. <i>Destinazione urbanistica</i>	Zona A, E2	
2. <i>Strumento di attuazione</i>	PdR (art.19 comma 6 delle N.T.A.) di iniziativa privata convenzionata da attuare nei subcomparti funzionali 1 e 2	
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Sup. territoriale: 5.200 mq	<b>Sub 1</b> sup. terr.: 2.900 mq <b>Sub 2</b> sup. terr.: 2.300 mq
4. <i>Funzioni ammesse</i>	<b>Sub1</b> Residenziale <b>Sub2</b> Commerciale (limitato agli esercizi di vicinato), Direzionale e Servizi	
5. <i>Interventi ammessi</i>	<p>E' ammessa la realizzazione di un complesso ad uso residenziale e di un edificio ad uso commerciale, direzionale e servizi attraverso i seguenti interventi:</p> <p><b>Sub1</b> Restauro e risanamento conservativo del fabbricato dell'ex filanda, ristrutturazione edilizia dell'annesso adiacente. Il PdR dovrà attuare un insieme sistematico di interventi volti alla valorizzazione e al recupero dei caratteri tipologici ed architettonici originari privilegiando l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere la progettazione specifica del giardino di pertinenza che dovrà essere mantenuto nel suo carattere unitario escludendo la realizzazione di recinzioni e siepi a delimitazione delle proprietà.</p> <p>L'area a parcheggio dovrà mantenere la permeabilità dei terreni attraverso l'utilizzo di pavimentazioni naturali senza coperture ed arredi fissi e con la piantumazione di idonee essenze vegetazionali.</p> <p><b>Sub2</b> Ristrutturazione urbanistica con demolizione dei volumi esistenti finalizzata alla realizzazione di un edificio di superficie utile non superiore a 400 mq e altezza massima pari a 7,50 ml.</p>	
6. <i>Standard urbanistici</i>	<p>Dovranno essere realizzati spazi a standards nella misura adeguata alla potenzialità e alla funzionalità dei due subcomparti, in ogni caso in misura non inferiore a quelli previsti dalla normativa urbanistica vigente per le singole funzioni previste, in particolare:</p> <p><b>Sub1</b> Parte dell'area a standard - da verificare in sede di formazione di PdR (area a parcheggio pubblico) - potrà essere ricavata in fregio alla via B. Cavalieri sul lato opposto al fabbricato dell'ex filanda al quale dovrà essere collegata con un percorso pedonale. Gli eventuali standard relativi a cambi d'uso e/o frazionamenti di U.I. relativi al Sub 1 dovranno essere ritrovati contestualmente alla demolizione dei volumi del Sub 2.</p> <p><b>Sub2</b> Le aree a standard dovranno essere reperite all'interno del subcomparto; spazi a verde pubblico e parcheggi dovranno essere realizzati per una superficie complessiva non inferiore al 50%. Dovrà essere inoltre previsto un percorso pedonale in continuità con quello individuato all'interno del Sub 1.</p>	

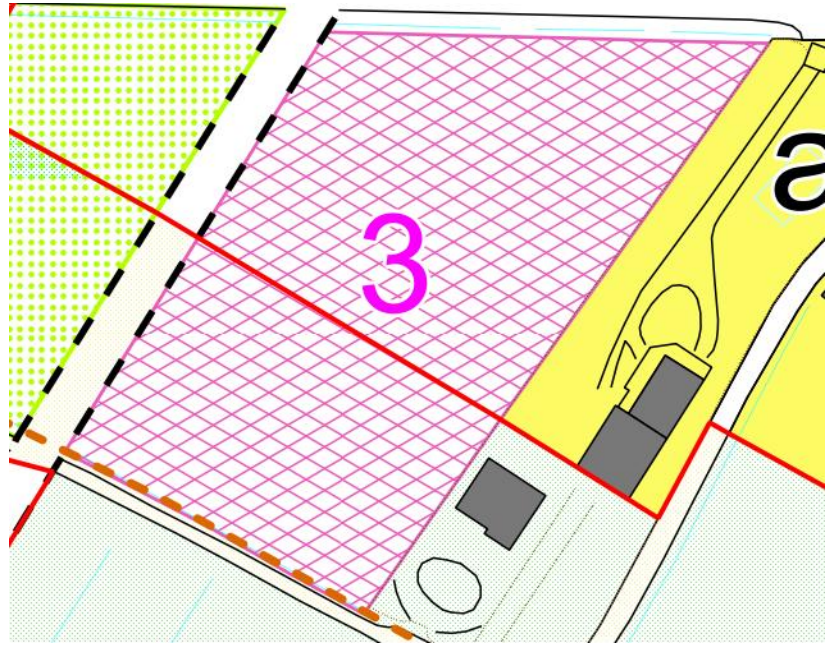
<p><b>7. Condizioni alla trasformazione</b></p>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>A seguito di un’analisi puntuale, il documento di Valutazione degli Effetti Ambientali del PdR dovrà verificare la necessità di realizzazione di un sistema autonomo di depurazione degli scarichi fognari. Di cui alla Del di CC n. 130 del 30.09,2019</p>
<p><b>8. Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>Nessuno</p>
<p><b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b></p>	<p>Si dovrà procedere, in fase attuativa e per entrambi i subcomparti individuati dalla presente scheda norma, ad una verifica plano-altimetrica dell’area di interesse, al fine di ottimizzare l’intervento finalizzato all’acquisizione delle condizioni di sicurezza idraulica per 200 anni</p> <p>Il PdR dovrà essere esteso all’intera area di ogni singolo subcomparto individuato dalla presente Scheda Norma; all’interno di questi ed in sede di formazione del PdR potranno essere individuate Unità Minime di Intervento attuabili separatamente purché comprese in un progetto unitario.</p> <p>In particolare:</p> <p><b>Sub1</b> Il PdR dovrà contenere un quadro conoscitivo comprendente un’analisi storico-tipologica volta all’individuazione degli elementi di valore da conservare e alla definizione dei singoli interventi in relazione allo stato di degrado riscontrato, dovrà comprendere inoltre un’analisi puntuale della risorsa paesaggio ovvero del contesto rurale ed edificato.</p> <p>Il PdR dovrà inoltre garantire, attraverso la qualità architettonica ed urbanistica degli interventi un adeguato inserimento paesaggistico che preveda la conservazione dei caratteri tipologico-formali del complesso della ex filanda e la valorizzazione delle aree pertinenziali.</p> <p><b>Sub2</b> Il PdR ha come obiettivo la localizzazione di servizi, di attrezzature di interesse generale, spazi commerciali e la dotazione di spazi di parcheggio da integrare con gli spazi pubblici esistenti all’interno dell’UTOE.</p> <p>Il PdR dovrà contenere un quadro conoscitivo comprendente un’analisi storico-tipologica volta all’analisi puntuale della risorsa paesaggio ovvero del contesto rurale ed edificato attraverso il quale dovrà essere dimostrata la non sussistenza dei valori storico-testimoniali dei fabbricati oggetto di demolizione.</p> <p>Il PdR dovrà inoltre garantire, attraverso la qualità architettonica ed urbanistica degli interventi un adeguato inserimento paesaggistico che preveda l’individuazione di tipologie edilizie della nuova costruzione consone con il contesto storico della villa settecentesca ai fini del mantenimento delle visuali estetico percettive soprattutto della viabilità.</p>


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



<b>U.T.O.E. n. 10 LIMITI</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 3</b>
<b>1. Destinazione urbanistica</b>	Comparto a destinazione mista
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Sup. territoriale: 6.250 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Commerciale, media struttura di vendita
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>E' consentita la nuova costruzione di un edificio commerciale con caratteristiche di media struttura di vendita della superficie commerciale massima di 1.200 mq.</p> <p>Potrà essere considerata una superficie coperta max con Rc 50% della Superficie fondiaria del lotto che si trova all'interno del territorio urbanizzato.</p> <p>L'area della Superficie fondiaria che si trova nel territorio rurale dovrà contenere le aree a parcheggio.</p> <p>H interna max 4,00 m</p> <p>H esterna max 7,00 m (comprensiva delle intercapedini)</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici in misura non inferiore a quella prescritta dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni insediate.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di parcheggio alberato con 60% a verde e 40% a parcheggio della superficie complessiva di 2.638 mq</li> <li>- Realizzazione della viabilità di collegamento tra la via provinciale Di Vittorio e la via Donizzetti</li> </ul>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il nuovo insediamento dovrà garantire un corretto inserimento paesaggistico tale da garantire le visuali nord sud (monte-pianura) allo scopo di non saldare il tessuto edificato esistente. Dovranno essere inoltre mantenute le visuali libere del Parco Prini Mazzarosa da est verso ovest sulla via Provinciale. Il progetto deve assicurare un corretto insediamento per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. Dovranno inoltre essere definiti e riqualificati i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti, della viabilità e la riorganizzazione degli spazi pubblici.</p>

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



U.T.O.E. n. 11 SAN MARTINO A ULMIANO	SCHEDA NORMA del comparto n.1		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona C2 - Nuovi insediamenti residenziali		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Lottizzazione		
<b>3. Superficie del comparto</b>	St = 9.247 mq	Ru (Sf/St)=0.5	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0.48	If = 0.96	Rc = 20%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione		
<b>7. Carico Urbanistico previsto</b>	V= 4.700 mq pari a circa 30 nuovi abitanti insediati		
<b>8. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 50% dell'area.</p> <p>Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a mq. 2.700.</p>		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale e la connessione con il tessuto esistente.</p> <p>Il progetto dovrà porre una particolare attenzione alla sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e spazi a verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana, di connessione con il tessuto esistente, anche attraverso la previsione di un percorso pedonale di collegamento con i servizi esistenti (scuola, verde sportivo, circolo ricreativo, ecc) e di filtro visivo ed acustico a protezione dell'edificato residenziale.</p> <p>Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità all'area.</p>		
<b>11. Estratto cartografico del P.O.C.</b>			

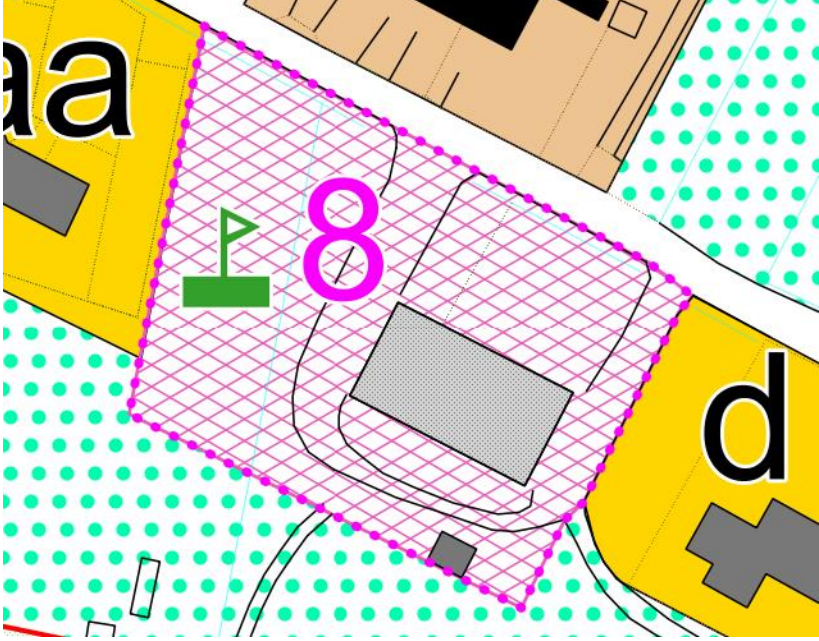
<b>U.T.O.E. n. 11 SAN MARTINO A ULMIANO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 2</b>		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Lottizzazione		
<b>3. Superficie</b>	St = 18.305 mq	Ru (Sf/St) = 0.5	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0.57	If = 1.14	Rc = 20%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, servizi di interesse generale (anche a carattere privato), commerciale di servizio alla residenza con una superficie utile massima non residenziale di 436 mq (30% della superficie utile totale).		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione		
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 10.459 mc, pari a circa 59 nuovi abitanti insediati		
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 50% dell'area. Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 1.200 mq.		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	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. La soluzione progettuale dovrà inoltre stabilire una continuità di relazioni con il contesto urbanistico esistente, in particolare con il tessuto residenziale e i servizi presenti nella zona (chiesa, verde sportivo, ecc.). Tale organicità dovrà essere realizzata prioritariamente attraverso un disegno unitario degli spazi aperti, articolati prevalentemente in spazi a verde e in una piazza centrale di uso pubblico, delimitata dall'edificio a destinazione mista, dove i servizi di interesse generale saranno situati tutti al piano terra.		

12. Estratto cartografico del P.O.C.



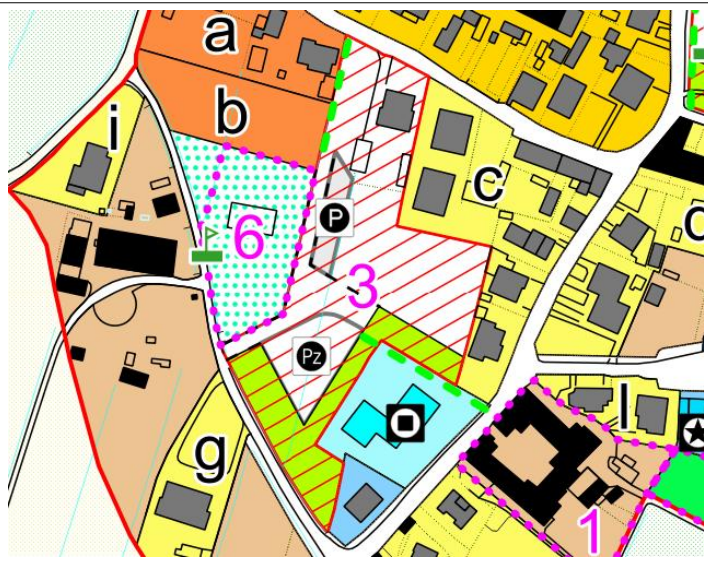


<b>U.T.O.E. n. 11 SAN MARTINO A ULMIANO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 6</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona E3
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, commerciale collegato al settore agricolo, turistico ricettivo
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il comparto d'intervento è collegato all'attività agricola. In tale area sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica ed ampliamento nel limite del raggiungimento di una SuL max di 300 mq, h. max 7,50 m.</p> <p>All'interno dell'area è consentita la realizzazione o l'uso di spazi a destinazione commerciale collegati al settore agricolo e la realizzazione di un centro di promozione e sperimentazione per l'agricoltura biologica.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>L'intervento, in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione dell'ambito interessato, dovrà prevedere la completa sistemazione delle aree di pertinenza, verificando prioritariamente la sussistenza degli standard urbanistici collegati alla funzione introdotta</p> <p>L'intervento, attraverso la valorizzazione e il recupero delle strutture esistenti, dovrà essere condotto nel rispetto del tessuto esistente, tenendo conto degli allineamenti con gli edifici esistenti.</p>
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	 <p>Un estratto cartografico del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) che mostra un'area urbanistica. La mappa include diverse zone colorate: una zona gialla in alto a sinistra e a destra, una zona verde a strisce verticali in basso al centro, e una zona grigia con un reticolo a croce in basso a sinistra. Una linea magenta punteggiata delimita un'area specifica. Un numero '6' in rosa è sovrapposto al centro della mappa. In alto a sinistra, è visibile una parte di un numero '9'.</p>

<b>U.T.O.E. n. 11 SAN MARTINO A ULMIANO</b>		<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 8</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata		
<b>3. Superficie</b>	Superficie dell'area: 3.607 mq	Volume esistente: 3.077 m <sup>c</sup>	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	Superficie coperta 40% della superficie territoriale H. max 7,50		
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Artigianale, Commerciale all'ingrosso e al dettaglio (fino a 250 mq sup. vendita), Direzionale, Residenziale.		
<b>6. Interventi ammessi</b>	<p>Per gli edifici esistenti sono ammessi: 1) la ristrutturazione edilizia D3 con incremento della superficie utile fino al 30% dell'esistente; 2) ristrutturazione urbanistica attraverso la riconversione funzionale in base al reperimento degli standard urbanistici e alla dotazione dei servizi.</p> <p>Per gli spazi scoperti sono ammesse nuove costruzioni, finalizzate alla riqualificazione dell'intero complesso.</p> <p>Solo al primo livello del nuovo edificio potranno essere collocate le destinazioni direzionali e/o residenziali, fermo restando le quantità autorizzate con il PdR n° 9 del 25.07.2008.</p> <p>In base al progetto la destinazione residenziale deve reperire il dimensionamento derivato dalle trasformazioni edilizie per L'UTOE 11 – sezione Ristrutturazione Urbanistica.</p>		
<b>7. 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>8. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III delle NTA – Condizioni alla trasformazione . Realizzazione tratto viabilità di collegamento con il comparto 2.		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>L'intervento dovrà essere condotto nel rispetto del tessuto esistente e con tipologie coerenti con quelle proprie del contesto rurale.</p> <p>Il progetto, in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione dell'ambito interessato, dovrà prevedere la sistemazione unitaria delle aree di pertinenza, verificando prioritariamente la sussistenza degli standard urbanistici collegati alle funzioni introdotte.</p> <p>Le aree esterne non potranno essere frazionate con cortili esclusivi, ma dovranno essere condominiali o di uso pubblico.</p>		
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>			

U.T.O.E. n. 12 SANT'ANDREA IN PESCAIOLA	SCHEDA NORMA del comparto n. 3		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Lottizzazione		
<b>3. Superficie</b>	St = 8.318 mq	Ru (Sf/St) = 0.5	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0.3	If = 0.6	Rc = 15%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione		
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 2.546 mc, pari a circa 16 nuovi abitanti insediati Non sono da considerarsi nel volume di nuova costruzione i volumi dei fabbricati esistenti legittimi.		
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 50% dell'area. Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 2.000 mq.		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III delle NTA - Condizioni alla Trasformazione Dovrà essere garantito accesso da viabilità pubblica alla zona B3/b e la realizzazione dei passaggi pedonali e ciclabili di connessione al tessuto edilizio esistente verso nord e verso est.		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale, e la connessione con il tessuto esistente. L'altezza massima consentita è di 7,50 m. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli spazi di uso pubblico (parcheggio, verde, piazza) in relazione ai servizi esistenti ed al ruolo di testata nella definizione del comparto. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico, dovranno essere disposte aree a verde e alberature sui lati confinanti con la zona agricola. La volumetria degli edifici legittimi esistenti all'interno del lotto non è da computarsi nel carico urbanistico previsto.		

12. Estratto cartografico del P.O.C.



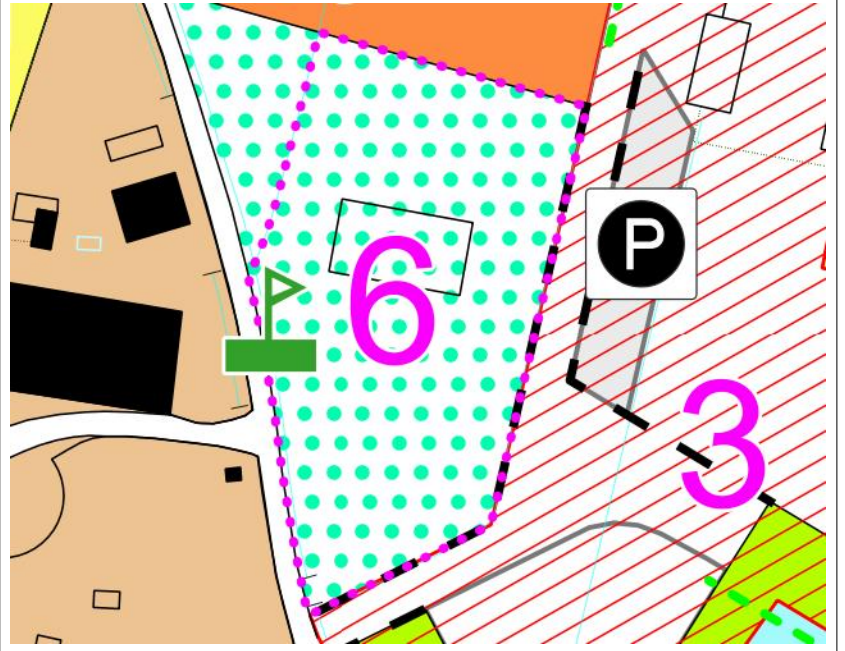
<b>U.T.O.E. n. 12 SANT'ANDREA IN PESCAIOLA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 5</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona destinata ad attività sportive e ricreative (F2)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata / Progetto Unitario Convenzionato. Attuabili autonomamente per parti secondo i sub comparti individuati.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie Territoriale: 15.464 mq	Sub.5a: 12.066 mq Sub.5b: 3.398 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Sub.a: spazi ed attrezzature sportive per il tempo libero. Sub.b: nuova costruzione finalizzata all'implementazione delle funzioni ammesse (compatibili con le destinazioni di zona) e precisamente: uffici, infermeria, attività riabilitative, insediamenti commerciali aventi caratteristiche di esercizi di vicinato per una S.U.L. max di 100 mq;	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Sub.a: e' consentita la realizzazione delle seguenti strutture: impianti sportivi (quali tennis, calcetto, ecc.), spogliatoi, servizi igienici, strutture di ristoro (bar, sala polifunzionale), spazi per attività ricreative; spazio bambini; porticato polivalente. Tali strutture dovranno complessivamente occupare una superficie coperta massima di 750 mq, per una altezza massima di 3,5 m in gronda. Sub.b: e' consentita la nuova costruzione di un edificio per una SUL max pari a 200 mq ed un'altezza max pari a 7,50 m con porticati polivalenti pubblici da realizzare in deroga alla SUL max ammessa per un massimo del 20%. attraverso progetto unitario convenzionato finalizzati alla riqualificazione della strada di accesso.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti parcheggi in misura non inferiore a 1000 mq, eventualmente inerbiti o opportunamente sistemati a verde.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III delle NTA - Condizioni alla Trasformazione Sub.b: Riqualificazione della strada di accesso.	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	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 si integri con gli impianti sportivi e le strutture di servizio. La progettazione dovrà tener conto dello stato di fatto, degli eventuali edifici e aree libere, al fine di garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico esistente anche attraverso la sistemazione del verde. Le nuove strutture dovranno essere integrate con la volumetria esistente. Dovranno inoltre essere previsti spazi a parcheggio accessibili dalla viabilità esistente da riqualificare. Le tipologie saranno riferite all'architettura rurale (fienili, carraie, ecc.) preferibilmente da realizzarsi in muratura tradizionale o in legno ed aperte su più lati. Le diverse strutture dovranno essere integrate sotto l'aspetto formale e funzionale.	

10. Estratto cartografico del  
P.O.C.



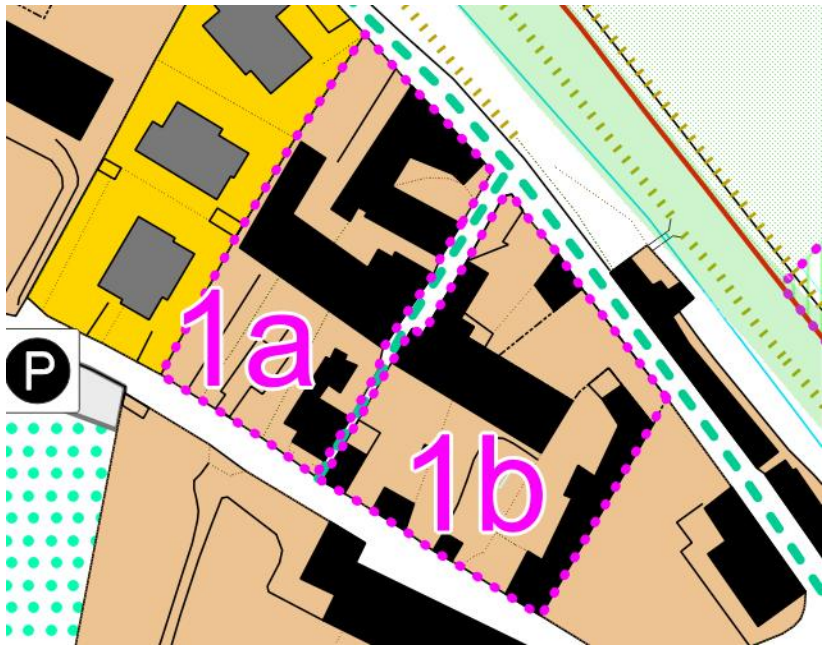
<b>UTOE n. 12 SANT'ANDREA IN PESCAIOLA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 6</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona E6 – Zone agricole interne alle UTOE	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di recupero di iniziativa privata.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 2.360 mq	Volume esistente: 1.392 mc
	H max= 7,5 m	
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Riqualficazione tipologica e funzionale del patrimonio edilizio esistente e delle pertinenze. Sono previsti interventi D3 – ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma preesistente. E' ammesso il ritrovamento di superficie accessoria esternamente alla sagoma dell'edificio, retro fabbricato, attraverso la realizzazione di tettoie o pergolati fino ad un massimo di 60 mq	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni ammesse.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione In coerenza con l'art. 25 delle NTA dovranno essere previsti interventi di riqualficazione su via Erbosa, finalizzati anche alla realizzazione della viabilità di lottizzazione del comparto adiacente.	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto dovrà perseguire la riqualficazione urbanistica edilizia dell'area attraverso interventi finalizzati al recupero tipologico e funzionale delle volumetrie esistenti in conformità ai criteri previsti dal capo III-Sistema Ambientale delle NTA del vigente RU. I resedi e le aree libere interne al comparto dovranno essere sistemate e valorizzate attraverso interventi che ne salvaguardino la loro integrità, nel rispetto dei caratteri del sistema agricolo	


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





U.T.O.E. n. 13 ORZIGNANO	SCHEDA NORMA del comparto n. 1a 1b	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato, attuabile anche indipendentemente attraverso i subcomparti individuati.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie Territoriale: 4.583 mq	Sub.1a 2.207 mq Sub.1b 2.376 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale/Attività connesse con la residenza	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il progetto ha per obiettivo il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico nel rispetto dei valori architettonici, tipologici ed ambientali presenti, ed in particolare:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La riqualificazione architettonica e formale del complesso residenziale principale (edificio a corte serializzato) in coerenza con i caratteri tipologici originari;</li> <li>2. Il recupero degli annessi rurali che ancora presentano caratteri di interesse tipologico ambientale attraverso interventi di restauro e recupero funzionale, anche di tipo residenziale;</li> <li>3. La ristrutturazione urbanistica dei volumi privi di interesse tipologico (superfettazioni, manufatti precari, annessi di costruzione recente, ecc.), anche attraverso interventi di demolizione, trasferimento ed accorpamento dei volumi esistenti finalizzati alla realizzazione di nuovi organismi edilizi inseriti in un assetto spaziale organico e coerente con l'impianto della corte rurale originaria;</li> <li>4. La riqualificazione degli spazi a comune e delle pertinenze attraverso la realizzazione di spazi pedonali e a verde di uso pubblico nel quadro di un progetto di sistemazione complessiva degli spazi esterni.</li> </ol> <p>Le azioni sopra descritte sono attuabili per subcomparti funzionali secondo l'articolazione prevista dal Regolamento Urbanistico.</p> <p>Per entrambi i subcomparti funzionali, articolabili in unità minime di intervento da individuare in sede di formazione di progetto, sono ammessi tutti gli interventi volti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla riqualificazione tipologica e formale finalizzata al ripristino di caratteri architettonici dell'edificio.</li> <li>- al recupero ad uso residenziale nel rispetto dei caratteri storici e tipologici dell'organismo edilizio, previa demolizione delle superfettazioni e dei volumi incongrui.</li> </ul> <p>Gli interventi fino alla D3 possono essere attuati con intervento diretto, nel rispetto delle prescrizioni per la formazione del progetto di cui al punto 9.</p>	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente in relazione alle funzioni insediate.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Tutti gli interventi sono condizionati alla riqualificazione delle aree private pertinenziali, nonché alla reperimento di una dotazione di standard urbanistici non inferiore a 20,5 mq per ogni nuovo abitante insediato.</p>	

<p><b>8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali</b></p>	
<p><b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b></p>	<p>Il Progetto dovrà porsi come obiettivo la tutela ed il recupero dei caratteri architettonici e tipologici originari degli edifici e delle caratteristiche identitarie del tessuto, adottando soluzioni tipologiche che garantiscano un corretto inserimento urbanistico ed ambientale degli interventi previsti.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta inoltre alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse testimoniale ed alla sistemazione degli spazi aperti, nel rispetto dei caratteri dell'architettura rurale e del paesaggio agrario circostante.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere finalizzati alla riqualificazione ed al ripristino, ove manomessi, dei caratteri tipologici e formali originari, e l'adozione di soluzioni coordinate ed unitarie a livello di organismo edilizio e spazi pertinenziali..</li> <li>- I nuovi interventi edilizi dovranno avere caratteri tipologici coerenti con l'identità rurale del tessuto, privilegiando soluzioni architettoniche informate a criteri di semplicità e razionalità planivolumetrica, distributiva e formale. I nuovi organismi edilizi potranno presentare elementi caratterizzanti quali logge o porticati, con esclusione di balconi a sbalzo o altri elementi incoerenti con il contesto. Eventuali scale esterne dovranno conformarsi alla tradizionale tipologia a profferlo.</li> <li>- L'organizzazione degli spazi esterni, pubblici e privati, dovrà essere riferita alle regole della tradizione rurale, privilegiando l'uso di soluzioni e materiali semplici.</li> <li>- Nella nuova organizzazione del tessuto dovrà essere posta particolare cura a rispettare le visuali paesaggistiche di maggiore interesse, mantenendo opportuni corridoi visivi che permettano la percezione del contesto circostante dagli spazi della corte.</li> </ul>
<p><b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b></p>	 <p>The image is a cartographic extract from a P.O.C. (Piano Operativo Comunale). It shows a plan view of a building complex. A large area of buildings is highlighted in yellow, while other buildings are in black. A pink dashed line outlines a specific area within the complex, which is divided into two sub-areas labeled '1a' and '1b'. To the left of the main building complex, there is a parking area marked with a 'P' in a black circle. The background shows various urban elements like roads, green spaces, and other buildings in different colors (brown, grey, green). The overall style is that of a technical urban planning drawing.</p>

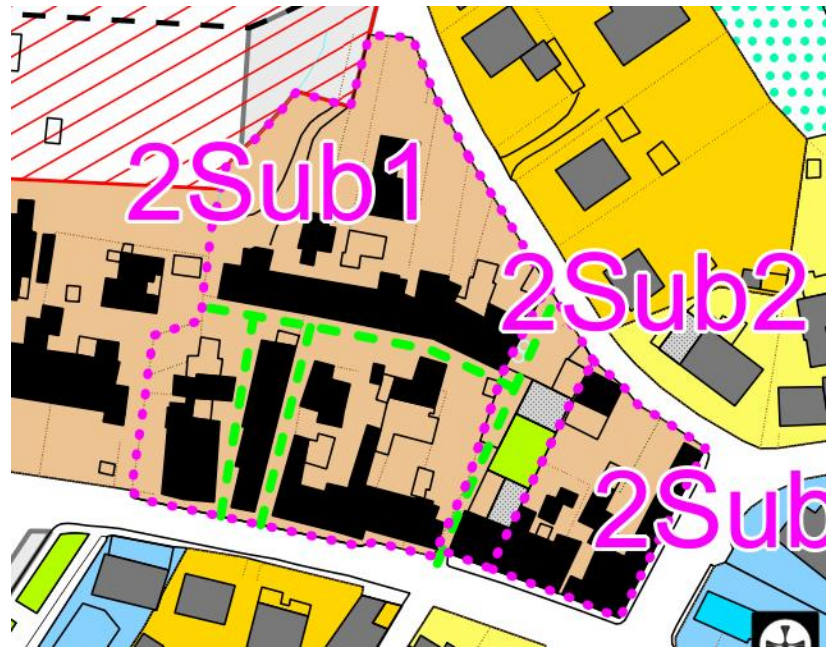
<b>U.T.O.E. n. 13 ORZIGNANO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 4</b> Appr. Del. CC. n° 127 del 28/11/2003		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto P.E.E.P. (Zona C3)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano attuativo		
<b>3. Superficie</b>	St = 5.348 mq	Ru (Sf/St) = 0,6	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0,63	If = 1,05	Rc = 20%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione		
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 3.469 mc, pari a circa 22 nuovi abitanti insediati		
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 40% dell'area. Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 800 mq.		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>	L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità		
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale, una riqualificazione urbanistica dell'area e la connessione con il tessuto esistente anche attraverso la sistemazione di uno spazio destinato a verde pubblico Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area e predisposti idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto.		
<b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b>			

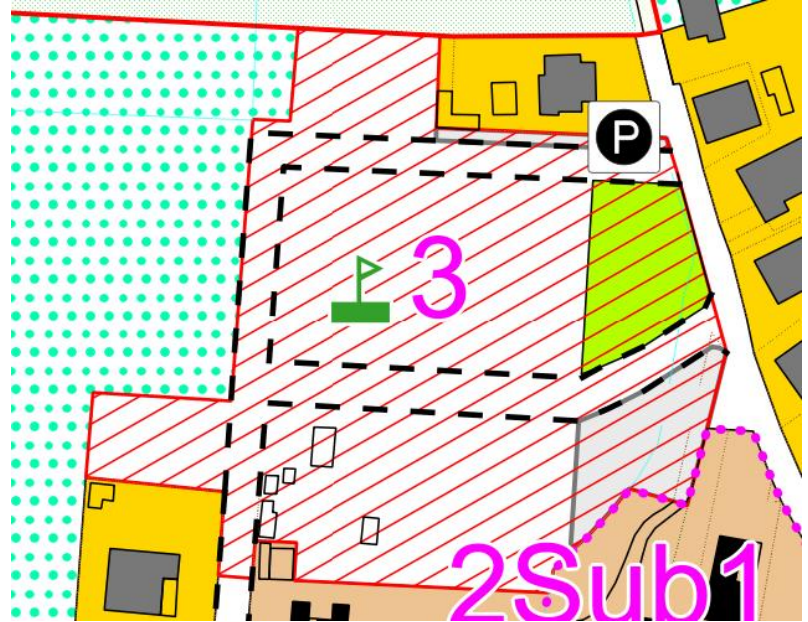
U.T.O.E. n. 14 METATO	SCHEDA NORMA del comparto n. 2
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale 9.138 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Commerciale, direzionale e residenziale. Sono consentiti esercizi commerciali al dettaglio aventi caratteristiche di esercizi di vicinato e facenti parte di un più ampio centro commerciale naturale.
<b>5. Interventi ammessi</b>	Si individuano i seguenti subcomparti funzionali attuabili attraverso singoli Piani di Recupero: <b>Sub.1:</b> Riqualificazione tipologica e architettonica del patrimonio edilizio esistente <b>Sub.2:</b> Ristrutturazione urbanistica attraverso la demolizione di tutte le superfetazioni, volumi incongruenti e ricostruzione dei soli volumi necessari alla ricostituzione degli allineamenti del tessuto storico consolidato. <i>Volume attuale: 3.300 mc</i> <i>Volume in progetto soggetto a ristrutturazione edilizia e/o urbanistica 2.200 mc</i> <i>Altezza massima non superiore agli edifici esistenti limitrofi</i> <b>Sub.3:</b> Riqualificazione tipologica e architettonica del patrimonio edilizio esistente L'attuazione dei Piani di Recupero possono stabilire, attraverso un'analisi del degrado, categorie d'intervento puntuali per i singoli edifici
<b>6. Standard urbanistici</b>	<b>Sub.1:</b> dovranno essere cedute aree a standards in base alle funzioni esistenti e introdotte, comunque non inferiori al 30% destinate alla realizzazione di una viabilità pedonale di collegamento tra la viabilità pubblica esistente e la piazza interna prevista nel subcomparto 2, privilegiando i percorsi storici esistenti. <b>Sub.2:</b> dovranno essere cedute aree a standards in base alle funzioni esistenti e introdotte, comunque della superficie non inferiore al 50% dell'intera superficie complessiva relativa al sucomparto funzionale, destinate alla realizzazione di una viabilità pedonale pubblica di attraversamento del nucleo storico consolidato e al ritrovamento di una piazza urbana interna. <b>Sub.3:</b> dovranno essere cedute aree a standards in base alle funzioni esistenti e introdotte, comunque non inferiori al 30%
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione  - L'intera Zona di Recupero dovrà munirsi di un unico piano del colore e stabilire i criteri per l'apposizione delle insegne, parabole e pannelli solari e/o fotovoltaici. - In fase di formazione del PdR dovrà essere effettuato un rilievo plano-altimetrico al fine di meglio verificare le effettive condizioni di sicurezza del comparto oggetto di recupero.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione</b>	In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di Piano Strutturale,

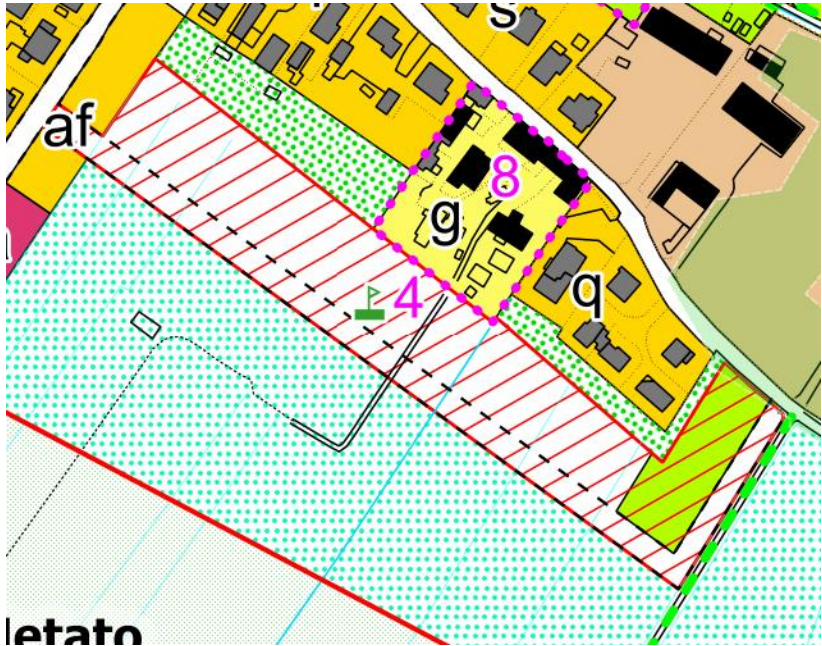
*del Progetto*

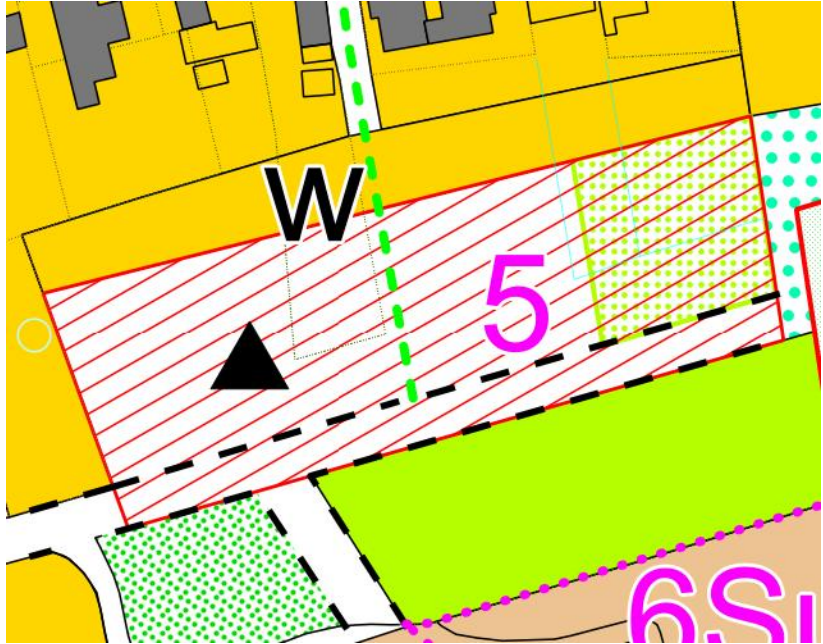
gli interventi devono garantire e perseguire prioritariamente la tutela, la valorizzazione e il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico, architettonico, culturale esistente.  
L'attivazione di ogni subcomparto funzionale dovrà relazionarsi con la previsione degli insediamenti limitrofi.  
L'intera area dovrà essere progettata con lo scopo di garantire l'accessibilità per tutti, nell'ottica della mobilità sostenibile.

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



U.T.O.E. n. 14 METATO	SCHEDA NORMA del comparto n. 3		
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)		
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano di Lottizzazione		
3. <i>Superficie</i>	St = 10.027 mq		Ru (Sf/St) = 0.6
4. <i>Parametri urbanistici</i>	It = 0.54	If = 0.9	Rc = 20%
5. <i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale		
6. <i>Interventi ammessi</i>	Nuova costruzione		
7. <i>Carico urbanistico previsto</i>	V = 5.415 mc, pari a circa 35 nuovi abitanti insediati		
8. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e una nuova viabilità di accesso all'area, con una superficie complessiva non inferiore al 40% dell'area. Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 1.100 mq.		
9. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
10. <i>Vincoli sovraordinati</i>			
11. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una strada di accesso al nuovo insediamento residenziale, lungo la quale si attesteranno i nuovi edifici, riconfigurando il margine dell'edificato urbano.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere integrati con il contesto esistente e svolgere un ruolo di integrazione e completamento del tessuto urbano, costituito prevalentemente da tipologie isolate.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere una sistemazione unitaria dell'area comprensiva anche di spazi di verde pubblico e di parcheggio.</p>		
12. <i>Estratto cartografico del P.O.C.</i>			

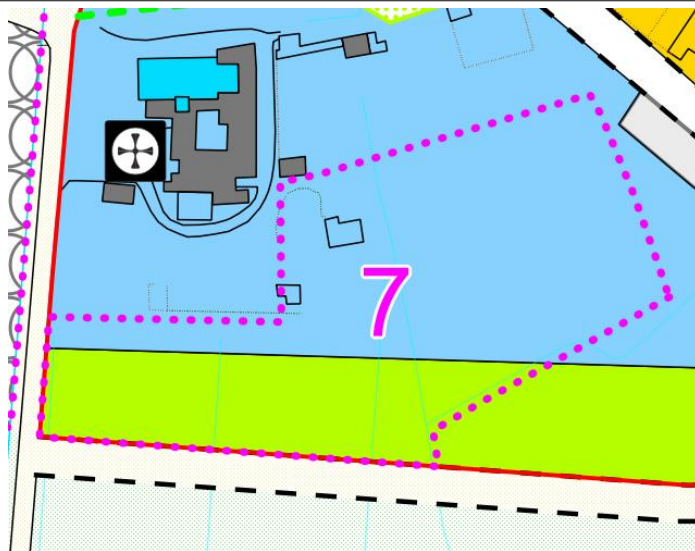
U.T.O.E. n. 14 METATO	SCHEDA NORMA del comparto n. 4		
1. Destinazione urbanistica del comparto	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)		
2. Strumento di attuazione	Piano di Lottizzazione		
3. Superficie	St = 15285 mq	Ru (Sf/St) = 0.6	
4. Parametri urbanistici	It = 0.74	If = 1.23	Rc = 25%
5. Funzioni ammesse	Residenziale		
6. Interventi ammessi	Nuova costruzione		
7. Carico urbanistico previsto	V = 11.301 mc , pari a circa 72 nuovi abitanti insediati		
8. Standard urbanistici	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e una nuova viabilità di accesso, con una superficie complessiva non inferiore al 37,6% dell'area.</p> <p>Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 1.200 mq.</p>		
9. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
10. Vincoli sovraordinati			
11. Orientamenti per la formazione del progetto	<p>Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una nuova strada di accesso all'area , lungo la quale si attesteranno, su entrambi i lati, i nuovi edifici; questi dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche (in linea, a schiera, isolata) tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e la riconfigurazione del margine dell'insediamento.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere rivolta alla individuazione degli spazi a parcheggio e all'innesto sulla viabilità urbana, con la realizzazione di una adeguata fascia di protezione e di filtro attraverso elementi di verde.</p>		
12. Estratto cartografico del P.O.C.			

U.T.O.E. n. 14 METATO	SCHEDA NORMA del comparto n. 5		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto P.E.E.P. (Zona C3)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano attuativo		
<b>3. Superficie</b>	St = 5.267 mq	Ru (Sf/St) = 0.54	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0.54	If = 1.5	Rc = 20%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione		
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 4.545 mc , pari a circa 29 nuovi abitanti insediati		
<b>8. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, e una nuova viabilità di accesso, con una superficie complessiva non inferiore al 40% dell'area.</p> <p>Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 1.000 mq.</p>		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una strada di accesso al nuovo insediamento residenziale, lungo la quale si attesteranno i nuovi edifici, a completamento dell'isolato urbano.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e di verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana e di connessione con il tessuto edilizio esistente.</p>		
<b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	 <p>L'immagine è un estratto cartografico del Piano Operativo Comunale (P.O.C.). Mostra un'area urbanistica con diverse zone colorate: una zona gialla in alto a sinistra, una zona verde in basso a sinistra, una zona rossa con linee diagonali in alto a destra, e una zona verde con punti in basso a destra. Una linea tratteggiata verde attraversa l'area. Sono presenti etichette 'W', '5' e '6.SI'.</p>		



<b>U.T.O.E. n. 14 METATO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 7</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Servizi di interesse generale a carattere privato (F4)/F1
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area:7.849 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Funzioni collegate al complesso parrocchiale, verde pubblico attrezzato.
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il PdR prevede la riqualificazione del comparto, attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova edificazione con SuL max di 800 mq con destinazione ERS</li> <li>- riqualificazione degli spazi aperti a verde con realizzazione di spazi pubblici ed aree a verde attrezzato.</li> </ul> <p>Il Piano di Recupero evidenzierà il sistema organico delle aree libere.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico e parcheggi nella misura prevista dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale in relazione alle singole destinazioni previste. Dovranno essere realizzati parcheggi pubblici lungo la via Turati di fronte alla struttura esistente della Pubblica Assistenza e nella zona vicino al cimitero. La quantità di verde pubblico presente all'interno del piano di recupero consente il soddisfacimento dei parametri e degli standard del Piano Strutturale per l'UTOE di Metato. Inoltre le funzioni ammesse per le nuove previsioni vanno a incrementare il dimensionamento delle zone F.</p>
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	D.Lgs. 42/2001
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>La proposta progettuale dovrà presentare soluzioni integrate a livello funzionale ed architettonico, con un assetto planivolumetrico che privilegi l'organizzazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici. L'intervento di nuova edificazione dovrà essere condotto nel rispetto del tessuto edilizio esistente. La soluzione tipologica dovrà essere coerente con i caratteri del complesso storico ecclesiastico. Dovrà essere realizzato un sistema di aree a verde attrezzato prevalentemente destinate a parco; gli interventi dovranno essere realizzati in modo da integrarsi nel contesto paesaggistico, con particolare attenzione alle caratteristiche della morfologia dei luoghi e della vegetazione esistente. Il progetto dovrà consentire l'interconnessione fra gli spazi pubblici e di uso pubblico e favorirne l'accessibilità, con particolare riferimento al sagrato della Chiesa.</p>

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

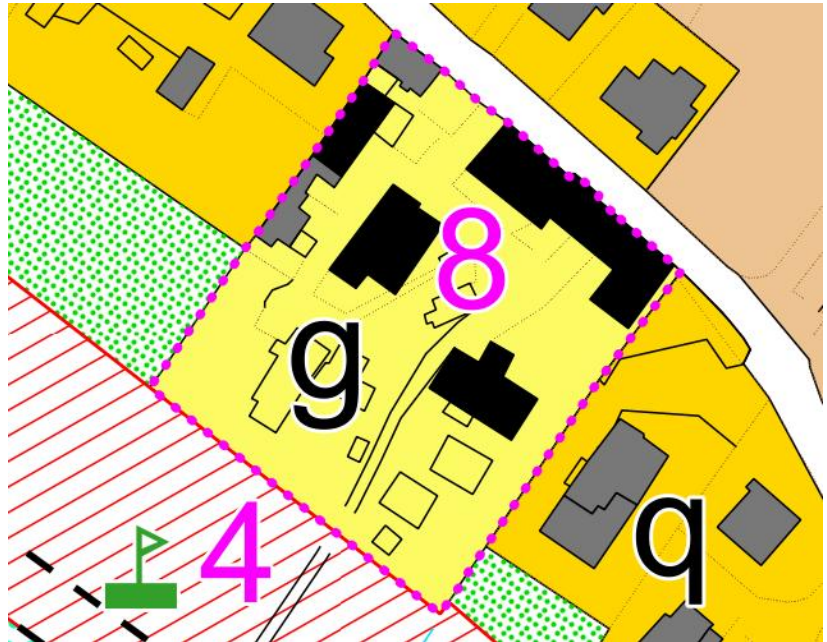


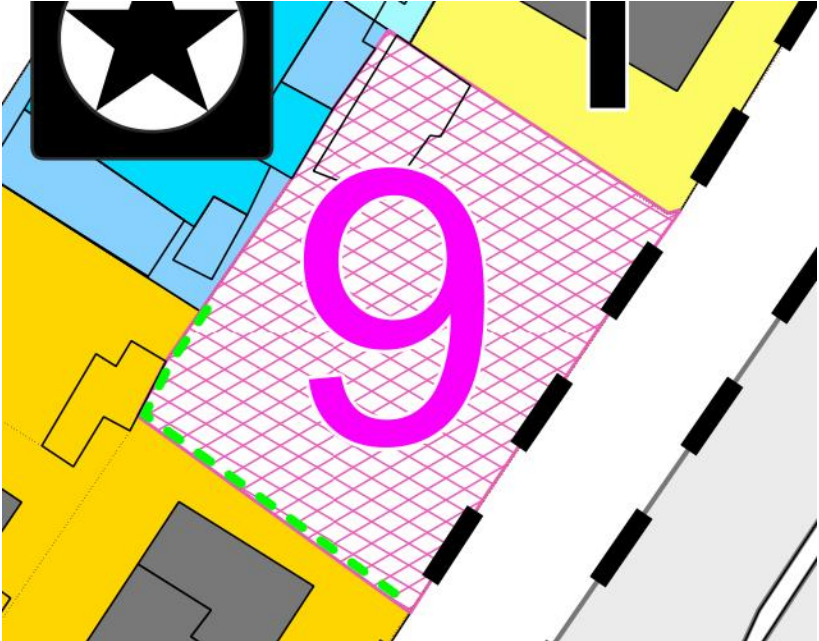
<b>U.T.O.E. n. 14 METATO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 8</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona B1 – Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale.	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale 4.400 mq	Volume complessivo 6.445 mc
	Volume destinato a ristruttur. Urbanistica 1.745 mc	Altezza massima 7,50 m
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Riqualificazione architettonica e tipologica del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>Ristrutturazione urbanistica attraverso la demolizione di tutte le superfetazioni e i volumi incongruenti e ricostruzione dei soli volumi necessari alla ricostituzione degli allineamenti del tessuto storico consolidato. I volumi soggetti a ristrutturazione urbanistica potranno essere utilizzati per introdurre nuovi abitanti insediati.</p> <p>L'attuazione del Piano di Recupero deve stabilire, attraverso un'analisi del degrado, categorie d'intervento puntuali per i singoli edifici e individuare singole UMI.</p>	
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere cedute aree a standards in base ai nuovi abitanti insediati destinate alla realizzazione di un parcheggio pubblico attestato sulla via E. De Amicis.</p> <p>Dovranno essere ritrovati all'interno dell'area parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89 calcolati in base al volume totale del comparto.</p>	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intera Zona di Recupero dovrà munirsi di un unico piano del colore e stabilire i criteri per l'apposizione, parabole e pannelli solari.</li> <li>- In fase di formazione del PdR dovrà essere effettuato un rilievo plano-altimetrico al fine di meglio verificare le effettive condizioni di sicurezza del comparto oggetto di recupero.</li> </ul>	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di Piano Strutturale al fine di migliorare la qualità urbana e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica del tessuto. In relazione allo stadio del processo tipologico, potranno essere consentiti incrementi coerenti al tipo edilizio ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale, anche attraverso demolizione e ricostruzione.</p> <p>Gli edifici a destinazione residenziale dovranno allinearsi con l'edificato esistente anche di recente formazione e dovranno relazionarsi con la previsione degli insediamenti limitrofi, privilegiando l'orientamento naturale a favore del soleggiamento.</p>	

Si suggerisce la realizzazione di case in linea di modesta altezza i cui allineamenti e l'assetto planivolumetrico dovranno comunque rapportarsi all'edificato storico esistente. Per la loro definizione si rimanda ad uno studio specifico da redigere in fase di formazione del PdR.

I profili ed i prospetti storicizzati lungo la strada dovranno essere conservati come pure le tipologie edilizie storiche. Dovrà inoltre essere garantita qualità architettonica alle nuove costruzioni in relazione al contesto edificato e rurale circostante. Le aree pertinenziali dovranno essere riqualificate attraverso la piantumazione di idonee essenze vegetazionali.

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



U.T.O.E. n. 14 METATO	SCHEDA NORMA del comparto n. 9
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista.
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie: 623 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale/servizi di interesse generale/direzionale (funzionali all'ampliamento del circolo ricreativo)
<b>5. Interventi ammessi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova costruzione di un edificio per un massimo di 220 mq di superficie utile lorda sviluppata su 2 piani fuori terra per un'altezza max non superiore a 7,50 m da realizzarsi in allineamento ai fabbricati prospicienti la via Pulci. La funzione residenziale dovrà essere collocata al primo piano, mentre le restanti funzioni dovranno essere disposte al piano terra.</li> <li>- riqualificazione dei volumi accessori esistenti attraverso interventi di riqualificazione edilizia di tipo D4.</li> </ul>
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio pubblico e il circolo ricreativo.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>L'intervento si pone come obiettivo la valorizzazione e la riqualificazione complessiva dell'area attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la conclusione del tessuto urbano organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aggregativi;</li> <li>b) la riqualificazione degli spazi pubblici attraverso la realizzazione di aree attrezzate di uso collettivo.</li> </ul>
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

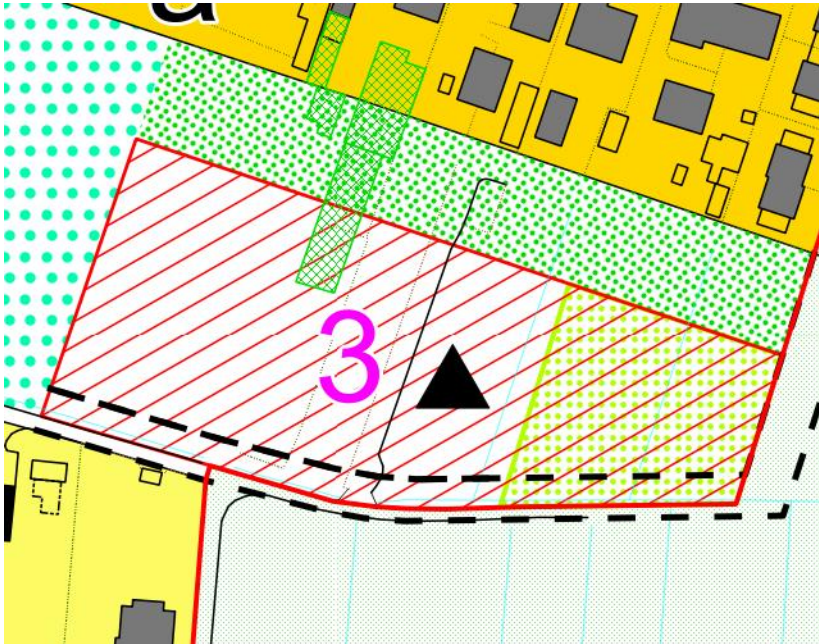
U.T.O.E. n. 18 PIAGGIA	SCHEDA NORMA del comparto n. 4	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona B1 – Zone caratterizzate dalla presenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale.	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 3.990 mq	Volume esistente: 2.695 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Riqualificazione dell'area attraverso il recupero e la riorganizzazione funzionale degli edifici esistenti attraverso i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per l'edificio principale, già in parte destinato a residenza, interventi fino alla <i>D3-ristrutturazione edilizia</i> (senza incremento di volumetria) nel rispetto della struttura e della tipologia originaria mantenendo le eventuali caratteristiche architettoniche di pregio.</li> <li>- per i manufatti accessori: <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di D3 – ristrutturazione edilizia con aumento “una tantum” di 20 mq della superficie utile;</li> <li>- privi di valore tipologico, interventi di categoria <i>E2-sostituzione edilizia</i> fino ad una SUL di 300 mq di cui 80 mq da destinarsi a manufatti accessori e porticati antistanti le abitazioni.</li> </ul> </li> </ul> <p>L'altezza dei nuovi edifici non potrà superare 7,50 ml.</p>	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico e parcheggi nella misura prevista dalla legislazione vigente per le singole destinazioni previste.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Dovranno essere ritrovati spazi a parcheggio da destinarsi ad uso pubblico-funzionali all'UTOE.</p>	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano di Recupero ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area attraverso interventi finalizzati al recupero tipologico e funzionale delle volumetrie esistenti ed al riordino e recupero dei manufatti accessori. Il progetto dovrà fare riferimento a caratteri formali e tipologici che consentano un'adeguata connessione con il tessuto edilizio esistente e al rispetto degli allineamenti dei fabbricati a contorno.</p> <p>Dovrà essere inoltre prevista la riqualificazione degli spazi esterni di pertinenza garantendo il rispetto dei caratteri del sistema agricolo a confine con il comparto e a margine dello stesso dovrà essere prevista una fascia a verde eventualmente comprensiva di percorso pedonale e/o ciclabile, collegato alla viabilità principale.</p>	

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



<b>U.T.O.E. n. 18 PIAGGIA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 5</b>		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Nuovo insediamento residenziale (zona C4)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Lottizzazione		
<b>3. Superficie</b>	St = 5684 mq	Ru (Sf/St) = 0,5	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0,41	If = 1	Rc = 20%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione		
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 2.334 mc, pari a circa 15 nuovi abitanti insediati.		
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 50% dell'area. Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 2.609 mq.		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà porre una particolare attenzione alla sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e spazi a verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana, di connessione con il tessuto esistente.</p> <p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale, e la connessione con il tessuto esistente.</p>		
<b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b>			

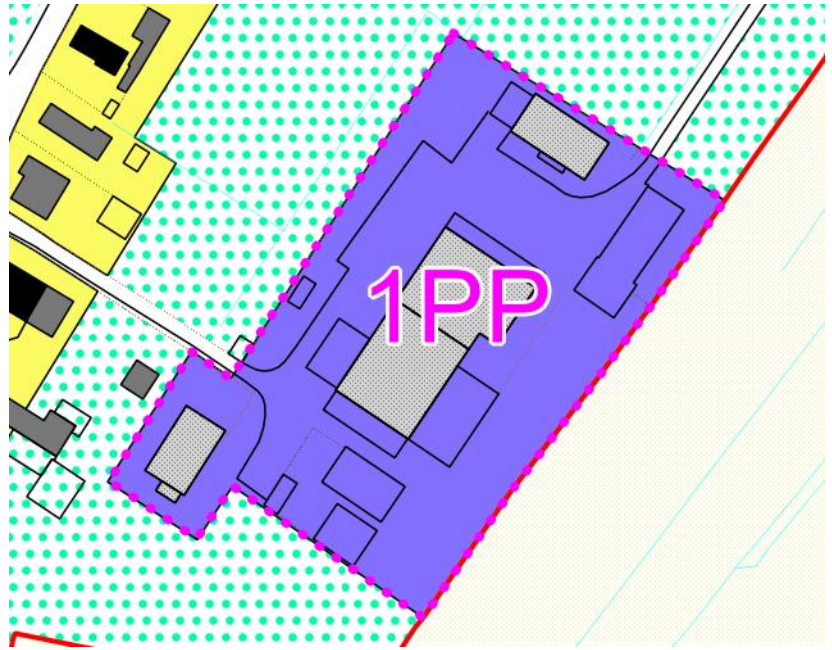


U.T.O.E. n. 19 PONTEDORO	SCHEDA NORMA del comparto n. 3		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto P.E.E.P. (Zona C3)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano attuativo		
<b>3. Superficie</b>	St = 6.054 mq	Ru (Sf/St) = 0,6	
<b>4. Parametri urbanistici</b>	It = 0,5	If = 0,84	Rc = 15%
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Residenziale		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione		
<b>7. Carico urbanistico previsto</b>	V = 2.513 mc, pari a circa 16 nuovi abitanti insediati.		
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità di accesso all'area, con una superficie complessiva non inferiore al 50% dell'area. Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 1.200 m <sup>2</sup> .		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il nuovo insediamento residenziale dovrà essere costituito da tipologie isolate uni o bifamiliari, che andranno a completare l'isolato urbano in continuità con il tessuto edilizio esistente. La viabilità di accesso e di servizio ai nuovi edifici dovrà essere tale da svolgere anche una funzione di collegamento e chiusura dell'edificato, aumentando l'efficienza complessiva della rete viaria di questa parte della frazione. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e di verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana e di connessione con il tessuto edilizio esistente.		
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>			

<b>U.T.O.E. n. 20 CARDETA</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 1</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona artigianale di riqualificazione (D1)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Il Piano potrà essere articolato in lotti funzionali attuabili separatamente.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area : 9.254 mq	Volume esistente: 6.736 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Artigianale	
<b>5. Interventi ammessi</b>	E' consentito l'ampliamento del 20% della superficie utile a destinazione artigianale esistente, purché finalizzato alla riqualificazione produttiva ed urbanistica dell'area. L'altezza massima consentita è 4,5 m. La superficie coperta non potrà superare il 40% della Sup. territoriale.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi a parcheggio in misura adeguata al tipo ed alla quantità di attività esercitate nell'area. Gli spazi a parcheggio non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 1.000 mq; dovranno essere previsti spazi a verde in misura non inferiore a 1.000 mq piantumati con siepi ed alberature di alto fusto e disposti a protezione dell'edificato residenziale esistente.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione L'aumento di superficie utile è subordinato alla verifica dell'esistenza di adeguate condizioni di accessibilità al comparto.	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano Particolareggiato, che dovrà essere esteso all'intera area in proprietà, ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area stessa. Si dovrà preliminarmente procedere alla verifica della superficie esistente regolarmente concessionata ed alla rimozione delle eventuali strutture abusive; gli interventi di ampliamento previsti saranno sottoposti alla verifica della compatibilità ambientale, con particolare riferimento ai requisiti igienico sanitari prescritti dalla normativa vigente ed alle modalità di inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico. Contestualmente all'intervento, dovranno essere riqualificati i volumi esistenti. Il Piano dovrà prevedere una sistemazione unitaria dell'area comprensiva di spazi a verde (alberature, siepi, ecc.) con funzione di filtro visivo ed acustico a protezione dell'edificato residenziale esistente. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico, dovranno essere disposte alberature sui lati confinanti con il territorio agricolo. 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, privilegiando strutture con copertura a capanna in materiali tradizionali ed</p>	

involucro murario continuo intonacato esternamente.

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



U.T.O.E. n. 21 MADONNA DELL'ACQUA	SCHEDA NORMA del comparto n. 4
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Impianto di distribuzione di carburante
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Progetto Unitario Convenzionato
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie dell'area: 5.973 mq
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Stazione di Servizio carburanti e strutture tecnologiche per autolavaggio.
5. <i>Interventi ammessi</i>	Ristrutturazione edilizia di tipo D3 relativa all'impianto di stazione di servizio carburanti fornita di servizi igienici ed altri servizi alla persona quali i punti di ristoro bar ecc. (rif. Art. 2 delle Norme sugli impianti di distribuzione dei carburanti).
6. <i>Standard urbanistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'area dell'impianto dovrà prevedere una superficie a verde pari almeno al 30% della superficie totale, le siepi e le alberature dovranno essere scelte tra specie autoctone.</li> <li>- La superficie occupata da manufatti edilizi e pensiline non dovrà essere superiore al 30% della superficie totale</li> <li>- L'edificio ad uso commerciale dovrà avere solo un piano ed una superficie utile non superiore a 250 mq</li> <li>- Negli spazi esterni dovranno essere pavimentate o asfaltate soltanto le aree destinate ai percorsi ed alla sosta dei veicoli. Nelle altre parti sono ammesse pavimentazioni in manufatti prefabbricati alveolari con inserimento di terreno vegetale inerbato o altra soluzione progettuale purché sia verificata la L.R. 230/94.</li> </ul>
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione L'intervento è subordinato alla realizzazione dei parcheggi di previsione previsti a confine con il comparto 4.
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>	
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	L'intervento si dovrà porre l'obiettivo di realizzare una infrastruttura di servizio alla frazione. Gli edifici, le pensiline e le insegne in sede di progettazione dovranno prevedere soluzioni di mitigazione dell'impatto visivo sul contesto circostante, quali barriere di verde e verifiche cromatiche. Le insegne e la cartellonistica dovranno altresì essere conformi al piano per le insegne pubblicitarie e pubbliche affissioni approvato con delibera G. M. n°105 del 1.04.99.

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

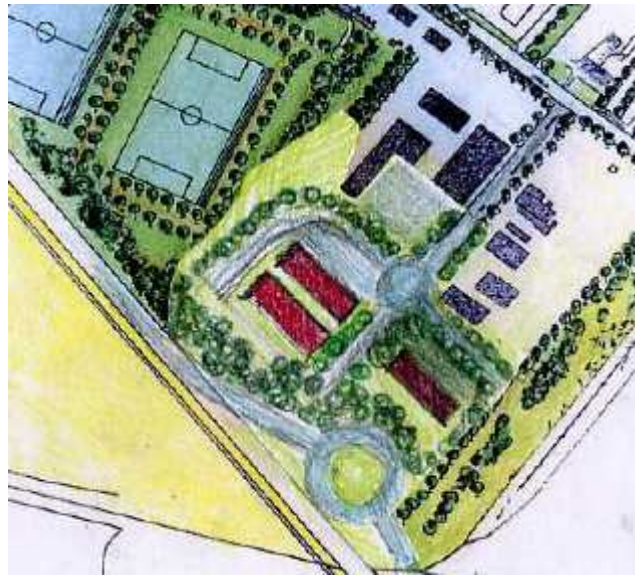


<b>U.T.O.E. n. 21</b> <b>MADONNA DELL'ACQUA</b>		<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 5 sub 1</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona artigianale di riqualificazione (D1) Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata		
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 22.449 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>	<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.</li> <li>- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla 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> <li>- L'intervento è condizionato al rispetto delle misure di salvaguardia del "Piano di bacino, Stralcio Assetto Idrogeologico del fiume Serchio (P.A.I.) l'aggiornamento approvato con DPCM del 26/07/2013 e II°aggiornamento adottato con Delibera C.I. n.180 del 17/12/2015;</li> <li>- L'intervento, ricadente nel 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</i></li> </ul>		

	<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</i> 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)”</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>	




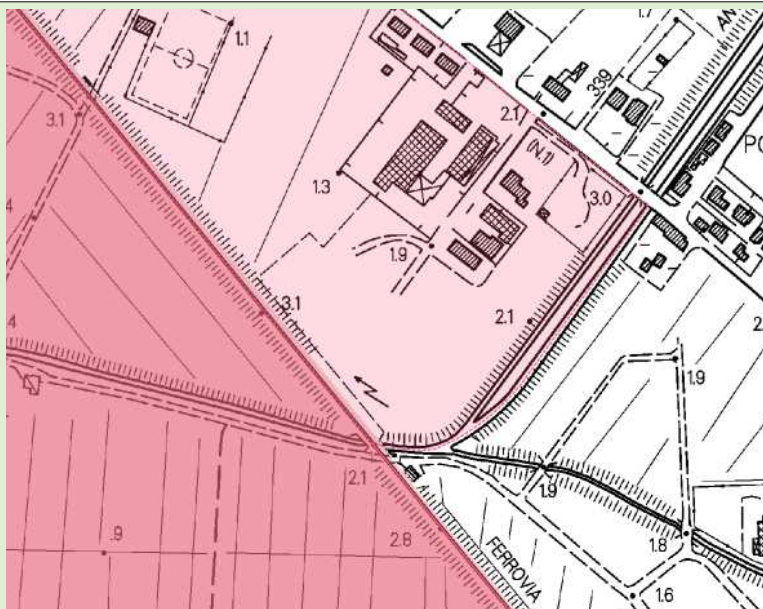
**11. Schema grafico indicativo**





<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: 21.660 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 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> <li>- L'intervento è condizionato al rispetto delle misure di salvaguardia del Piano di Bacino stralcio "Assetto idrogeologico" 1° aggiornamento adottato con Del. dell'Autorità</li> </ul>

<p><b>8. Vincoli sovraordinati</b></p>	<p>di Bacino Pilota del Fiume Serchio n. 168 del 30.12.2010.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fascia di rispetto della nuova viabilità ( vedi. punti 5.1 “Paesaggio e patrimonio culturale” e 5.2 “Patrimonio Archeologico” della Relazione PROCEDURA DI VERIFICA AI SENSI DELL’ART.11 COMMA 1, LETT.A) della L.R.T. n.79/98)</li> <li>- Area intercomunale costiera, pineta di ponente e frange (DM 17/10/1985 GU 185 del 1985)</li> </ul>
<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>Rif. : 3- struttura antropica</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.

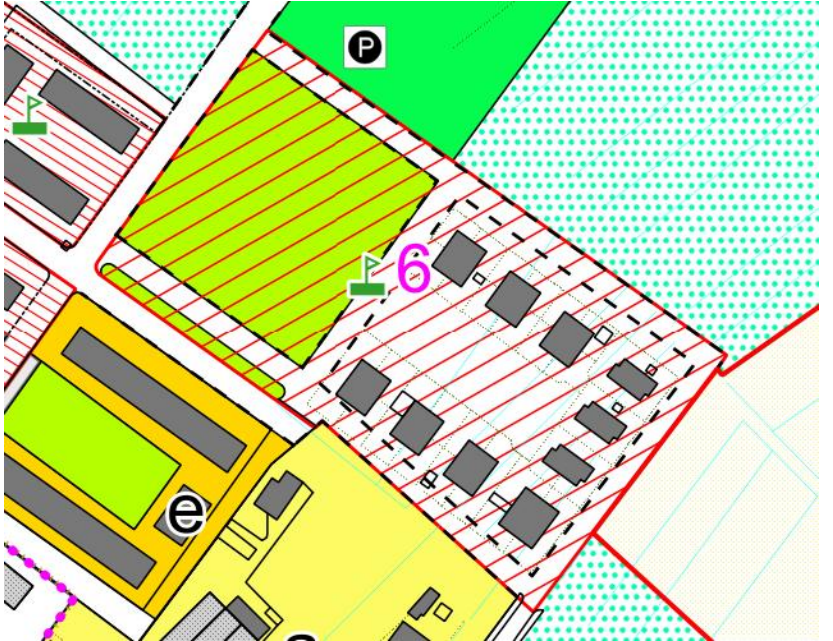
I nuovi edifici dovranno inserirsi correttamente nel contesto prevedendo il ricorso a soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri identitari del paesaggio.

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.**

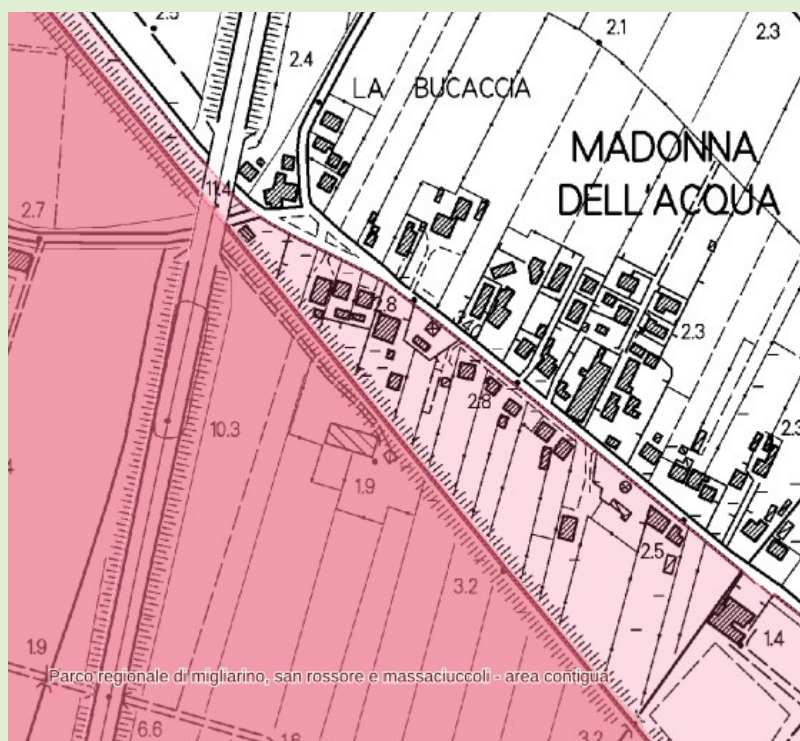


GLIARINO, SAN ROSSORE E MASSAGIUCCOLI - area contigua

U.T.O.E. n. 21 MADONNA DELL'ACQUA	SCHEDA NORMA del comparto n. 6		
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)		
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano di Lottizzazione		
3. <i>Superficie</i>	St = 21.064 mq	Ru (Sf/St) = 0,5	
4. <i>Parametri urbanistici</i>	It = 0,5	If = 0,9	Rc = 15%
5. <i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale		
6. <i>Interventi ammessi</i>	Nuova costruzione		
7. <i>Carico urbanistico previsto</i>	V = 9.478 mc , pari a circa 61 nuovi abitanti insediati.		
8. <i>Standard urbanistici</i>	<p>Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 50% dell'area.</p> <p>Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 7.000 mq.</p>		
9. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Realizzazione della nuova viabilità a margine dell'area B1/a</p>		
10. <i>Vincoli sovraordinati</i>			
11. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>Il progetto dovrà porre una particolare attenzione alla sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e spazi a verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana, elevando lo standard residenziale, di connessione con il tessuto esistente ed i servizi di interesse pubblico presenti nella zona, e di filtro visivo ed acustico a protezione dell'edificato residenziale.</p> <p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale, e la connessione con il tessuto esistente.</p>		
12. <i>Estratto cartografico del P.O.C.</i>			

U.T.O.E. n. 21 MADONNA DELL'ACQUA	SCHEDA NORMA del comparto n. 9
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 22.010 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale P.E.E.P. / servizi ed attrezzature collettive a carattere pubblico e privato / direzionale La superficie residenziale non dovrà essere superiore al 50% della superficie utile complessiva
<b>5. Interventi ammessi</b>	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
<b>6. Standard urbanistici</b>	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.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	T titolo IV – Capo III delle NTA Condizioni alla Trasformazione Realizzazione della prosecuzione della strada esterna al comparto fino a intercettare la via Aurelia;
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	- Fascia di rispetto della nuova viabilità  - Area intercomunale costiera, pineta di ponente e frange (DM 17/10/1985 GU 185 del 1985)
<b>9. Paesaggio</b>  <i>Area intercomunale costiera, pineta di ponente e frange (DM 17/10/1985 GU 185 del 1985)</i>  <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.

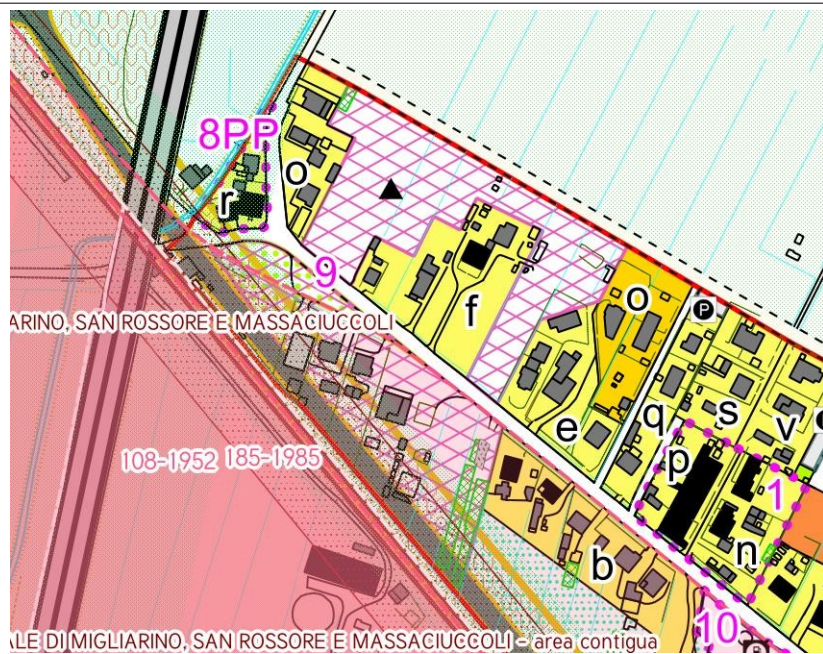


### 10. Orientamenti e prescrizioni

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

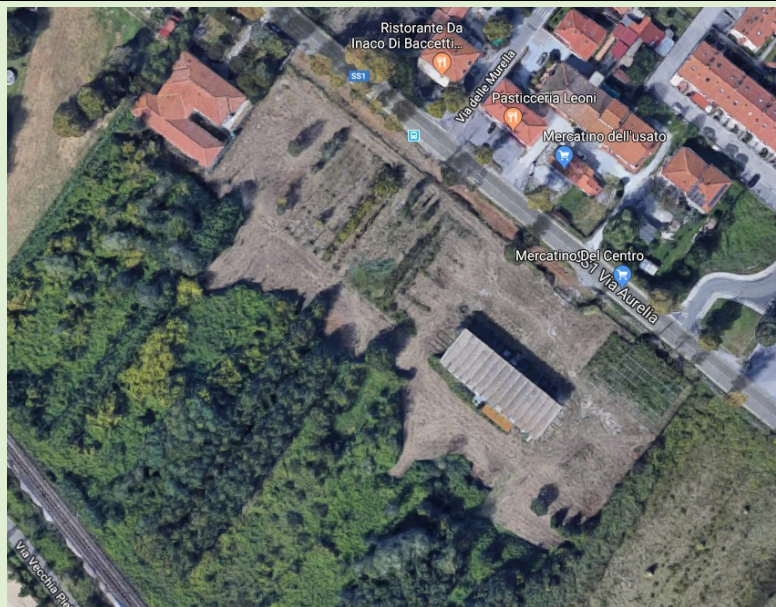
dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al ruolo di definizione gerarchica degli spazi pubblici e degli assi visuali **conservando l'assetto figurativo delle aree a margine delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-testimoniale.** 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. 21 MADONNA DELL'ACQUA	SCHEDA NORMA del comparto n. 16	
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Comparto a destinazione mista	
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato	
3. <i>Superficie</i>	St = 12.662 mq	
4. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie coperta esistente 500 mq	Volume esistente = 4.438 mq
5. <i>Funzioni ammesse</i>	Servizi di interesse generale a carattere pubblico e/o privato, direzionale, artigianale di quartiere, commerciale con esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq), centro civico, mercato di quartiere, attività sportive e ricreative.	
6. <i>Interventi ammessi</i>	Sostituzione edilizia ed ampliamento dell'edificio esistente finalizzata alla riconfigurazione di un nuovo edificio costituito da una SuL max di 1000 mq	
7. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, piazza e parcheggi, con una superficie complessiva non inferiore al 30% dell'area.	
8. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</li> <li>- Le aree permeabili dell'intero comparto non dovranno essere minori del 50% della Superficie Territoriale.</li> <li>- Realizzazione di parcheggio pubblico localizzato sull'Aurelia</li> </ul>	
9. <i>Vincoli sovraordinati</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fascia di rispetto nuova viabilità</li> <li>- Area intercomunale costiera, pineta di ponente e frange (DM 17/10/1985 GU 185 del 1985)</li> </ul>	
<p data-bbox="129 1144 598 1189"><b>10. Paesaggio</b></p> <p data-bbox="129 1256 598 1406">- Area intercomunale costiera, pineta di ponente e frange (DM 17/10/1985 GU 185 del 1985)</p> <p data-bbox="129 1435 598 1592"><b>Rif. : 3- struttura antropica</b> <b>obiettivi di valore: 3a2, 3a3, 3a4</b> <b>direttive: 3b2, 3b3 3b4</b> <b>prescrizioni: 3c2</b></p>	<p data-bbox="598 1144 1465 1189"><b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi di rilevanza paesaggistica;</li> <li>- dovrà essere garantita la qualità insediativa attraverso un articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi a fruizione collettiva.</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> </ul>	





## 11. Indicazioni e prescrizioni

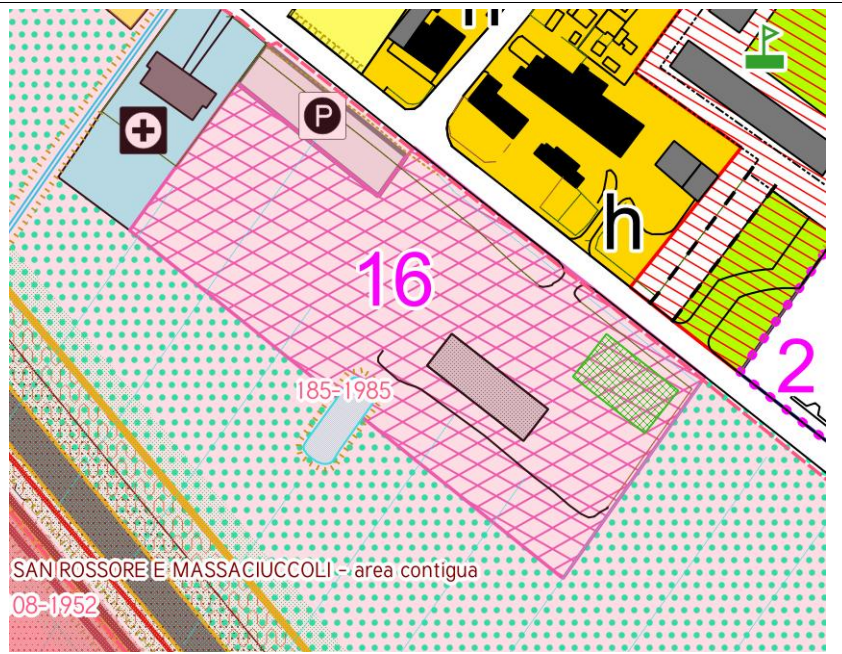
**Dovrà essere garantita la qualità insediativa attraverso un articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.**

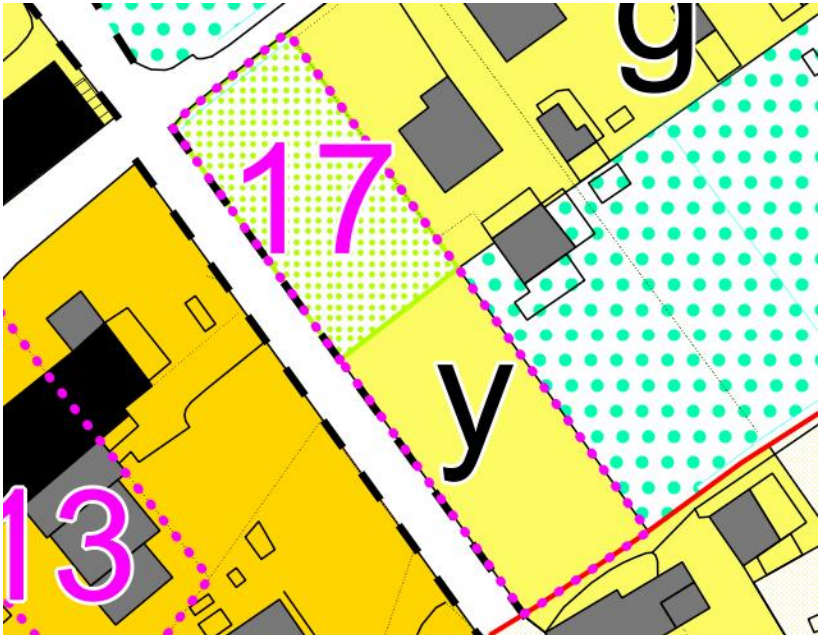
Nello specifico si dovranno prevedere:

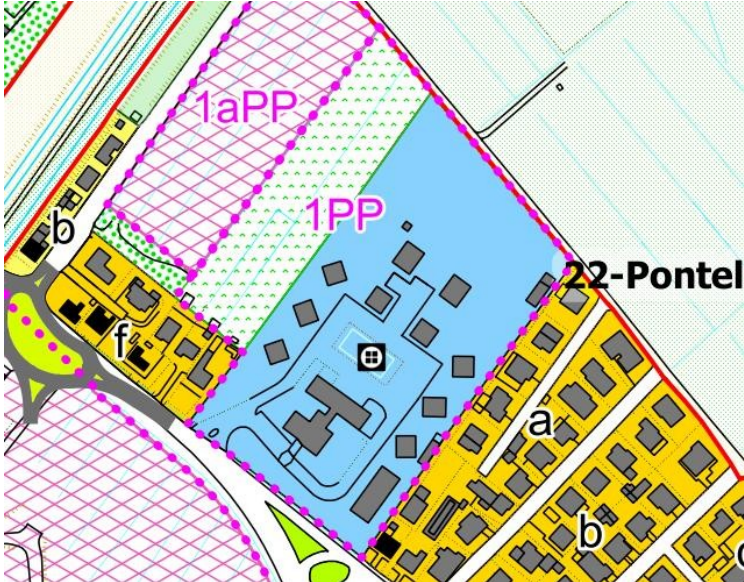
- l'introduzione di funzioni qualificate capaci di valorizzare la posizione di nodalità rispetto al tessuto storico sviluppatosi lungo la Statale Aurelia e lungo la via delle Murelle;
- edifici che adottino caratteristiche tecnologico-formali innovative e rispettose del consumo energetico, quale segno di un nuovo luogo della città contemporanea;
- dovrà essere predisposto un progetto specifico sull'accesso e fruizione dell'area, che tenga presente e distingua i vari tipi di mobilità, favorendo il trasporto pubblico locale e la mobilità lenta;
- sia le aree pubbliche che private dovranno adottare l'utilizzo di materiali semipermeabili nell'ottica di favorire un minor consumo di suolo **garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.**

**Le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate con l'obiettivo di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità e la percezione visiva di valore.**

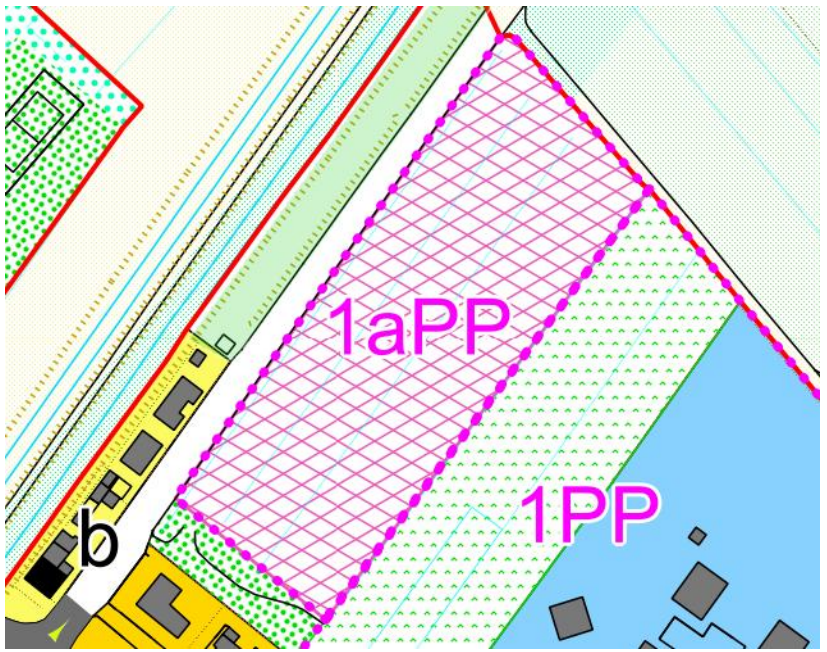
12. Estratto cartografico del P.O.C.



U.T.O.E. n. 21 MADONNA DELL'ACQUA	SCHEDA NORMA del comparto n.17
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona B1 - Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 2.180 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale
<b>5. Interventi ammessi</b>	Recupero dell'area finalizzata alla riorganizzazione funzionale del margine dell'UTOE attraverso i seguenti interventi di ristrutturazione urbanistica: Nuova costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale finalizzato al completamento del tessuto edilizio esistente per una SuL complessiva di 450 mq. Hmax= 7,50
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovrà essere realizzato verde e parcheggio di almeno 1000 mq da collegarsi al tessuto edilizio esistente attraverso un percorso pedonale.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione  Riqualificazione e adeguamento della viabilità esistente. Realizzazione di un percorso pedonale di collegamento con l'insediamento esistente. Le aree permeabili dell'intero comparto dovranno essere minori del 50% della Superficie Territoriale.
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area attraverso interventi finalizzati alla riorganizzazione funzionale dell'UTOE e a favorire il minor consumo di suolo. I nuovi edifici mono/bifamiliare dovranno essere posizionati in allineamento al tessuto edilizio esistente. Il progetto delle aree pubbliche, inoltre, dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo parcheggio, la riqualificazione della viabilità esistente e la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento con l'insediamento esistente. Sia le aree pubbliche che private dovranno adottare l'utilizzo di materiali semipermeabili nell'ottica di favorire un minor consumo di suolo.
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDA NORMA del comparto n. 1	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Servizi di interesse generale a carattere privato (F4) / Parco ed ambito di riqualificazione ambientale (F6)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area : 32.319 mq	Volume esistente: 10.994 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Strutture ricettive ed attrezzature complementari (spazi ristoro, ricreativi, ecc.)	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>È ammessa la realizzazione di una nuova struttura con caratteristiche tipologiche relazionate ed integrate con le strutture esistenti. L'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, validi per tutta l'area F4:</p> <p>If: 1,5 mc /mq                      Hmax. 6,00 m                      Rc: 0,35</p> <p>Ai fini della riqualificazione ambientale dell'area circostante, l'intervento dovrà essere collegato alla contigua area a parco, dove potranno essere localizzate attrezzature per il tempo libero e spazi di uso collettivo.</p>	
<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 30% dell'area.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	L.285/92 – Fascia di rispetto della viabilità	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà riguardare, oltre alle strutture edilizie, la riqualificazione ambientale dell'area, con la corretta organizzazione degli spazi attrezzati e la sistemazione degli spazi a verde, ricercando un disegno unitario con alberature d'alto fusto, siepi ed altre sistemazioni con funzione di protezione rispetto alla viabilità e filtro visivo verso il territorio agricolo.</p> <p>La sistemazione del verde dovrà garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico esistente. Le nuove strutture dovranno essere integrate con la volumetria esistente.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere rivolta alla individuazione degli spazi a parcheggio ed all'innesto sulla viabilità, con la realizzazione di una adeguata fascia di protezione e filtro attraverso elementi a verde.</p>	
<b>10. Estratto cartografico dell'area</b>		

<b>U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 1a</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 10.764 mq
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Strutture ricettive ed attrezzature complementari (spazi ristoro, ricreativi, ecc.), direzionale, ERS, residenziale
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>E' ammessa la realizzazione di una nuova struttura con caratteristiche tipologiche relazionate ed integrate con le strutture esistenti. L'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: If: 1,5 mc/mq                      Hmax. 6,00 m                      Rc: 0,35</p> <p>La destinazione residenziale può essere introdotta per una SuL max di 400 mq (dimensionamento derivante dal recupero del patrimonio edilizio esistente)</p> <p>La destinazione ad ERS può essere introdotta per una SuL max di 200 mq</p> <p>Ai fini della riqualificazione ambientale dell'area circostante, l'intervento dovrà essere collegato alla contigua area a parco, dove potranno essere localizzate attrezzature per il tempo libero e spazi di uso collettivo. Le nuove abitazioni dovranno porsi a sud del comparto in adiacenza al tessuto edilizio esistente.</p>
<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 30% dell'area.
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Realizzazione fermata Trasporto Pubblico Locale.</p>
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	L.285/92 – Fascia di rispetto della viabilità
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà riguardare, oltre alle strutture edilizie, la riqualificazione ambientale dell'area, con la corretta organizzazione degli spazi attrezzati e la sistemazione degli spazi a verde, ricercando un disegno unitario con alberature d'alto fusto, siepi ed altre sistemazioni con funzione di protezione rispetto alla viabilità e filtro visivo verso il territorio agricolo.</p> <p>La sistemazione del verde dovrà garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico esistente. Le nuove strutture dovranno essere integrate con la volumetria esistente.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere rivolta alla individuazione degli spazi a parcheggio ed all'innesto sulla viabilità, con la realizzazione di una adeguata fascia di protezione e filtro attraverso elementi a verde.</p>
<b>10. Estratto cartografico dell'area</b>	



U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDA NORMA del comparto n. 2	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Comparto a destinazione mista Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest – est (F7)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	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>	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 144.115 mq	Volume esistente: 13.506 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	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.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	<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).</p> <p>L'altezza massima è riferita alla quota di salvaguardia idraulica.</p> <p>L'altezza massima dovrà essere valutata in sede progettuale per le relazioni con le componenti paesaggistiche attuali .</p> <p>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 valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al sistema della viabilità territoriale;</li> <li>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.</li> </ol> <p>Il progetto dovrà prevedere l'articolazione dell'area in due zone a diversa caratterizzazione funzionale e tipologica:</p> <p><b>Sub a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>



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 obbiettivi 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.

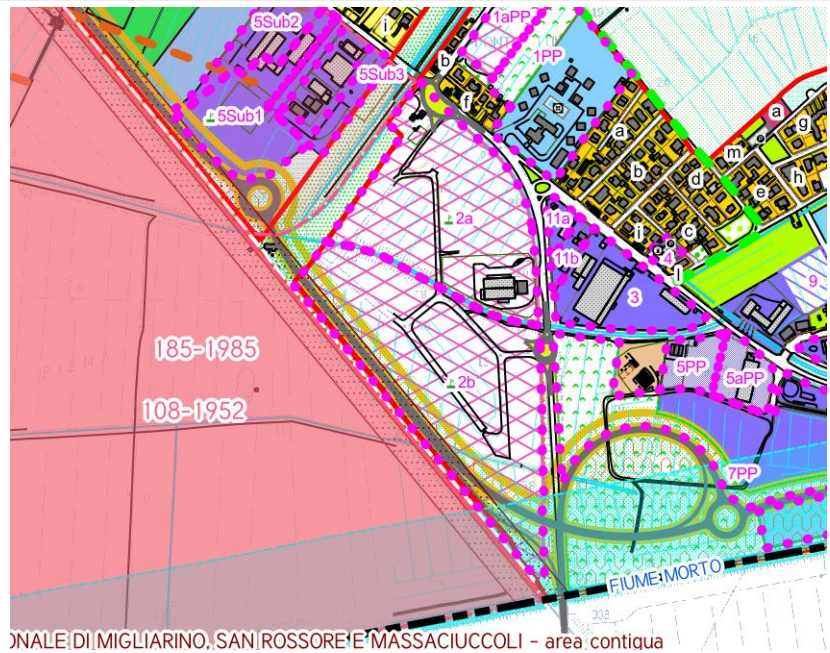
## **7. Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti**

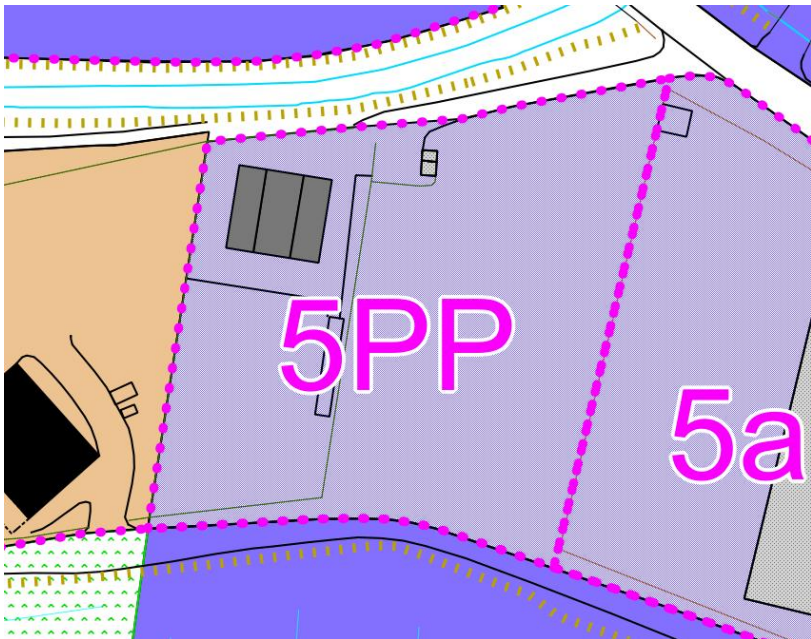
Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza – fasce di rispetto elettrodotti Le sottoelencate raccomandazioni non

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.

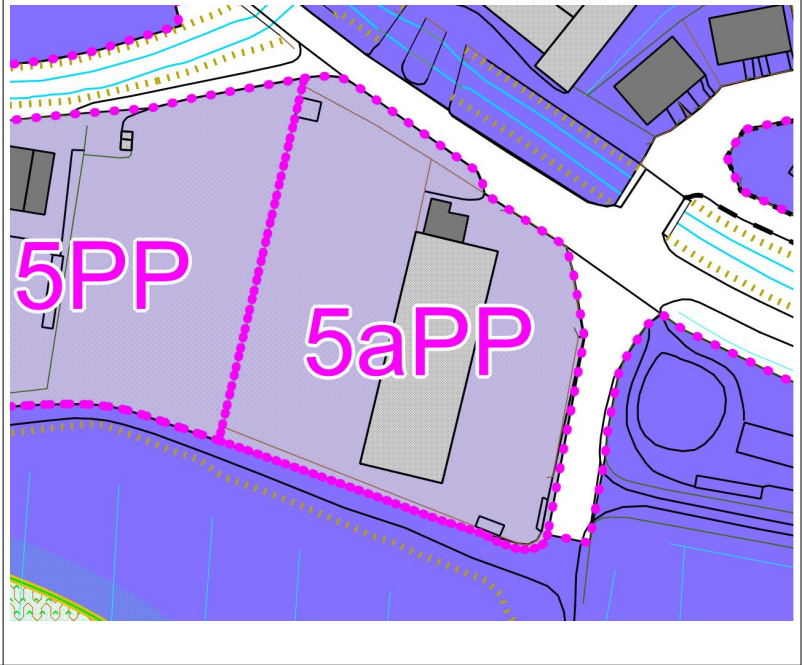
10. Estratto cartografico del P.O.C.



U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDA NORMA del comparto n. 5	
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Area artigianale di completamento (D2)	
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata	
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie dell'area: 6.312 mq	Volume esistente: 1.402 mc
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Artigianale, direzionale.	
5. <i>Interventi ammessi</i>	E' prevista la riqualificazione urbanistica ed ambientale del comparto attraverso operazioni di ristrutturazione e di ampliamento finalizzate alla riconfigurazione funzionale delle attività esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Su/St = 0,3                      Rc = 0,4                      H max = 7,50 m	
6. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere previsti spazi per standard urbanistici in misura non inferiore a quella prescritta dallo strumento urbanistico e dalla legislazione vigente in riferimento alle singole attività presenti nell'area.	
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>		
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>Il Piano Particolareggiato, ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area. Il progetto dovrà prevedere una sistemazione unitaria comprensiva di spazi a verde (alberature, siepi, ecc.) con funzione di filtro visivo ed acustico a protezione dell'edificato esistente. Potranno essere disposte alberature sui lati confinanti con il fosso esistente. Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità intervenendo se necessario sulla viabilità esistente e predisponendo idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto.</p> <p>Gli edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed una riqualificazione urbanistica.</p>	
10. <i>Estratto cartografico del P.O.C.</i>	 <p>The cartographic extract shows a purple shaded area representing the urban planning zone. The area is bounded by a dashed pink line. Inside the area, there are several buildings and structures. The area is labeled '5PP' in large pink letters and '5a' in large pink letters. The map also shows various urban planning lines, including a blue line at the top, a yellow dashed line, and a green dashed line at the bottom. There are also some symbols, such as a black triangle and a square, indicating specific features or boundaries.</p>	

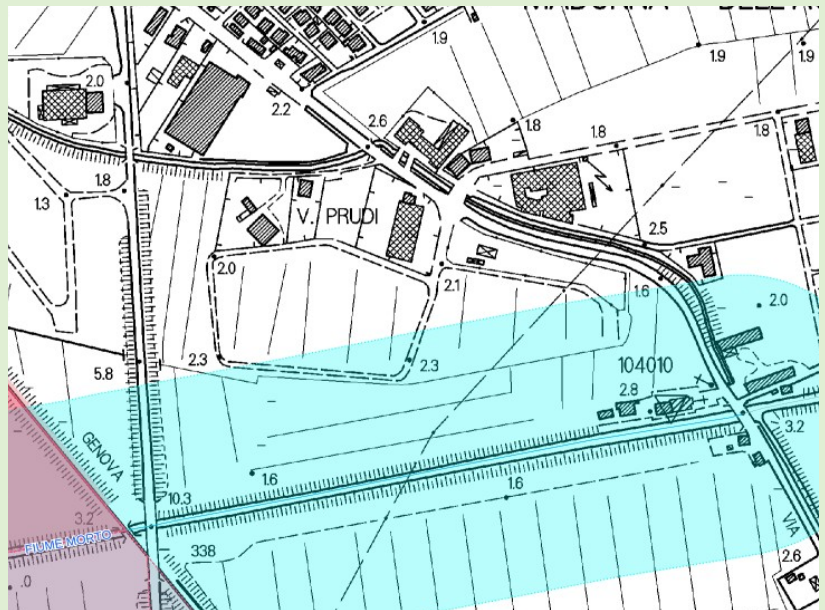
<b>U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO</b>	<b>SCHEMA NORMA del comparto n. 5a</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Area artigianale di completamento (D2)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 7.299 mq	Volume esistente: 8.462 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Artigianale, direzionale.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	E' prevista la riqualificazione urbanistica ed ambientale del comparto attraverso operazioni di ristrutturazione e di ampliamento finalizzate alla riconfigurazione funzionale delle attività esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Su/St = 0,3    Rc = 0,4    H max = 7,50 m	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti spazi per standard urbanistici in misura non inferiore a quella prescritta dallo strumento urbanistico e dalla legislazione vigente in riferimento alle singole attività presenti nell'area.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	– Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	- L. 285/92 – Fasce di rispetto della viabilità	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano Particolareggiato ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area. Il progetto dovrà prevedere una sistemazione unitaria comprensiva di spazi a verde (alberature, siepi, ecc.) con funzione di filtro visivo ed acustico.. Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, intervenendo se necessario sulla viabilità esistente e predisponendo idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto. I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.	

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



U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDA NORMA del comparto n. 7
1. Destinazione urbanistica del comparto	Area artigianale di riqualificazione (D1) / Parco ed ambito di riqualificazione ambientale (F6)/ Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)
2. Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area = 64.487 mq
4. Funzioni ammesse	Artigianale, direzionale, commerciale. E' ammessa inoltre la realizzazione di una stazione di servizio collegata alla nuova viabilità prevista dal R.U.
5. Interventi ammessi	<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 funzioni legate 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>
6. Standard urbanistici	
7. Condizioni alla trasformazione	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata alla progettazione preliminare della viabilità di variante alla SS Aurelia.</p>
8. Vincoli sovraordinati	<p>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></p>
<p>9. Paesaggio</p> <p>- Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett c. D.Lgs 42/04) <i>I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua</i></p> <p><b>Rif. :</b> <i>obiettivi: 81 a</i> <i>direttive: 82c, 82h, 82i, 82m, 82o</i> <i>prescrizioni: 83a1, 83a4, 83c3, 83c5, 83cf, 83ch</i></p>	<p><b>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non dovranno compromettere la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e la loro continuità ecologica;</li> <li>- non dovranno compromettere la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi;</li> <li>- sia conservata la relazione funzionale tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;</li> <li>- non siano compromesse le visuali connotate da alto valore storico percettivo</li> <li>- 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;</li> <li>- non dovranno strutturare fronti urbani continui;</li> <li>- 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</li> </ul>

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**



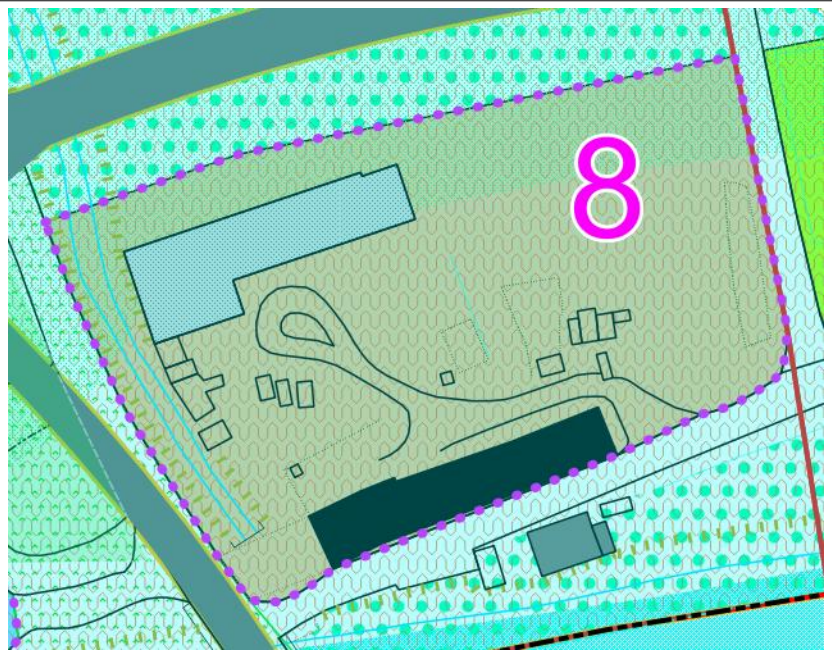
<b>U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 8</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona A – Nuclei storici consolidati Zona F7 – Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest-est	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale: 7.578 mq	Volume esistente: 9.702 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale, Direzionale, Commerciale limitatamente a esercizi di vicinato: Per effetto delle disposizioni del Codice del Commercio e alla LR 65/2014 e smi le superfici inerenti il commercio al dettaglio dovranno essere esplicitate e raccordate.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Recupero delle preesistenze architettoniche di pregio, ristrutturazione urbanistica attraverso la demolizione e ricostruzione fino ad una SUL massima pari all'esistente. Eventuali incrementi, finalizzati alla riqualificazione urbanistica del complesso, potranno essere ammessi fino al 20% della SUL esistente.	
<b>6. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente in relazione alle funzioni insediate.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione  L. 285/92 - Fasce di rispetto della viabilità ( vedi. punti 5.1 "Paesaggio e patrimonio culturale" e 5.2 "Patrimonio Archeologico" della Relazione PROCEDURA DI VERIFICA AI SENSI DELL'ART.11 COMMA 1, LETT.A) della L.R.T. n.79/98)	
<b>8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Progetto dovrà porsi come obiettivo la tutela ed il recupero dei caratteri architettonici e tipologici originari degli edifici e la rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore storico-percettivo. Una particolare attenzione dovrà essere posta inoltre alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse testimoniale ed alla sistemazione degli spazi aperti. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici del luogo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri paesaggistici del contesto privilegiando soluzioni architettoniche informate a criteri di semplicità, razionalità planivolumetrica, distributiva e formale. I nuovi organismi edilizi potranno presentare elementi caratterizzanti quali logge o porticati, con esclusione di balconi a sbalzo o altri elementi incoerenti con il contesto. Eventuali scale esterne dovranno conformarsi alla tradizionale tipologia a profferlo. - L'organizzazione degli spazi esterni, dovrà essere riferita alle regole della tradizione rurale, privilegiando l'uso di	

soluzioni e materiali semplici.

- Nella nuova organizzazione del tessuto dovrà essere posta particolare cura a rispettare le visuali paesaggistiche di maggiore interesse, mantenendo opportuni corridoi visivi che permettano la percezione del contesto circostante dagli spazi della corte.

La progettazione dovrà essere estesa alla totalità del comparto. All'interno della delimitazione dell'area dovrà essere realizzata una sistemazione a parco con alberature di alto fusto, siepi e altre sistemazioni a verde secondo un disegno unitario che può prevedere strutture di servizio quali spazi per attività ricreative, tettoie per il soggiorno all'aperto, ecc.. La sistemazione del verde e le nuove strutture edilizie dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico esistente. Le strutture dovranno essere inoltre organicamente integrate sotto l'aspetto formale e funzionale.

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



<b>U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 10</b>	
<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	
<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> <b>obiettivi: 81a, 81e</b> <b>direttive: 82b, 82c, 82e, 82h, 82m</b> <b>prescrizioni: 83a1, 83a4, 83c2, 83c3, 83c5, 83c4, 83f, 83h</b>	<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 modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; - la realizzazione di nuove strutture temporanee è ammessa a condizione che non 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**

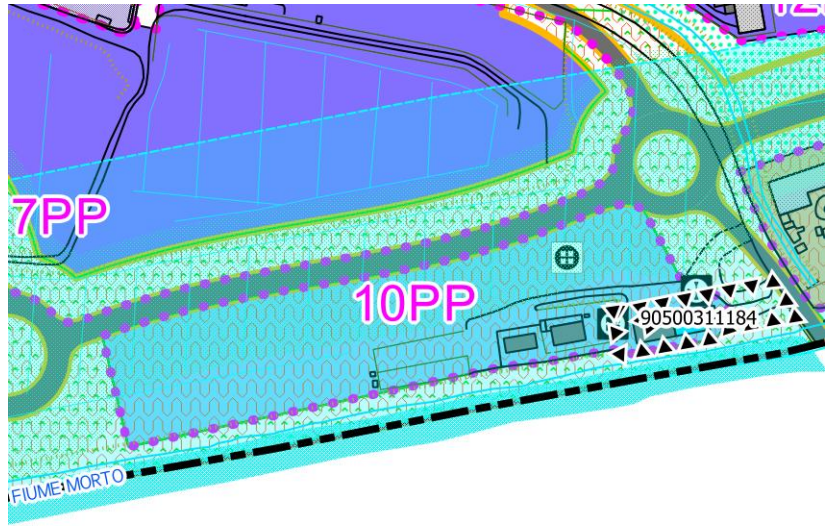
La distribuzione planivolumetrica dovrà essere articolata secondo uno schema a corte con androni passanti anche **al fine di non compromettere le visuali di alto valore storico percettivo, in particolare verso il Fiume Morto e le aree verdi circostanti.**


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*



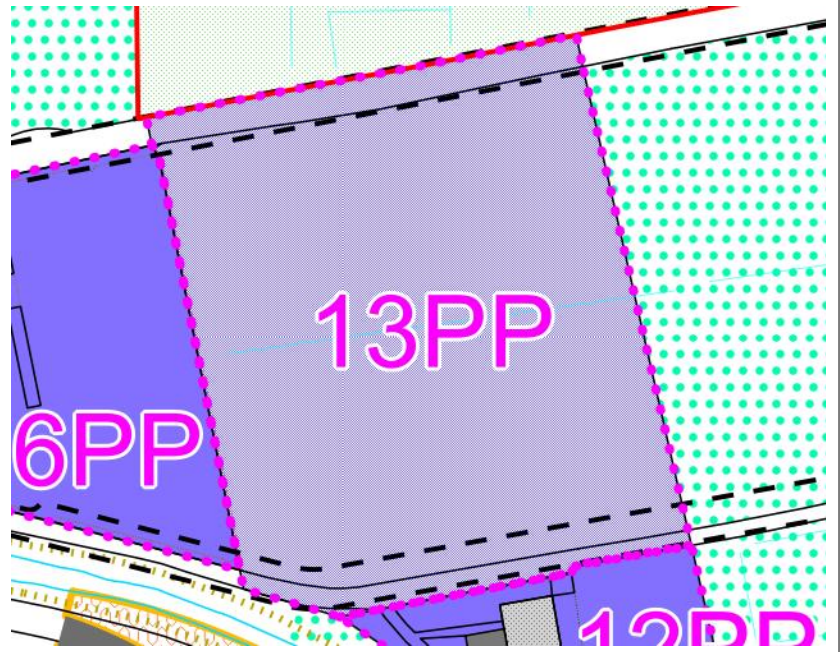
U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDA NORMA del comparto n. 11a - 11b	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona produttiva di riqualificazione (D1)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie dell'area: 5.140 mq	Volume esistente: 4.170 mc
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Attività artigianali, commerciale e direzionale.	
<b>5. Interventi ammessi</b>	Sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica relativi all'intero comparto o attraverso i due sub comparti 11a e 11b. Sono inoltre ammessi per ogni sub comparto la ristrutturazione urbanistica e l'ampliamento del 30% della superficie utile dell'esistente nel rispetto di una superficie coperta max del 40%.	
<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 30% dell'area.	
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>	- L.285/92 Fascia di rispetto della viabilità	
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto potrà essere esteso all'intero comparto o attraverso i due sub comparti 11a e 11b ed ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area stessa. I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed una riqualificazione urbanistica dell'area. 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. Le aree a verde dovranno avere funzione di filtro rispetto alle viabilità esistenti.	
<b>10. Estratto cartografico del P.O.C.</b>		

U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDA NORMA del comparto n. 13PP		
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Zone produttive parzialmente edificate (D2)		
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, convenzionato.		
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Sup. comparto: 13.139 mq		
4. <i>Funzioni ammesse</i>	It 1,5 mc/mq	Rc 0,40	h max 10,50
5. <i>Interventi ammessi</i>	A completamento delle dotazioni produttive esistenti si ammette: nuova edificazione e riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area.		
6. <i>Standard urbanistici</i>	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. Dovranno in ogni caso, essere realizzate le previsioni pubbliche incluse nel comparto. Almeno il 50% della superficie del comparto dovrà essere destinata a verde e parcheggi.		
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione della viabilità di collegamento tra via Pietrasantina e via Che Guevara, realizzazione della viabilità di spina all'interno dell'UTOE e riqualificazione della viabilità di distribuzione dell'UTOE secondo le indicazioni dell'allegato E al vigente R.U. - Piano Urbano del Traffico.</li> <li>- Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata e nel rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica assunta a quadro conoscitivo, Del di CC n. 127 del 30.12.2010</li> <li>- Condizioni alla trasformabilità derivanti dalla scheda dell'UTOE Martraverso delle Norme del P.S. vigente.</li> <li>- Condizioni alla trasformazione derivanti dalle schede sintetiche delle previsioni relative alle UTOE della Relazione al R.U. vigente.</li> <li>- L'intervento è condizionato al rispetto delle misure di salvaguardia del Piano di Bacino stralcio "Assetto idrogeologico" 1° aggiornamento adottato con Del. dell'Autorità di Bacino Pilota del Fiume Serchio n. 168 del 30.12.2010</li> </ul>		
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>	- L. 285/92 Fasce di rispetto della viabilità		
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>Il Piano attuativo dovrà prevedere 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 filtro visivo ed acustico a protezione dell'edificato esistente e di mitigazione alla nuova viabilità di previsione.</p> <p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali, tipologiche</p>		



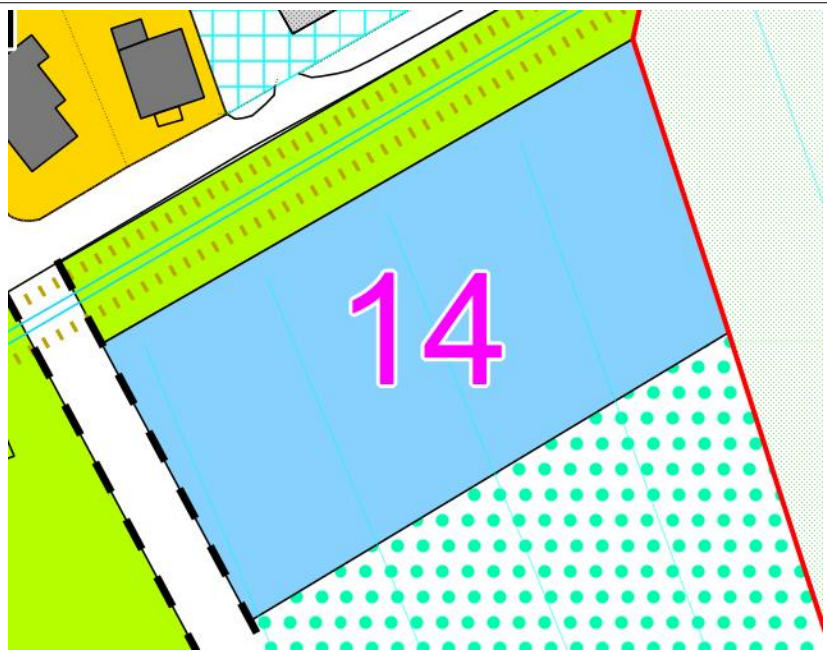
ed energetiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico garantendo il risparmio energetico attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

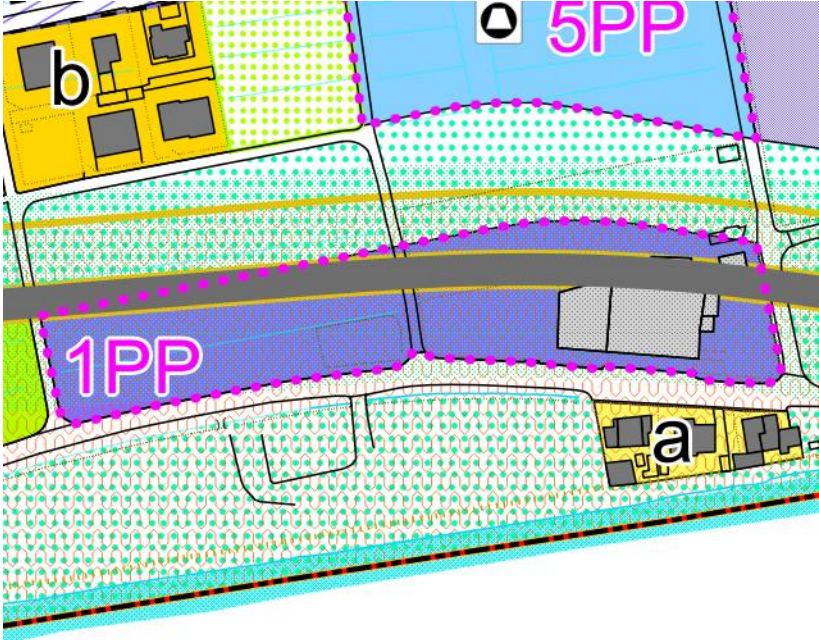
*10. Estratto cartografico del P.O.C.*



<b>U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 14</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>	Sup. comparto 4.273 mq	SuL 700 mq	
	It 1,5 mc/mq	Rc 0,40	h max 7,50
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenza specialistica Cohousing per famiglie con componenti del nucleo familiare portatori di disabilità		
<b>5. Interventi ammessi</b>	Nuova edificazione e riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area.		
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>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.</p> <p>Dovranno in ogni caso, essere realizzate le previsioni pubbliche incluse nel comparto.</p> <p>Almeno il 50% della superficie del comparto dovrà essere destinata a verde e parcheggi.</p>		
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>Progettazione della viabilità di accesso al comparto e realizzazione di un lotto funzionale</p>		
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il progetto dovrà prevedere 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 filtro visivo ed acustico a protezione dell'edificato esistente e di mitigazione alla nuova viabilità di previsione.</p> <p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali, tipologiche ed energetiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico garantendo il risparmio energetico attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.</p>		

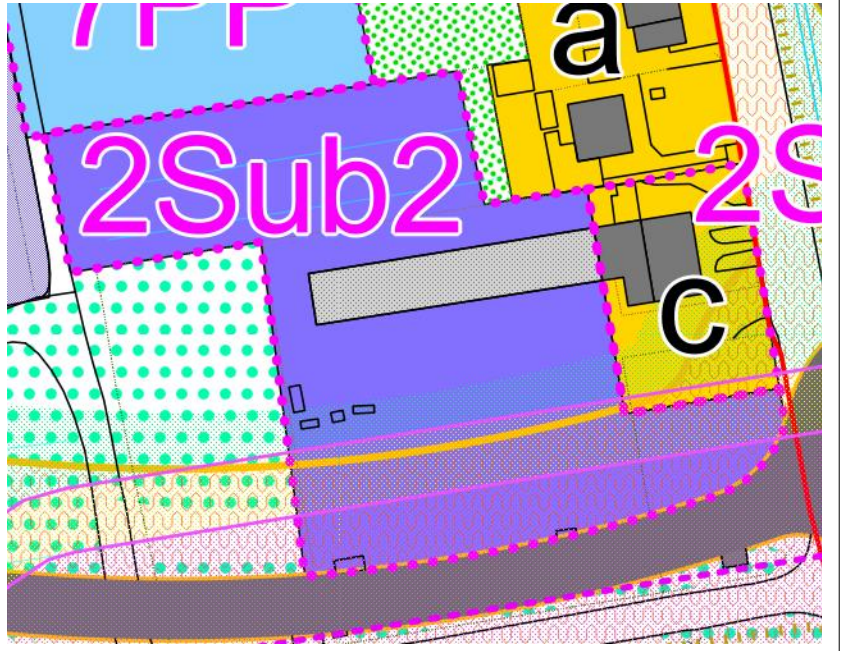
*10. Estratto cartografico del P.O.C.*

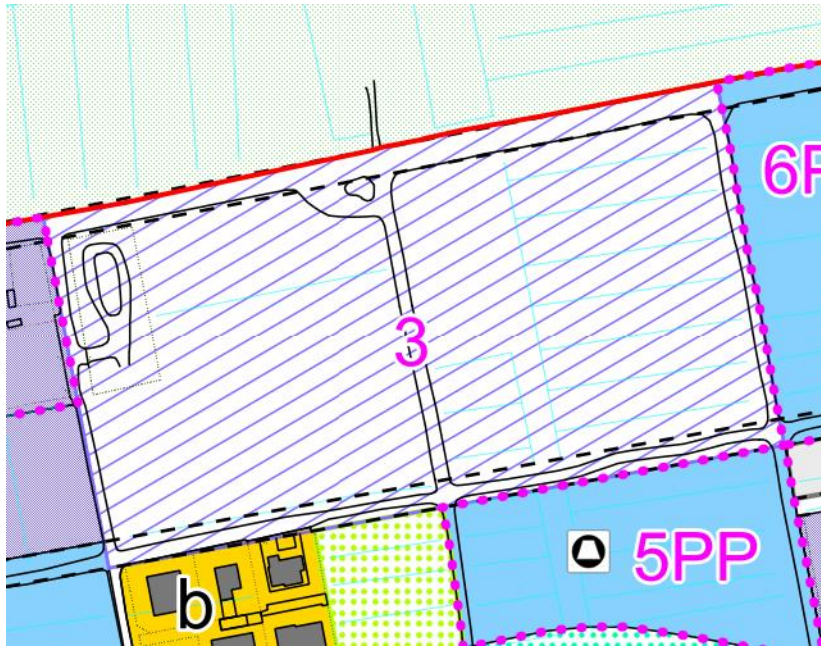


U.T.O.E. n. 23 MARTRAVERSO	SCHEDA NORMA del comparto n. 1
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Area artigianale di riqualificazione (D1) Infrastrutture viarie Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Sup. comparto di attuazione: 9.638 mq
<b>5. Funzioni ammesse</b>	
<b>6. Interventi ammessi</b>	E' ammessa la demolizione dell'edificio esistente.
<b>8. Standard urbanistici</b>	
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione  L'intervento è condizionato al prioritario trasferimento dei volumi derivanti dalla demolizione degli edifici esistenti per la realizzazione della viabilità ovest est nel comparto 5 UTOE 23 Martraverso.
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>	- L. 285/92 Fasce di rispetto della viabilità
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il progetto ha l'obiettivo di trasferire l'attività esistente in funzione della realizzazione della viabilità ovest est e delle relative opere complementari.
<b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

<b>U.T.O.E. n. 23 MARTRAVERSO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 2</b>		
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Sub.1: B2 – Zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello di isolato Sub.2: D1 – Zone produttive sature di riqualificazione Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Sub.1: Intervento diretto Sub.2: Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata		
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Sup. comparto di attuazione: 7.135 mq	Sub.1: Superficie 1.148 mq Sub.2: Superficie 5.987 mq	H max 7,50
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Sub.1: residenziale Sub.2: artigianale, commerciale, direzionale		
<b>6. Interventi ammessi</b>	Sub.1: D3, riqualificazione dell'edificio esistente, anche attraverso ampliamenti finalizzati alla conclusione tipologica e formale. Sub.2: Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione edilizia, anche attraverso riconversione funzionale, ed alla dotazione di servizi e standard urbanistici; sono altresì consentiti ampliamenti “una-tantum” della superficie utile fino ad un massimo del 30% dell'esistente, e comunque nel rispetto del limite massimo di superficie coperta del 40% del lotto.		
<b>8. Standard urbanistici</b>	Sub.2: Dovranno essere previsti all'interno del comparto di attuazione spazi per standard urbanistici in misura non inferiore dalla legislazione vigente in riferimento alle singole attività previste.		
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione		
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>			
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano attuativo ha l'obiettivo di trasferire l'attività esistente in funzione della realizzazione della viabilità ovest est e delle relative opere complementari.		

12. Estratto cartografico del P.O.C.



<b>U.T.O.E. n. 23 MARTRAVERSO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 3</b>
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	D4 – Zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonoma rispetto agli insediamenti urbani
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Progetto Unitario Convenzionato
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Sup. comparto di attuazione: 31.494 mq H max 7,50      It=1,5      Rc=0,4
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Artigianale, commerciale, direzionale
<b>6. Interventi ammessi</b>	Nuova costruzione
<b>8. Standard urbanistici</b>	Dovranno essere previsti all'interno del comparto di attuazione spazi per standard urbanistici in misura non inferiore dalla legislazione vigente in riferimento alle singole attività previste.
<b>9. Condizioni alla trasformazione</b>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Riqualificazione di un lotto funzionale della viabilità di accesso
<b>10. Vincoli sovraordinati</b>	
<b>11. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Progetto dovrà prevedere 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 filtro visivo ed acustico a protezione dell'edificato esistente. I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali, tipologiche ed energetiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico garantendo il risparmio energetico attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.
<b>12. Estratto cartografico del P.O.C.</b>	

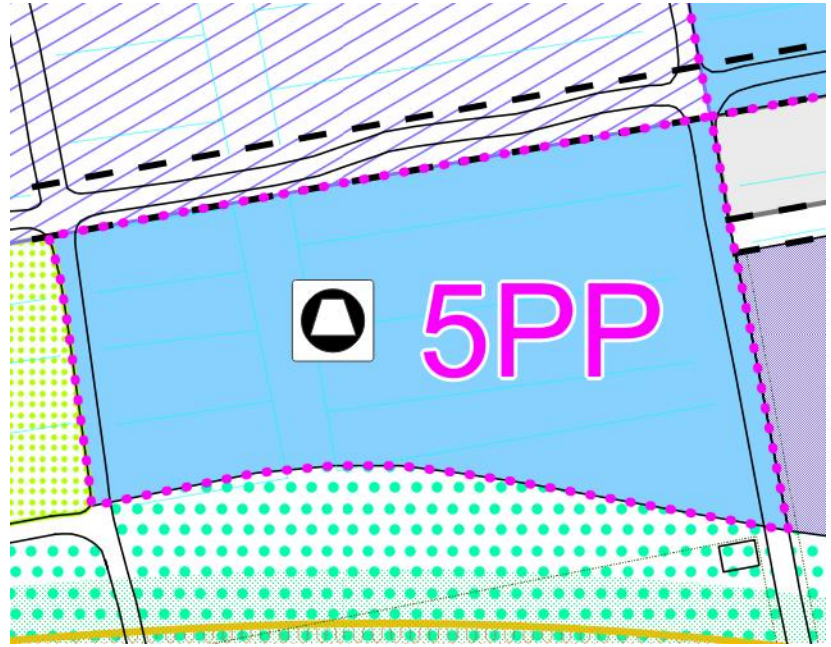
<b>U.T.O.E. n. 23 MARTRAVERSO</b>	<b>SCHEMA NORMA del comparto n. 5PP</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Area per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato (F4)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Sup. comparto di attuazione 8.454 mq	h max 7,50
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Attività ricreative, culturali e servizi di interesse collettivo.	
<b>6. Interventi ammessi</b>	E' ammessa la nuova edificazione.	
<b>7. Standard urbanistici</b>	<p>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 dal piano attuativo.</p> <p>Dovranno in ogni caso, essere realizzate le previsioni pubbliche incluse nel comparto.</p> <p>Almeno il 50% della superficie del comparto dovrà essere destinata a verde e parcheggi.</p>	
<b>8. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intervento è condizionato al prioritario trasferimento dei volumi derivanti dalla demolizione degli edifici esistenti posti a sud della viabilità est-ovest (attualmente supermercato DICO).</li> <li>- Realizzazione della viabilità di collegamento tra via Pietrasantina e via Che Guevara, realizzazione della viabilità di spina all'interno dell'UTOE e riqualificazione della viabilità di distribuzione dell'UTOE secondo le indicazioni dell'allegato E al vigente R.U. - Piano Urbano del Traffico.</li> <li>- Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata e nel rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica assunta a quadro conoscitivo. Del di CC n. 127 del 30.12.2010</li> <li>- Condizioni alla trasformabilità derivanti dalla scheda dell'UTOE Martraverso delle Norme del P.S. vigente.</li> <li>- Condizioni alla trasformazione derivanti dalle schede sintetiche delle previsioni relative alle UTOE della Relazione al R.U. vigente.</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> <li>- L'intervento è condizionato al rispetto delle misure di salvaguardia del Piano di Bacino stralcio "Assetto idrogeologico" 1° aggiornamento adottato con Del. dell'Autorità di Bacino Pilota del Fiume Serchio n. 168 del 30.12.2010</li> </ul>	
<b>9. Vincoli sovraordinati</b>	- L. 285/92 Fasce di rispetto della viabilità	
<b>10. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	Il Piano attuativo dovrà prevedere 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 filtro visivo ed acustico a protezione dell'edificato esistente e di mitigazione alla nuova viabilità di previsione.

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali, tipologiche ed energetiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico garantendo il risparmio energetico attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

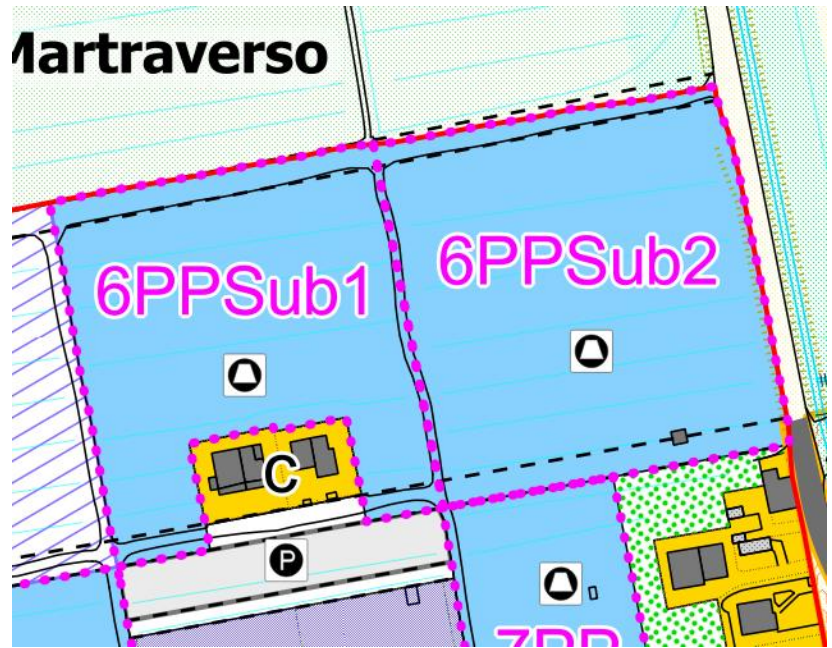
**12. Estratto cartografico del P.O.C.**



U.T.O.E. n. 23 MARTRAVERSO	SCHEDA NORMA del comparto n. 6 PP
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Area per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato (F4)
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Progetto Unitario Convenzionato attuabile autonomamente secondo i subcomparti già individuati.
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Sub.1: 13.232 mq Sub.2: 16.282 mq
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Attività ricreative, culturali e servizi di interesse collettivo.
5. <i>Interventi ammessi</i>	E' prevista la realizzazione di un nuovo complesso edilizio connesso alle funzioni ricreative e culturali e ai servizi di interesse collettivo.
6. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere ritrovati 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. Dovranno in ogni caso, essere realizzate le previsioni pubbliche incluse nel comparto. Almeno il 30 % della superficie del comparto, aree sottoposte a cessione, dovranno o dovrà essere destinata a verde e parcheggi.
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - Riqualficazione della viabilità di distribuzione dell'UTOE secondo le indicazioni dell'allegato E al vigente R.U. - Piano Urbano del Traffico. - Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata e nel rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica assunta a quadro conoscitivo. Del di CC n. 127 del 30.12.2010 - Condizioni alla trasformabilità derivanti dalla scheda dell'UTOE Martraverso delle Norme del P.S. vigente. - Condizioni alla trasformazione derivanti dalle schede sintetiche delle previsioni relative alle UTOE della Relazione al R.U. vigente. - L'intervento è condizionato al rispetto delle misure di salvaguardia del Piano di Bacino stralcio "Assetto idrogeologico" 1° aggiornamento adottato con Del. dell'Autorità di Bacino Pilota del Fiume Serchio n. 168 del 30.12.2010
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>	- L. 285/92 Fasce di rispetto della viabilità
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	Dovrà essere effettuata una verifica complessiva estesa all'intero comparto attraverso una progettazione unitaria di tutta l'area. Il progetto dovrà prevedere 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 filtro visivo ed acustico a protezione dell'edificato esistente e di mitigazione alla nuova viabilità di previsione. Gli spazi a verde dovranno prevedere nello specifico la realizzazione di fasce di rispetto per le aree residenziali presenti. I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali, tipologiche

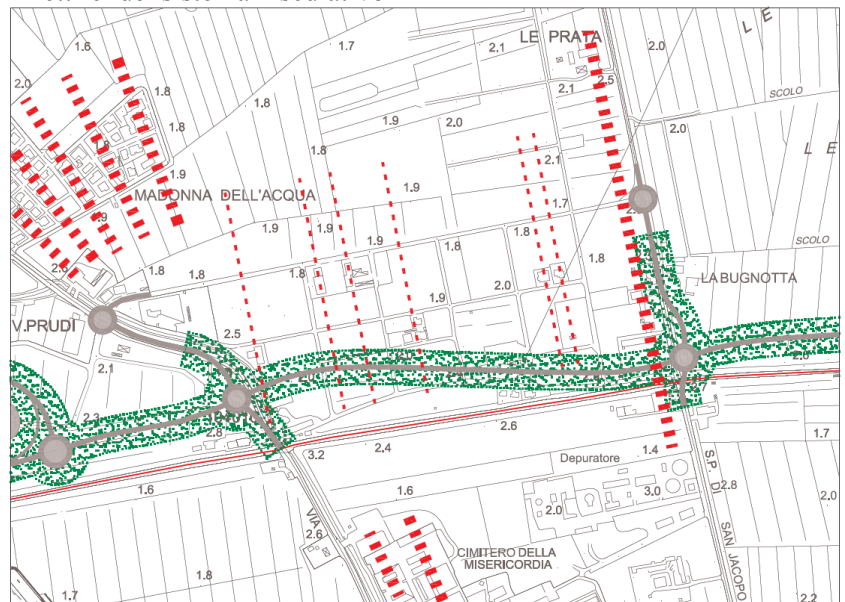
ed energetiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico garantendo il risparmio energetico attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.  
 L'attuazione della previsione dovrà prevedere la riqualificazione della via San Jacopo, la progettazione definitiva di Via Muratori, la progettazione complessiva del sistema di smaltimento dei reflui, l'allacciamento al collettore fognario di San Jacopo e la realizzazione di un lotto funzionale di Via Muratori e della rete fognaria.

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

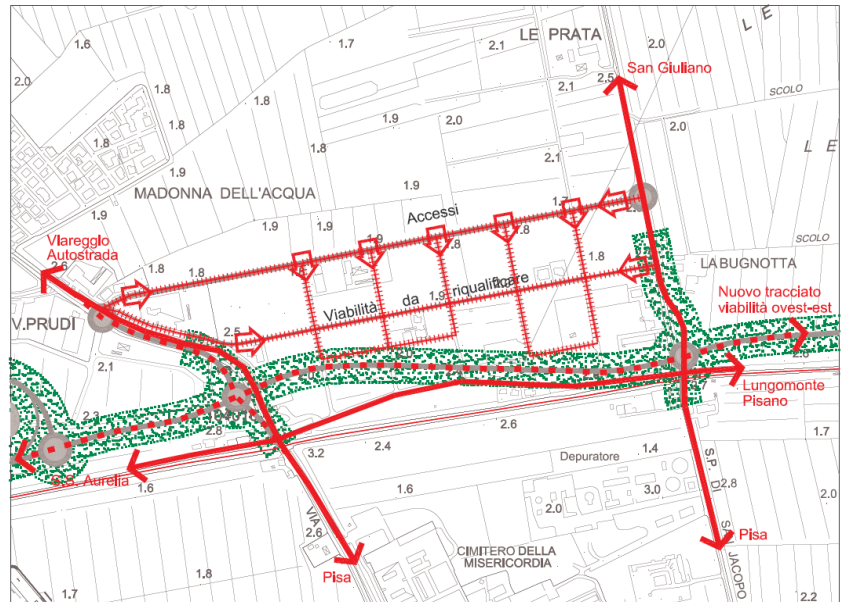


**11. Analisi urbanistica e territoriale**

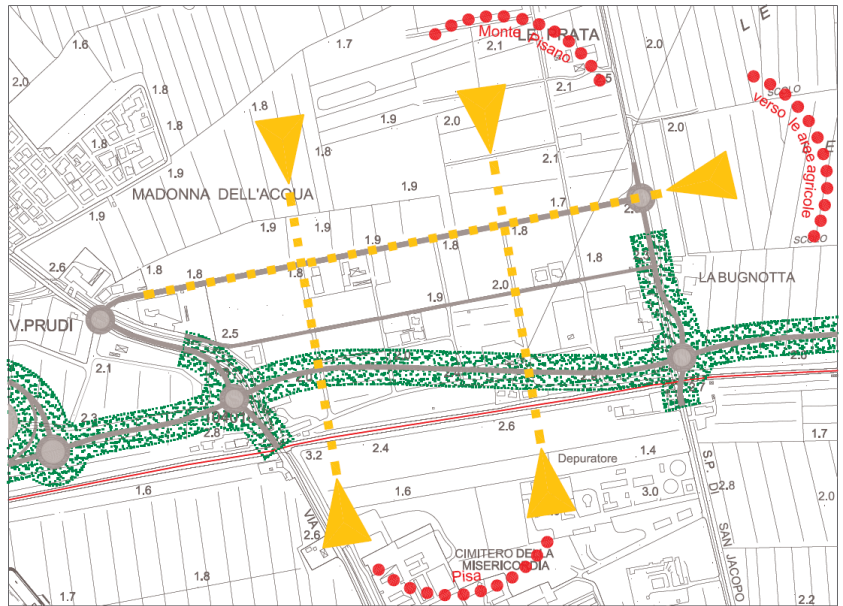
**Direttrici del sistema insediativo**



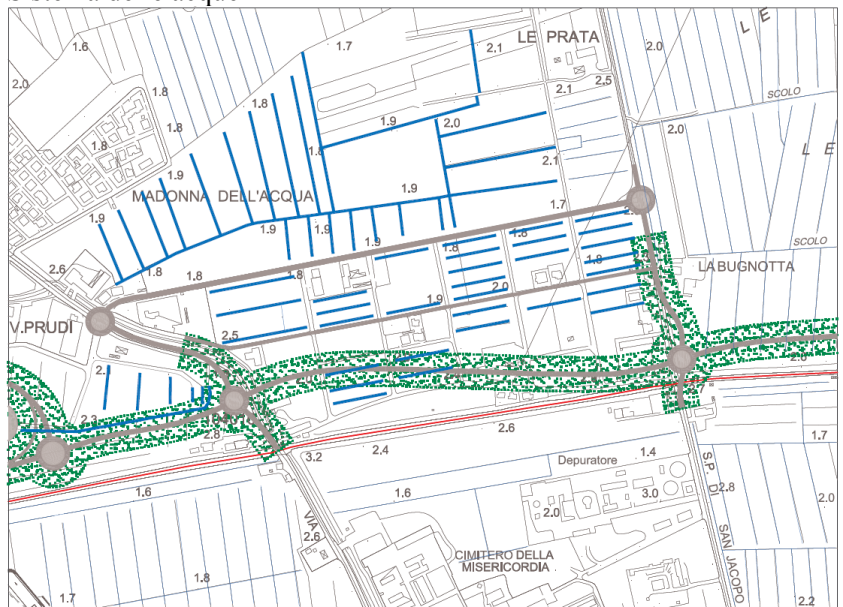
**Viabilità**



### Coni ottici e assi visuali



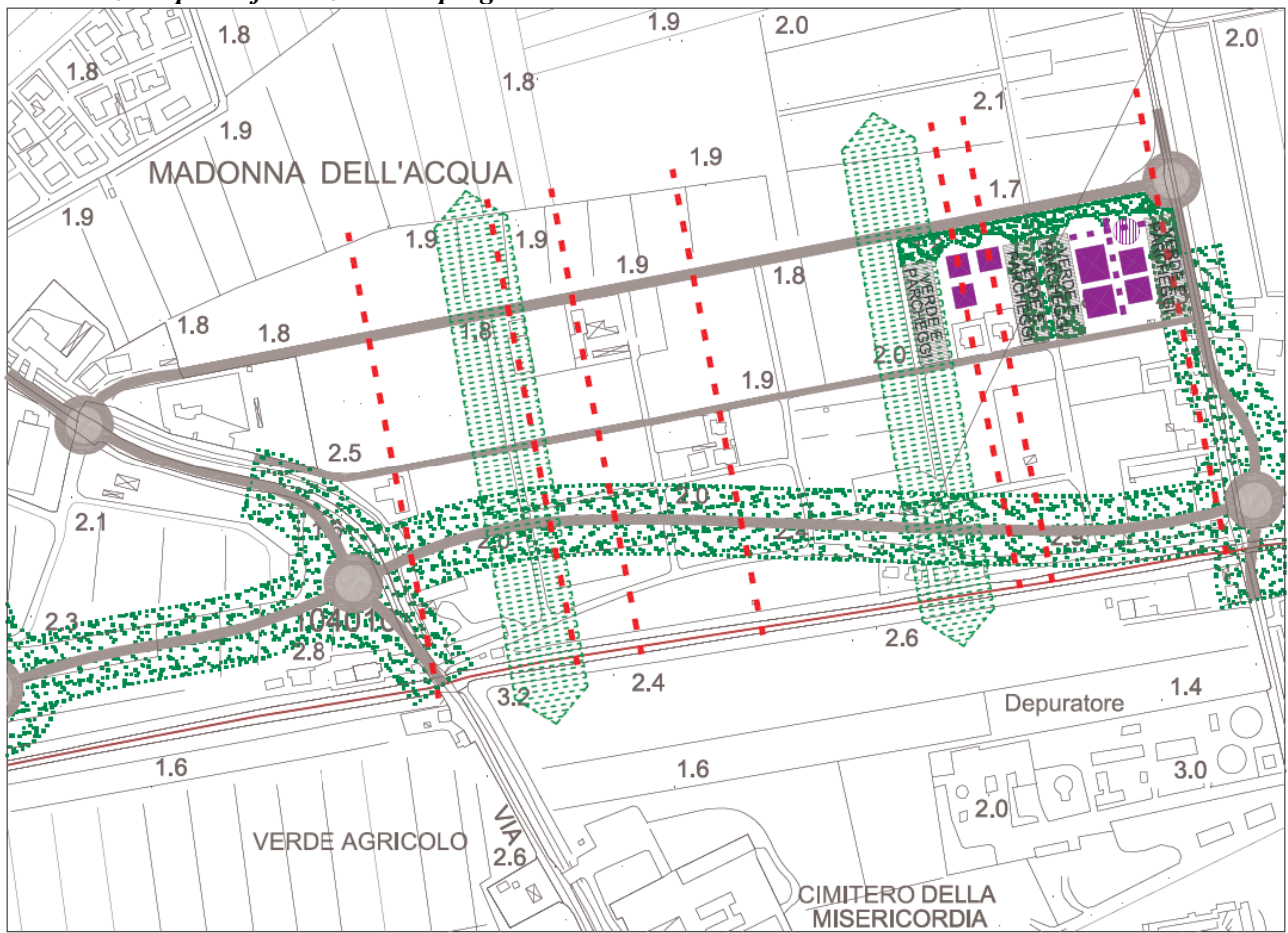
### Sistema delle acque



### Sistema del verde



### 12. Indicazioni per la formazione del progetto



<b>U.T.O.E. n. 23 MARTRAVERSO</b>	<b>SCHEDA NORMA del comparto n. 7PP</b>	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Area per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato (F4)	
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata	
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Sup. comparto di attuazione: 4.894 mq	
	Rc = 0,40	h max. = 7,50 ml
<b>5. Funzioni ammesse</b>	Attività ricreative, culturali e servizi di interesse collettivo.	
<b>6. Interventi ammessi</b>	È ammessa la nuova edificazione.	
<b>7. Standard urbanistici</b>	<p>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 dal piano attuativo.</p> <p>Dovranno in ogni caso, essere realizzate le previsioni pubbliche incluse nel comparto.</p> <p>Almeno il 50% della superficie del comparto dovrà essere destinata a verde e parcheggi.</p>	
<b>8. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione</p> <p>-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione della viabilità di collegamento tra via Pietrasantina e via Che Guevara, realizzazione della viabilità di spina all'interno dell'UTOE e riqualificazione della viabilità di distribuzione dell'UTOE secondo le indicazioni dell'allegato E al vigente R.U. - Piano Urbano del Traffico.</li> <li>- Specifiche misure di mitigazione recepite nel documento di sintesi della valutazione integrata e nel rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica. Assunta a quadro conoscitivo. Del di CC n. 127 del 30.12.2010.</li> <li>- Condizioni alla trasformabilità derivanti dalla scheda dell'UTOE Martraverso delle Norme del P.S. vigente. Condizioni alla trasformazione derivanti dalle schede sintetiche delle previsioni relative alle UTOE della Relazione al R.U. vigente.</li> <li>- L'intervento è condizionato al rispetto delle misure di salvaguardia del Piano di Bacino stralcio "Assetto idrogeologico" 1° aggiornamento adottato con Del. dell'Autorità di Bacino Pilota del Fiume Serchio n. 168 del 30.12.2010</li> </ul>	
<b>9. Vincoli sovraordinati</b>	- L. 285/92 Fasce di rispetto della viabilità	
<b>10. Orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano attuativo dovrà prevedere 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 filtro visivo ed acustico a protezione dell'edificato esistente e di mitigazione alla nuova viabilità di previsione.</p> <p>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali, tipologiche ed energetiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale</p>	

e paesaggistico garantendo il risparmio energetico attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

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

