



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

PROVINCIA DI PISA

PIANO OPERATIVO COMUNALE

VIABILITA' DI RACCORDO A NORD DI PISA TRA IL NUOVO POLO OSPEDALIERO, LA S.S. N. 12 DEL BRENNERO, LA S.S. N. 1 AURELIA E LA S.P. N. 2 VICARESE - TRATTA MADONNA DELL'ACQUA - CISANELLO PISA
PROGETTO DEFINITIVO TRATTI FUNZIONALI TRA I NODI 1-3 E DEL PRIMO STRALCIO FUNZIONALE 1-2 . ADOZIONE .

VARIANTE AL P.O.C. VIGENTE - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI OPERA PUBBLICA

Ai sensi dell' art. 34 della L.R. N°65/2014 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO" e smi

ALLEGATO 1A (estratto)

SCHEDE NORMA attuale/modificato

marzo 2022



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

V.A.S.
Autorità competente
Dottorssa Elena Fantoni

Elaborazione V.A.S.
Dottorssa Alessandra Matteini

Gruppo di lavoro
Architetto **Monica Luperi**
Ingegnere **Leonardo Musumeci**

Architetto **Michela Luperini**
Geometra **Sabrina Valentini**

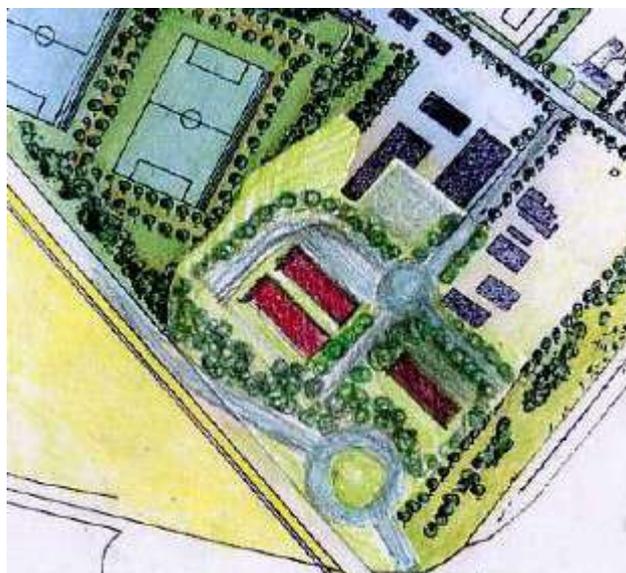
-attuale-

1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona artigianale di riqualificazione (D1) Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)
2. Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area: 22.449 mq
4. Funzioni ammesse	Artigianale, commerciale, produttiva, servizi di interesse generale.
5. Interventi ammessi	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: - riorganizzazione delle volumetrie esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione. - nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri: Superficie coperta: 2400 mq Hmax = 7,50 m
6. Standard urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> - Dovranno essere previsti spazi a parcheggio in misura adeguata al tipo ed alla quantità di attività esercitate nell'area. - Dovranno essere previsti spazi a verde, piantumati con siepi ed alberature di alto fusto, disposti a protezione e schermo rispetto alla nuova viabilità.
7. Condizioni alla trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - 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. - 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. - 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. - 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. - 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; - L'intervento, ricadente nel Vincolo Paesaggistico "Protezione bellezze naturali" (Dlgs 42/2004) art.136 del codice, istituito con D.M.17.07.1985 G.U. 185/1985 e denominato "ZONA COMPRENDENTE L'AREA INTERCOMUNALE COSTIERA, LA PINETA DI PONENTE E FRANGE, LA TENUTA GIA' GIOMI E

	<p>L'AREA EX "ALBERGO OCEANO" RICADENTE NEI COMUNI DI PISA, VECCHIANO E SAN GIULIANO TERME (PROVINCIA DI PISA); MASSAROSA, VIAREGGIO, CAMAIORE (PROVINCIA DI LUCCA)” è soggetto, prima della sua approvazione, alla Conferenza dei Servizi di cui all'art.23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR .</p>
<p>8. Vincoli sovraordinati</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>9. Orientamenti per la formazione del progetto</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 D.M.17.07.1985 G.U. 185/1985 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>10. Estratto cartografico del P.O.C</p>	

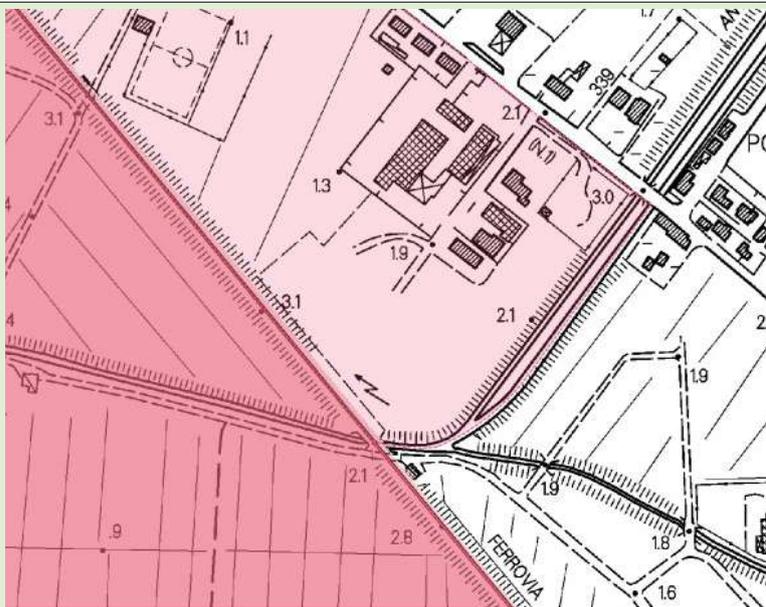


11. Schema grafico indicativo



U.T.O.E. n. 21 MADONNA DELL'ACQUA	SCHEDA NORMA del comparto sub n. 5 sub 2 e 5 sub 3
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona artigianale di riqualificazione (D1) Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)
2. Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata da attuare in modo indipendente per i subcomparti individuati.
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area: 21.660 mq
4. Funzioni ammesse	Artigianale, commerciale, produttiva, servizi di interesse generale.
5. Interventi ammessi	<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"> - riorganizzazione delle volumetrie esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione. - nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri: Superficie coperta: 40% della sup. terr. Hmax = 7,50 m <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>
6. Standard urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> - Dovranno essere previsti spazi a parcheggio in misura adeguata al tipo ed alla quantità di attività esercitate nell'area. - Dovranno essere previsti spazi a verde, piantumati con siepi ed alberature di alto fusto, disposti a protezione e schermo rispetto alla nuova viabilità.
7. Condizioni alla trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - 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. - 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. - 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 - 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. - L'intervento è condizionato al rispetto delle misure di salvaguardia del Piano di Bacino stralcio "Assetto idrogeologico" 1° aggiornamento adottato con Del. dell'Autorità

<p>8. Vincoli sovraordinati</p>	<p>di Bacino Pilota del Fiume Serchio n. 168 del 30.12.2010.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, LETTA) della L.R.T. n.79/98) - Area intercomunale costiera, pineta di ponente e frange (DM 17/10/1985 GU 185 del 1985)
<p>9. Paesaggio</p> <p>-1) Area intercomunale costiera, pineta di ponente e frange (DM 17/10/1985 GU 185 del 1985)</p> <p>Rif. : 3- struttura antropica obiettivi di valore: 3a2, 3a3, 3a4 direttive: 3b2, 3b3 3b4,3b6,3b7 prescrizioni: 3c2, 3c4, 3c5</p>	<p>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal Vincolo di cui al punto 5):</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i coni e i bersagli visisvi di rilevanza paesaggistica; - 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; - sia garantita qualità insediativa attraverso un articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi collettivi; <div style="text-align: center;">  </div>



10. Prescrizioni e orientamenti

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

La progettazione delle aree esterne dovrà garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili.

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

Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area, in relazione alla nuova viabilità e predisponendo idonei spazi di manovra e parcheggio interni al comparto, da ubicarsi al confine tra i diversi sub-comparti.

11. Estratto cartografico del P.O.C.



U.T.O.E. n. 21 MADONNA DELL'ACQUA	SCHEDA NORMA del comparto n. 9
1. Destinazione urbanistica del comparto	Comparto a destinazione mista Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)
2. Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area: 22.010 mq
4. Funzioni ammesse	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
5. Interventi ammessi	Il P.P. ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica della testata della frazione in relazione alla prevista riorganizzazione della viabilità urbana e territoriale. E' ammessa la ristrutturazione del tessuto urbano con interventi di demolizione e ricostruzione pari volume e la realizzazione dei nuovi organismi edilizi per una volumetria massima di 12.000 mc da destinarsi a edilizia economica popolare nel rispetto dei seguenti parametri: - Rc = 40% della superficie fondiaria Altezza massima = 7,5 m
6. Standard urbanistici	Dovranno essere previsti spazi verdi e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore alla misura stabilita dalla legislazione vigente per le singole destinazioni; è prevista inoltre la realizzazione di spazi a verde di filtro e protezione rispetto alla nuova viabilità.
7. Condizioni alla trasformazione	T titolo IV – Capo III delle NTA Condizioni alla Trasformazione Realizzazione della prosecuzione della strada esterna al comparto fino a intercettare la via Aurelia;
8. Vincoli sovraordinati	- Fascia di rispetto della nuova viabilità - Area intercomunale costiera, pineta di ponente e frange (DM 17/10/1985 GU 185 del 1985)
9. Paesaggio <i>Area intercomunale costiera, pineta di ponente e frange (DM 17/10/1985 GU 185 del 1985)</i> Rif. : 3- struttura antropica obiettivi di valore: 3a2, 3a3, 3a4 direttive: 3b5, 3b6, 3b8, 3b9, 3b11 prescrizioni: 3c4, 3c9, 3c10	Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5): - garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto e il mantenimento dei caratteri tipologici di valore storico e identitario degli edifici; - prevedere l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale; - assicurare la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde a margine degli insediamenti; - conservare l'assetto figurativo delle aree a margine delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - rispettare l'impianto tipologico e l'utilizzo di soluzioni formali,

finiture esterne e cromie coerenti con le tipologie storiche di riferimento;

-evitare la frammentazione di pertinenze comuni.



10. Orientamenti e prescrizioni

In sede di formazione del PP potranno essere individuati subcomparti attuabili separatamente purché all'interno di un progetto unitario. Il Piano si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area anche attraverso la parziale demolizione dell'edificato esistente e la ricostruzione di nuovi volumi secondo un disegno complessivo che privilegi la riqualificazione del tessuto urbano **garantendo la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere interne agli insediamenti**. La ristrutturazione urbanistica prevede congiuntamente alle operazioni di riorganizzazione del tessuto un completamento sul lato nord-est della via Aurelia. L'assetto planivolumetrico

dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al ruolo di definizione gerarchica degli spazi pubblici e degli assi visuali **conservando l'assetto figurativo delle aree a margine delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-testimoniale.** In tal senso, potranno essere previsti androni o porticati quali elementi di relazione fra gli spazi pubblici interni all'area ed il tessuto circostante. Le tipologie dei nuovi edifici dovranno inserirsi correttamente nel tessuto edilizio esistente **attraverso l'utilizzo di soluzioni formali e cromie coerenti con le tipologie storiche di riferimento.**

11. Estratto cartografico del POC



U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDA NORMA del comparto n. 2	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Comparto a destinazione mista Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest – est (F7)	
2. Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata esteso a tutto il comparto; il Piano potrà essere attuato secondo due lotti funzionali di seguito denominati Sub a e Sub b	
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area: 144.115 mq	Volume esistente: 13.506 mc
4. Funzioni ammesse	Commerciale / direzionale / servizi di interesse generale / residenziale specialistico. Sub a: residenziale specialistico, commerciale, direzionale, recettivo, servizi di interesse generale. Sub b: commerciale e direzionale, recettivo, servizi di interesse generale, per una superficie utile totale di 17.200 mq.	
5. Interventi ammessi	<p>Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volume massimo ammissibile 120.000 mc - Sc: 20% della superficie territoriale <p>È ammesso inoltre il recupero dei volumi residenziali esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione . Le superfici totali utili complessive sono così articolate:</p> <p>Sub a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.) - recupero volume esistente 1.000 mq di s.u. - commerciale, direzionale, recettivo, servizi di interesse generale per una superficie utile max di mq 3900 . <p>Sub b :</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie utile complessiva mq 17.200, così ripartito : - superfici commerciali aventi le caratteristiche di grande struttura di vendita mq 13.200 – (superficie di vendita mq 11.100 magazzini mq 2100) - servizi alle superfici commerciali mq 2000 - superfici direzionali mq 2.000 - le destinazioni recettive e servizi di interesse generale potranno essere realizzate all'interno delle quote dimensionali assentite. <p>L'intervento può prevedere la localizzazione di grande struttura di vendita alimentare derivata dal trasferimento di attività esistente. H massima = mt 9.00 ad eccezione di parti necessarie alla definizione architettonica del complesso (collegamenti verticali / elementi necessari al funzionamento energetico degli edifici ed al soddisfacimento dei requisiti di sicurezza). L'altezza massima è riferita alla quota di salvaguardia idraulica. L'altezza massima dovrà essere valutata in sede progettuale per le relazioni con le componenti paesaggistiche attuali . La volumetria dovrà essere calcolata in riferimento al parametro di altezza virtuale (HV) di seguito definito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività commerciali HV =4.50 mt - sale per spettacoli ed attività pubbliche Hv = 4,50 mt - attività direzionali Hv = 3,50 mt - attività turistico recettive, residenziale specialistico Hv = 3,50 	

	<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>
6. Standard urbanistici	<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 Sub a e 10.000 nel Sub b Parcheggi Pubblici e di uso pubblico 21.000 mq di cui 4.000 nel Sub a e 17.000 nel Sub 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>
7. Condizioni alla trasformazione	<p>L'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture di accesso ai singoli comparti</p> <ul style="list-style-type: none"> - Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - Piano di bacino del Fiume Serchio - 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) - Misure di mitigazione e prescrizioni contenute nell'Allegato A5 alla deliberazione CC 86/2014 - Misure di mitigazione e prescrizioni derivanti dalla conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e contenute nel relativo Documento conclusivo.
8. Vincoli sovraordinati	<ul style="list-style-type: none"> - Legge 285/92 fasce di rispetto viabilità - Articolo 48 NTA
9. orientamenti per la formazione del progetto	<p>Il Piano Particolareggiato si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la realizzazione di un tessuto urbano complesso ed articolato, organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazionato all'insediamento esistente in modo da conferire "qualità urbana" ad un contesto oggi degradato; b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di interessare bacini di utenza anche di livello sovracomunale e valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al sistema della viabilità territoriale; c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato di uso collettivo con funzione di riqualificazione ambientale, elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento, filtro e protezione nei confronti della viabilità di scorrimento. <p>Il progetto dovrà prevedere l'articolazione dell'area in due zone a diversa caratterizzazione funzionale e tipologica:</p> <p>Sub a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una zona a prevalente destinazione residenziale specialistica, nella parte nord est dell'area in prossimità dell'attuale tracciato della SS Aurelia, caratterizzata da una struttura regolare del tessuto

e da assialità ed allineamenti tali da instaurare relazioni con l'insediamento esistente;

Sub b:

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

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

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

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

Gli edifici specialistici dovranno adottare tipologie differenziate in rapporto non solamente alla funzione specifica da assolvere ma anche al loro eventuale ruolo nella definizione gerarchica degli spazi e degli assi visuali. In questa logica, dovrà essere privilegiata una articolazione tipologicamente e formalmente complessa degli spazi e dei corpi edilizi evitando la semplice giustapposizione seriale.

L'altezza massima consentita è 9 mt; in sede di progetto potranno essere ammesse eccezioni per singoli edifici o porzioni di edificio se funzionali alla definizione architettonica e formale del complesso urbanistico-

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

1. Componenti paesaggistiche:

- al fine di mitigare gli effetti, anche visivi, indotti dalle trasformazioni sul paesaggio, gli strumenti di pianificazione territoriale prevedranno idonee fasce di rispetto costituite da alberature e/o vegetazioni autoctone;

- in particolare devono essere tutelate la visuali dalla S.S Aurelia verso il Parco anche attraverso una differente articolazione dei volumi ed altezze della GSV;

- L'articolazione planivolumetrica complessiva del Comparto deve essere coerente con il contesto territoriale e insediativo della limitrofa frazione di Madonna dell'Acqua

- dovrà essere posta attenzione all'impatto paesaggistico delle opere poiché si collocano lungo la strada che introduce al nucleo urbano di Pisa e dalla quale più avanti si percepisce lo skyline del centro storico e dell'area monumentale di Piazza del Duomo;

- si dovrà tenere conto della presenza del Fiume Morto e della relativa fascia di tutela (150 m per ciascuna sponda) che si trovano in prossimità dell'area di intervento;

- sarà posta particolare attenzione al corretto inserimento paesaggistico della struttura in progetto tenendo conto che la zona di intervento è contermina alla zona Parco tutelata ai sensi del

D.M. 10/04/1952 e del D.M. 17/07/1985;

- Verifica di coerenza rispetto alle prescrizioni relative ai beni paesaggistici con particolare riferimento alle direttive e prescrizioni di cui all'articolo 8 Allegato 8D del Piano Paesaggistico approvato .

2. Opere Infrastrutturali

- nell'attuazione delle previsioni oggetto del Piano Particolareggiato, il Comune valuterà opportunamente i tempi e le modalità di realizzazione delle opere infrastrutturali previste, al fine di garantire la funzionalità della rete locale;

- poiché la zona di intervento è ubicata in prossimità dell'intersezione tra la S.S.1 Aurelia e la S.P.59 delle Palanche, i successivi livelli progettuali dovranno incrementare gli studi esistenti con rilevazioni rispetto agli attuali studi sui flussi di traffico indotti dalle nuove opere sulla predetta strada provinciale e sottoposti a preventiva autorizzazione;

3. Impianti tecnici

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

4. Componente Atmosfera

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

5. Componente Energia

Vengono elencate le principali voci di riferimento per la progettazione dell'edificio:

- progressiva riduzione fonti fossili + problemi climalteranti

Obiettivi di abbattimento consumi e moltiplicazione energia da rinnovabili

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

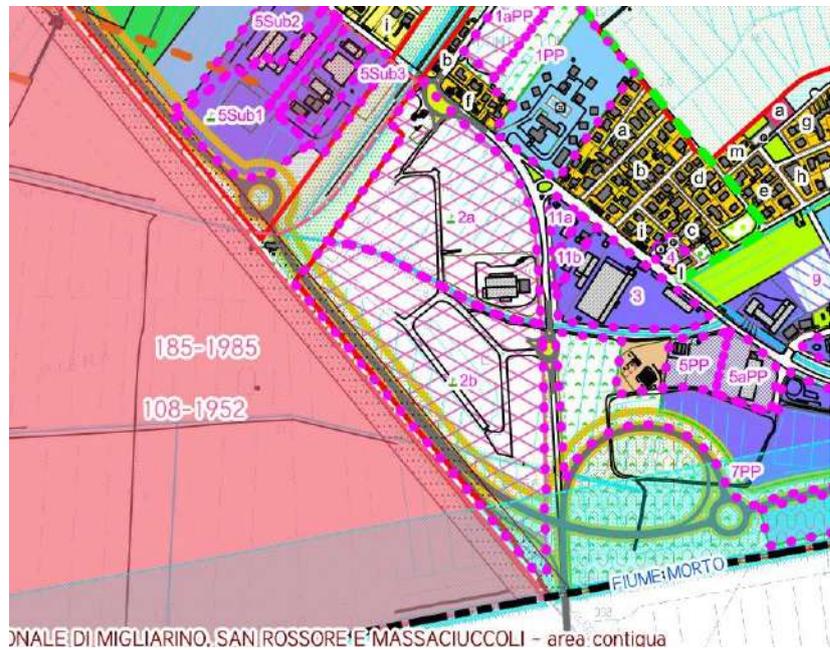
Si prende atto di quanto evidenziato nella relazione previsionale di clima acustico presentata facendo presente in proposito la necessità di adottare gli interventi di mitigazione necessari al fine di rendere compatibili le nuove strutture previste con il clima acustico.

7. Componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti

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

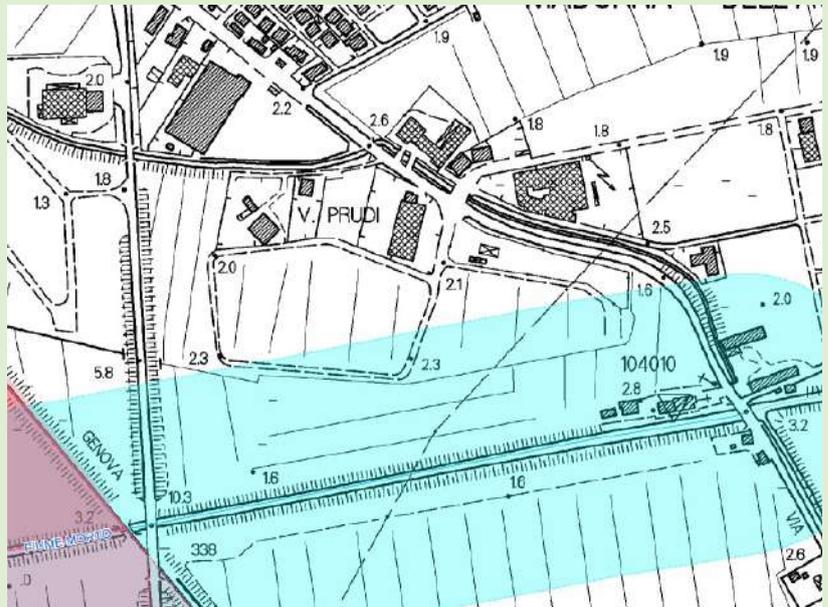
incidono direttamente rispetto alla variante adottata.
Fatto presente la normativa di riferimento, gli strumenti di pianificazione territoriale comunali devono tenere conto delle fasce di rispetto fornite ai comuni dai gestori.
Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza – localizzazione degli impianti 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. 7
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Area artigianale di riqualificazione (D1) / Parco ed ambito di riqualificazione ambientale (F6)/ Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie dell'area = 64.487 mq
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Artigianale, direzionale, commerciale. E' ammessa inoltre la realizzazione di una stazione di servizio collegata alla nuova viabilità prevista dal R.U.
5. <i>Interventi ammessi</i>	<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"> - riorganizzazione della struttura esistente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di tipo E3 con un incremento volumetrico massimo del 30 % rispetto al volume attuale. - 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. <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. <i>Standard urbanistici</i>	
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	<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. <i>Vincoli sovraordinati</i>	<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. <i>Paesaggio</i></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>Rif. : <i>obiettivi: 81 a</i> <i>direttive: 82c, 82h, 82i, 82m, 82o</i> <i>prescrizioni: 83a1, 83a4, 83c3, 83c5, 83cf, 83ch</i></p>	<p>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non dovranno compromettere la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e la loro continuità ecologica; - non dovranno compromettere la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi; - sia conservata la relazione funzionale tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; - non siano compromesse le visuali connotate da alto valore storico percettivo - non vengano occultati i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua che si aprono lungo le rive e itracciati accessibili al pubblico; - non dovranno strutturare fronti urbani continui; - le nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili sono ammesse a condizione che non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedendo il ricorso a

a materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;
- non è ammesso l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.



9. *Prescrizioni e orientamenti*

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

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

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

La riqualificazione ambientale dovrà costituire il principale obiettivo del P.P, **avendo cura di non compromettere i caratteri ecosistemici e la continuità ecologica degli stessi.** Uno specifico progetto dovrà organizzare le sistemazioni a

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

11. Estratto cartografico dell'area



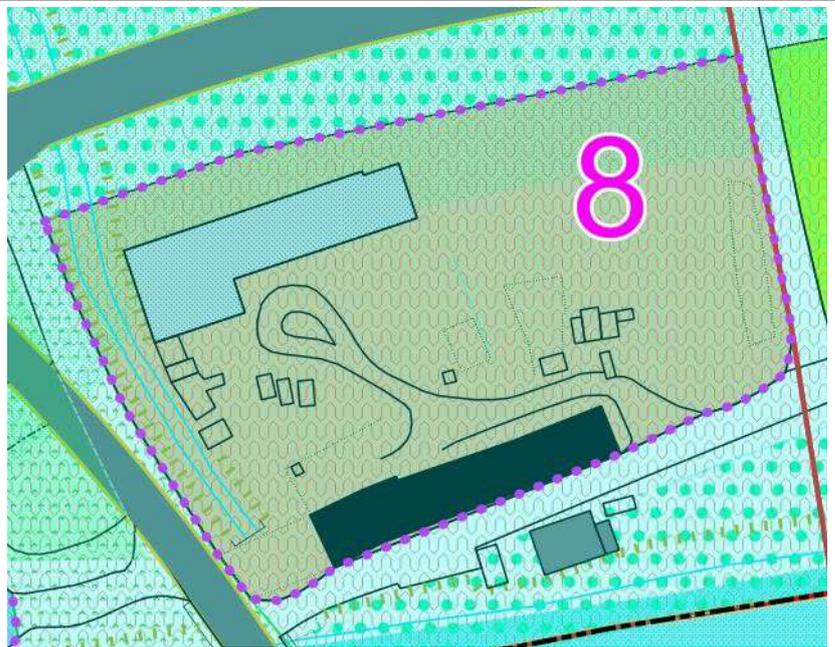
U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDA NORMA del comparto n. 8	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona A – Nuclei storici consolidati Zona F7 – Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest-est	
2. Strumento di attuazione	Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata.	
3. Parametri urbanistici	Superficie territoriale: 7.578 mq	Volume esistente: 9.702 mc
4. Funzioni ammesse	Residenziale, Direzionale, Commerciale limitatamente a esercizi di vicinato: Per effetto delle disposizioni del Codice del Commercio e alla LR 65/2014 e s.m.i. le superfici inerenti il commercio al dettaglio dovranno essere esplicitate e raccordate.	
5. Interventi ammessi	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.	
6. Standard urbanistici	Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente in relazione alle funzioni insediate.	
7. Condizioni alla trasformazione	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)	
8. Vincoli sovraordinati e invariati strutturali		
9. Orientamenti per la formazione del progetto	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.



U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDA NORMA del comparto n. 10	
1. Destinazione urbanistica del comparto	F4 Attrezzature turistico ricettive (ostello) 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: 16.642 mq	Volume esistente: 4.714 mc
4. Funzioni ammesse	Strutture ricettive e servizi complementari	
5. Interventi ammessi	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.	
6. Standard urbanistici	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.	
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione	
8. Vincoli sovraordinati	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>	
8. Paesaggio - Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett c. D.Lgs 42/04) <i>I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua</i> <u>Rif.:</u> obiettivi: 81a, 81e direttive: 82b, 82c, 82e, 82h, 82m prescrizioni: 83a1, 83a4, 83c2, 83c3, 83c5, 83c4, 83f, 83h	Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo: - 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*

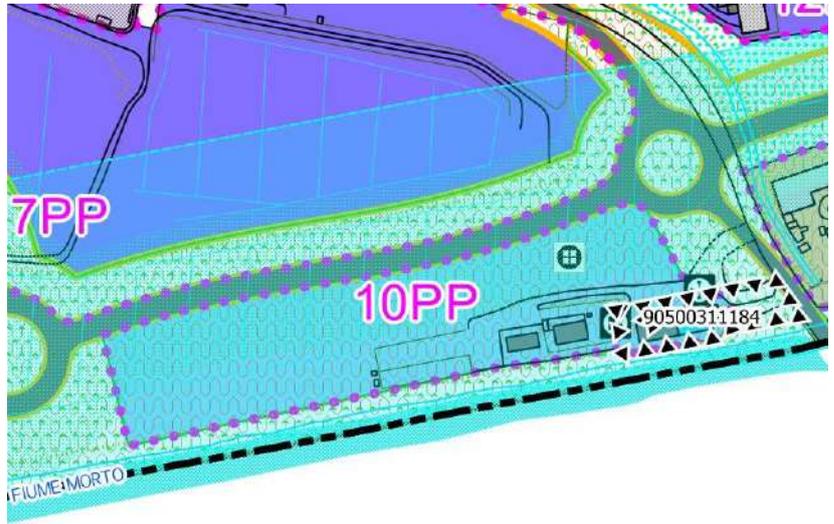
La distribuzione planivolumetrica dovrà essere articolata secondo uno schema a corte con androni passanti anche **al fine di non compromettere le visuali di alto valore storico percettivo, in particolare verso il Fiume Morto e le aree verdi circostanti.**

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.

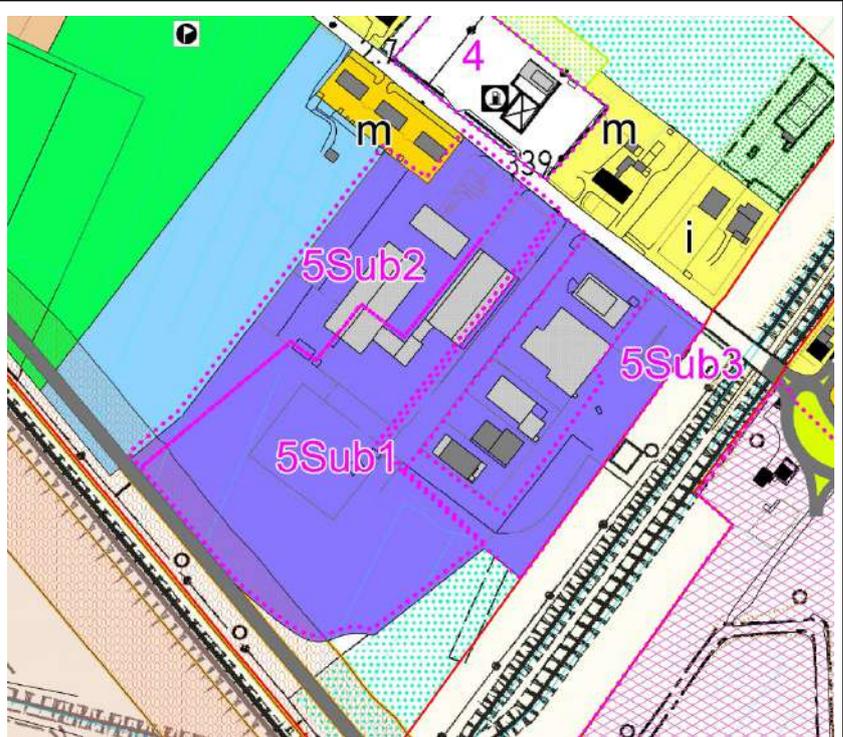
11. Estratto cartografico del POC



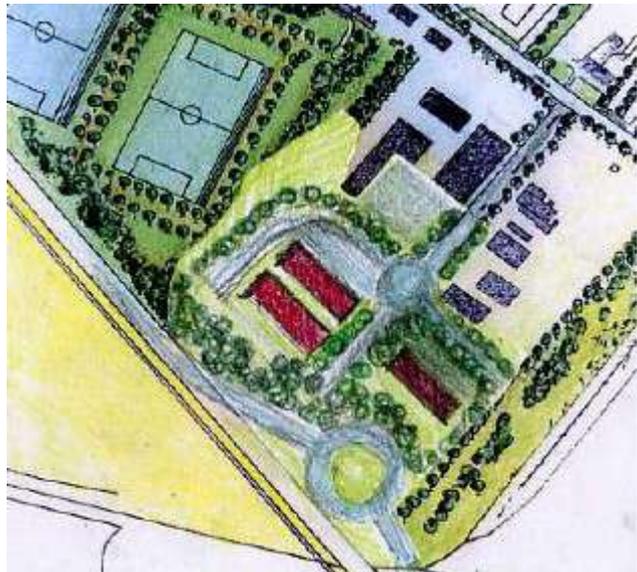
-modificato-

1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona artigianale di riqualificazione (D1) Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)
2. Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area: 22.128 mq
4. Funzioni ammesse	Artigianale, commerciale, produttiva, servizi di interesse generale.
5. Interventi ammessi	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: - riorganizzazione delle volumetrie esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione. - nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri: Superficie coperta: 2400 mq Hmax = 7,50 m
6. Standard urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> - Dovranno essere previsti spazi a parcheggio in misura adeguata al tipo ed alla quantità di attività esercitate nell'area. - Dovranno essere previsti spazi a verde, piantumati con siepi ed alberature di alto fusto, disposti a protezione e schermo rispetto alla nuova viabilità.
7. Condizioni alla trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - 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. - 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. - 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. - L'attuazione dell'intervento è subordinata alla progettazione e realizzazione della viabilità di raccordo tra il nuovo polo ospedaliero, la S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero, la S.S. n. 1 Aurelia e la S.P. n. 2 Vicarese – Tratta Madonna Dell'Acqua/Cisanello e delle relative fasce di mitigazione. - L'intervento è condizionato al rispetto delle misure di salvaguardia del "<i>Piano di bacino, Stralcio Assetto Idrogeologico del fiume Serchio (P.A.I.)</i>" l'aggiornamento approvato con DPCM del 26/07/2013 e II°aggiornamento adottato con Delibera C.I. n.180 del 17/12/2015; - 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 COMPRENDE L'AREA INTERCOMUNALE COSTIERA, LA PINETA DI PONENTE E FRANGE, LA TENUTA GIA' GIOMI E</i>

	<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>8. Vincoli sovraordinati</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>9. Orientamenti per la formazione del progetto</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>10. Estratto cartografico del P.O.C</p>	



11. Schema grafico indicativo



U.T.O.E. n. 21 MADONNA DELL'ACQUA	SCHEDA NORMA del comparto sub n. 5 sub 2 e 5 sub 3	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona artigianale di riqualificazione (D1) Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest est (F7)	
2. Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata da attuare in modo indipendente per i subcomparti individuati.	
3. Parametri urbanistici	Superficie dell'area sub 2: 10.955 mq	Superficie dell'area sub 3: 6.476 mq
4. Funzioni ammesse	Artigianale, commerciale, produttiva, servizi di interesse generale.	
5. Interventi ammessi	<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"> - riorganizzazione delle volumetrie esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione. - nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri: Superficie coperta: 40% della sup. terr. Hmax = 7,50 m <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>	
6. Standard urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> - Dovranno essere previsti spazi a parcheggio in misura adeguata al tipo ed alla quantità di attività esercitate nell'area. - Dovranno essere previsti spazi a verde, piantumati con siepi ed alberature di alto fusto, disposti a protezione e schermo rispetto alla nuova viabilità. 	
7. Condizioni alla trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - 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. - 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. - 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 - L'attuazione dell'intervento è subordinata alla progettazione e realizzazione della viabilità di raccordo tra il nuovo polo ospedaliero, la S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero, la S.S. n. 1 Aurelia e la S.P. n. 2 Vicarese – Tratta Madonna Dell'Acqua/Cisanello e delle relative fasce di mitigazione. - L'intervento è condizionato al rispetto delle misure di salvaguardia del Piano di Bacino stralcio "Assetto 	

	<p>idrogeologico” 1° aggiornamento adottato con Del. dell’Autorità di Bacino Pilota del Fiume Serchio n. 168 del 30.12.2010.</p>
<p>8. Vincoli sovraordinati</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fascia di rispetto della nuova viabilità (vedi. punti 5.1 “Paesaggio e patrimonio culturale” e 5.2 “Patrimonio Archeologico” della Relazione <i>PROCEDURA DI VERIFICA AI SENSI DELL’ART.11 COMMA 1, LETT.A) della L.R.T. n.79/98)</i> - Area intercomunale costiera, pineta di ponente e frange (DM 17/10/1985 GU 185 del 1985)
<p>9. Paesaggio</p> <p>-1) Area intercomunale costiera, pineta di ponente e frange (DM 17/10/1985 GU 185 del 1985)</p> <p><u>Rif. : 3- struttura antropica</u> obiettivi di valore: 3a2, 3a3, 3a4 direttive: 3b2, 3b3 3b4,3b6,3b7 prescrizioni: 3c2, 3c4, 3c5</p>	<p>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal Vincolo di cui al punto 5):</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i coni e i bersagli visisvi di rilevanza paesaggistica; - 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; - sia garantita qualità insediativa attraverso un articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi collettivi; 

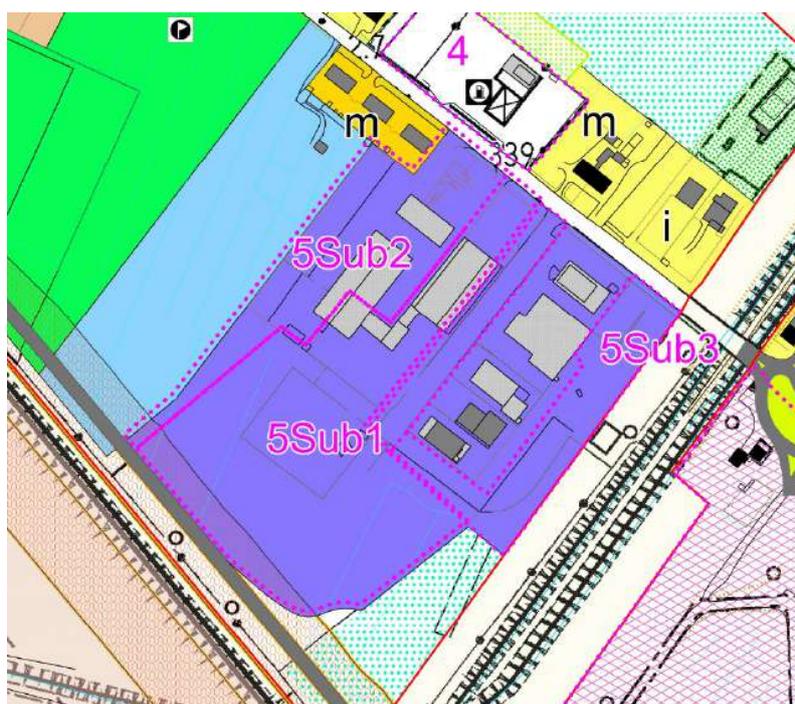


10. Prescrizioni e orientamenti

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

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

11. Estratto cartografico del P.O.C.



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

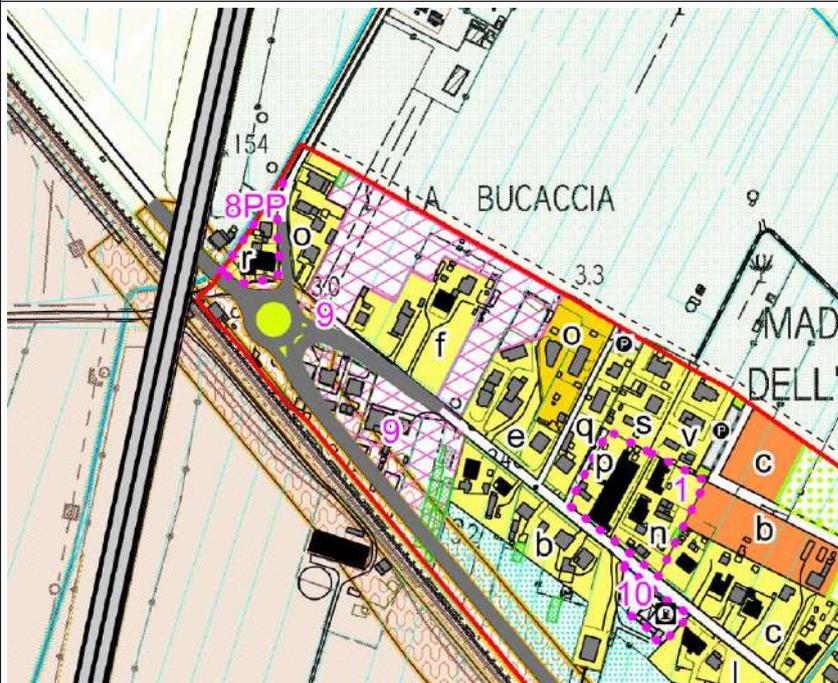


10. Orientamenti e prescrizioni

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 insediamento**. La ristrutturazione urbanistica prevede congiuntamente alle operazioni di riorganizzazione del tessuto un completamento sul lato nord-est della via Aurelia. L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al ruolo di

definizione gerarchica degli spazi pubblici e degli assi visuali **conservando l'assetto figurativo delle aree a margine delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-testimoniale.** In tal senso, potranno essere previsti androni o porticati quali elementi di relazione fra gli spazi pubblici interni all'area ed il tessuto circostante. Le tipologie dei nuovi edifici dovranno inserirsi correttamente nel tessuto edilizio esistente **attraverso l'utilizzo di soluzioni formali e cromie coerenti con le tipologie storiche di riferimento.**

11. Estratto cartografico del POC



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

	<p>per le relazioni con le componenti paesaggistiche attuali . La volumetria dovrà essere calcolata in riferimento al parametro di altezza virtuale (HV) di seguito definito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività commerciali HV =4.50 mt - sale per spettacoli ed attività pubbliche Hv = 4,50 mt - attività direzionali Hv = 3,50 mt - attività turistico recettive, residenziale specialistico Hv = 3,50 <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>
6. Standard urbanistici	<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 Sub a e 10.000 nel Sub b Parcheggi Pubblici e di uso pubblico 21.000 mq di cui 4.000 nel Sub a e 17.000 nel Sub 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>
7. Condizioni alla trasformazione	<p>L'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture di accesso ai singoli comparti</p> <ul style="list-style-type: none"> - Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione - Piano di bacino del Fiume Serchio - 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) - Misure di mitigazione e prescrizioni contenute nell'Allegato A5 alla deliberazione CC 86/2014 - Misure di mitigazione e prescrizioni derivanti dalla conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e contenute nel relativo Documento conclusivo.
8. Vincoli sovraordinati	<ul style="list-style-type: none"> - Legge 285/92 fasce di rispetto viabilità - Articolo 48 NTA
9. orientamenti per la formazione del progetto	<p>Il Piano Particolareggiato si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) la realizzazione di un tessuto urbano complesso ed articolato, organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazionato all'insediamento esistente in modo da conferire "qualità urbana" ad un contesto oggi degradato; b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di interessare bacini di utenza anche di livello sovracomunale e

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

c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato di uso collettivo con funzione di riqualificazione ambientale, elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento, filtro e protezione nei confronti della viabilità di scorrimento.

Il progetto dovrà prevedere l'articolazione dell'area in due zone a diversa caratterizzazione funzionale e tipologica:

Sub a:

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

Sub b:

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

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

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

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

Gli edifici specialistici dovranno adottare tipologie differenziate in rapporto non solamente alla funzione specifica da assolvere ma anche al loro eventuale ruolo nella definizione gerarchica degli spazi e degli assi visuali. In questa logica, dovrà essere privilegiata una articolazione tipologicamente e formalmente complessa degli spazi e dei corpi edilizi evitando la semplice giustapposizione seriale.

L'altezza massima consentita è 9 mt; in sede di progetto potranno essere ammesse eccezioni per singoli edifici o porzioni di edificio se funzionali alla definizione architettonica e formale del complesso urbanistico-

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

1. Componenti paesaggistiche:

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

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

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

2. Opere Infrastrutturali

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

3. Impianti tecnici

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

4. Componente Atmosfera

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

5. Componente Energia

Vengono elencate le principali voci di riferimento per la

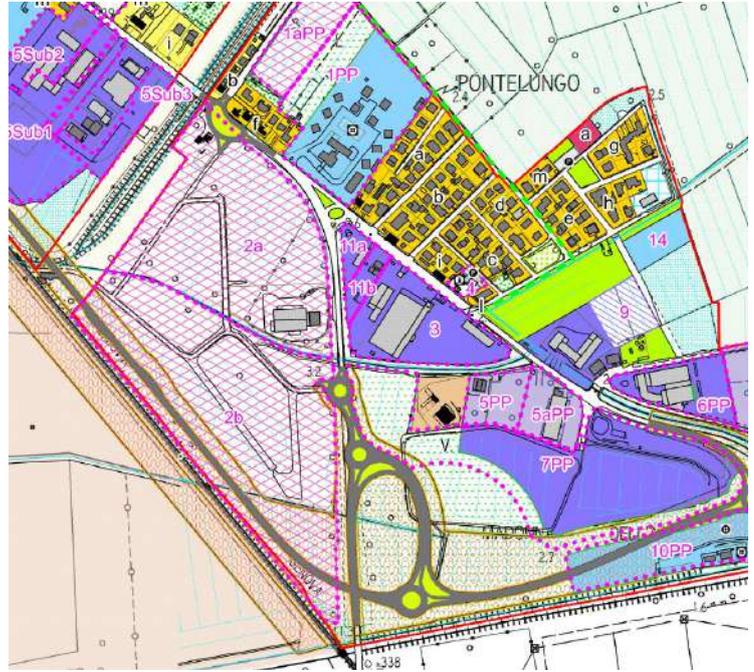
progettazione dell'edificio:
- progressiva riduzione fonti fossili + problemi climalteranti
Obiettivi di abbattimento consumi e moltiplicazione energia da rinnovabili
Meccanismi individuati (in ambito Europeo , nazionale , regionale) per perseguire gli obbiettivi succitati:
Meccanismi per edilizia sostenibile
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.

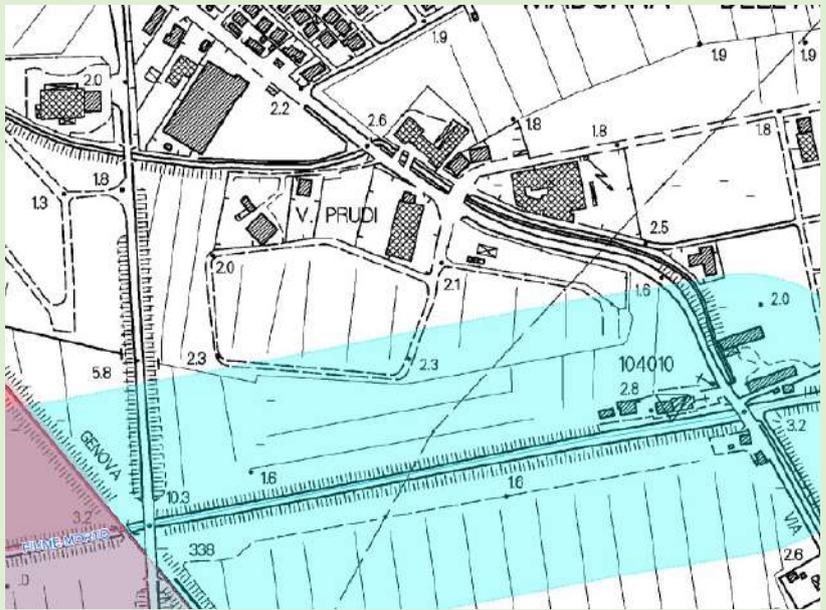
8. Radioattività ambientale – RADON
In attesa dell'emanazione della direttiva europea in materia di radioprotezione, la raccomandazione CE e il documento dell'OMS individuano livelli di riferimento di concentrazione da non superare. E' raccomandabile che le regolamentazioni comunali edilizie prevedano 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. 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"> - riorganizzazione della struttura esistente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di tipo E3 con un incremento volumetrico massimo del 30 % rispetto al volume attuale. - 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. <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 e realizzazione della viabilità di variante alla SS Aurelia.</p>
8. Vincoli sovraordinati	<p>L. 285/92 - Fasce di rispetto della viabilità</p> <p>Fascia di rispetto dell'elettrodotto</p> <p>- Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett c. D.Lgs 42/04)</p> <p><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)</p> <p><i>I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua</i></p> <p>Rif. : obiettivi: 81 a direttive: 82c, 82h, 82i, 82m, 82o prescrizioni: 83a1, 83a4, 83c3, 83c5, 83cf, 83ch</p>	<p>Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non dovranno compromettere la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e la loro continuità ecologica; - non dovranno compromettere la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi; - sia conservata la relazione funzionale tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; - non siano compromesse le visuali connotate da alto valore storico percettivo - non vengano occultati i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua che si aprono lungo le rive e itracciati accessibili al pubblico; - non dovranno strutturare fronti urbani continui; - le nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili sono ammesse a condizione che non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedendo il ricorso a materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la

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



9. Prescrizioni e orientamenti

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

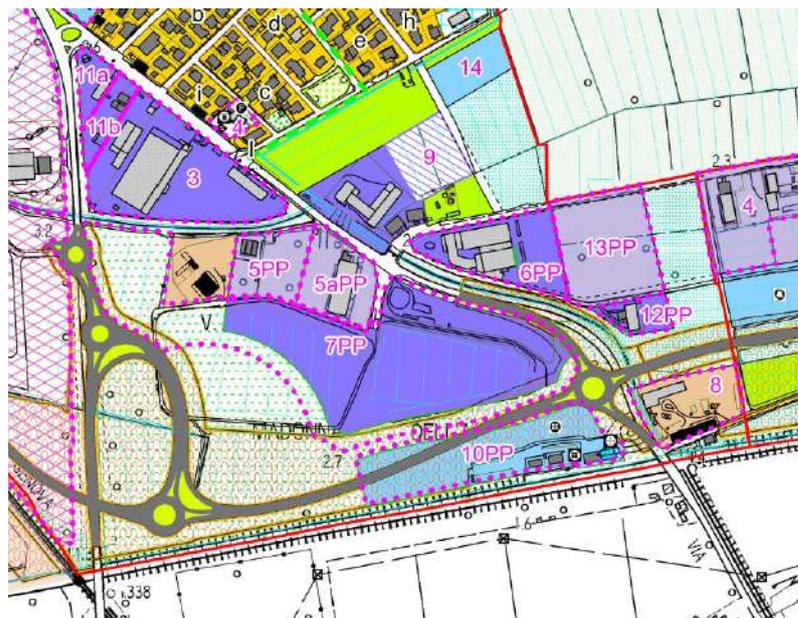
Dovranno essere previsti interventi che principalmente assicurino l'incremento delle superfici permeabili e la rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

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

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

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

11. Estratto cartografico dell'area



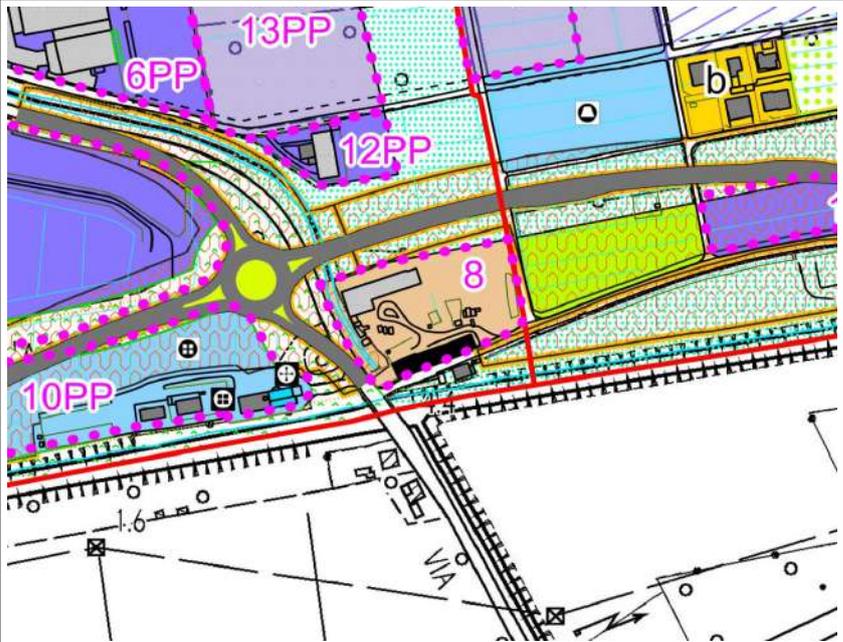
U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDA NORMA del comparto n. 8	
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	Zona A – Nuclei storici consolidati Zona F7 – Opere di mitigazione correlate alla viabilità ovest-est	
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata.	
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie territoriale: 7.578 mq	Volume esistente: 9.702 mc
4. <i>Funzioni ammesse</i>	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.	
5. <i>Interventi ammessi</i>	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.	
6. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente in relazione alle funzioni insediate.	
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione – L'attuazione dell'intervento è subordinata alla progettazione e realizzazione della viabilità di raccordo tra il nuovo polo ospedaliero, la S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero, la S.S. n. 1 Aurelia e la S.P. n. 2 Vicarese – Tratta Madonna Dell'Acqua/Cisanello e delle relative fasce di mitigazione. L. 285/92 - Fasce di rispetto della viabilità (<i>vedi. punti 5.1 "Paesaggio e patrimonio culturale" e 5.2 "Patrimonio Archeologico" della Relazione PROCEDURA DI VERIFICA AI SENSI DELL'ART.11 COMMA 1, LETTA) della L.R.T. n.79/98</i>)	
8. <i>Vincoli sovraordinati e invariati strutturali</i>		
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	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.



U.T.O.E. n. 22 PONTELUNGO	SCHEDA NORMA del comparto n. 10	
1. Destinazione urbanistica del comparto	F4 Attrezzature turistico ricettive (ostello) 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: 16.642 mq	Volume esistente: 4.714 mc
4. Funzioni ammesse	Strutture ricettive e servizi complementari	
5. Interventi ammessi	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.	
6. Standard urbanistici	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.	
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione – L'attuazione dell'intervento è subordinata alla progettazione e realizzazione della viabilità di raccordo tra il nuovo polo ospedaliero, la S.S. 12 dell'Abetone e del Brennero, la S.S. n. 1 Aurelia e la S.P. n. 2 Vicarese – Tratta Madonna Dell'Acqua/Cisanello e delle relative fasce di mitigazione.	
8. Vincoli sovraordinati	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>	
8. Paesaggio - Aree tutelate per legge (art. 142, c 1, lett c. D.Lgs 42/04) <i>I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua</i> Rif.: <i>obiettivi: 81a, 81e</i> <i>direttive: 82b, 82c, 82e, 82h, 82m</i> <i>prescrizioni: 83a1, 83a4, 83c2, 83c3, 83c5, 83c4, 83f, 83h</i>	Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo: - 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 modificino 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

