



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**  
*“Medaglia d’Argento al Merito Civile”*  
**SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO**  
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata  
*Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)*  
*tel. +39 050 819.302 fax +39 050 819.220 p.e.c. [comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it)*

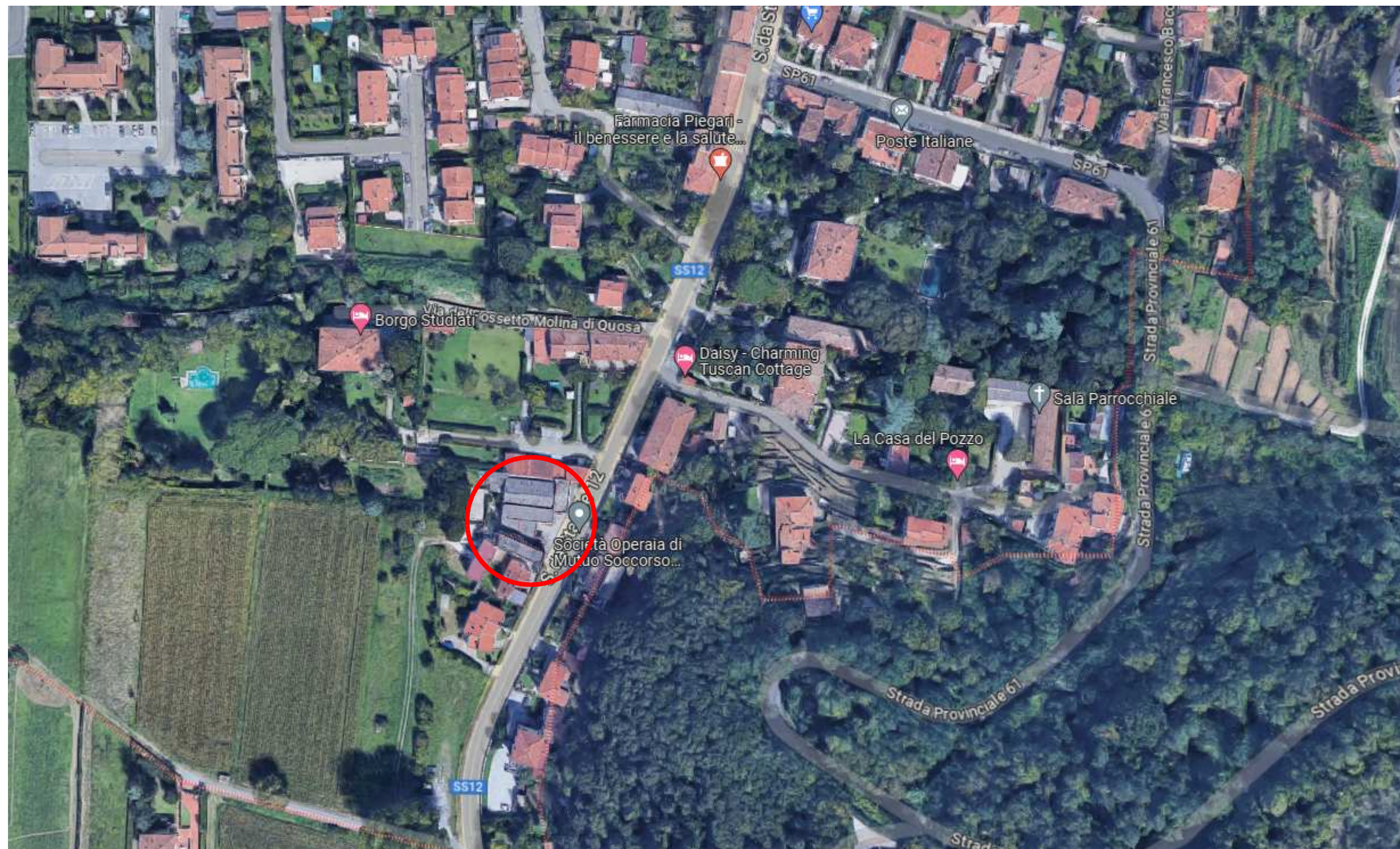
**VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE**  
**PER MODIFICA SCHEDA NORMA DEL COMPARTO N. 10 UTOE 6 MOLINA DI QUOSA**

**ALLEGATO 1:**

- **INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL COMPARTO**
- **INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL COMPARTO**
- **SCHEDA NORMA ATTUALE**
- **SCHEDA NORMA MODIFICATA**

La Responsabile del Procedimento  
P.O. Architetto Monica Luperi  
*(firmato digitalmente)*





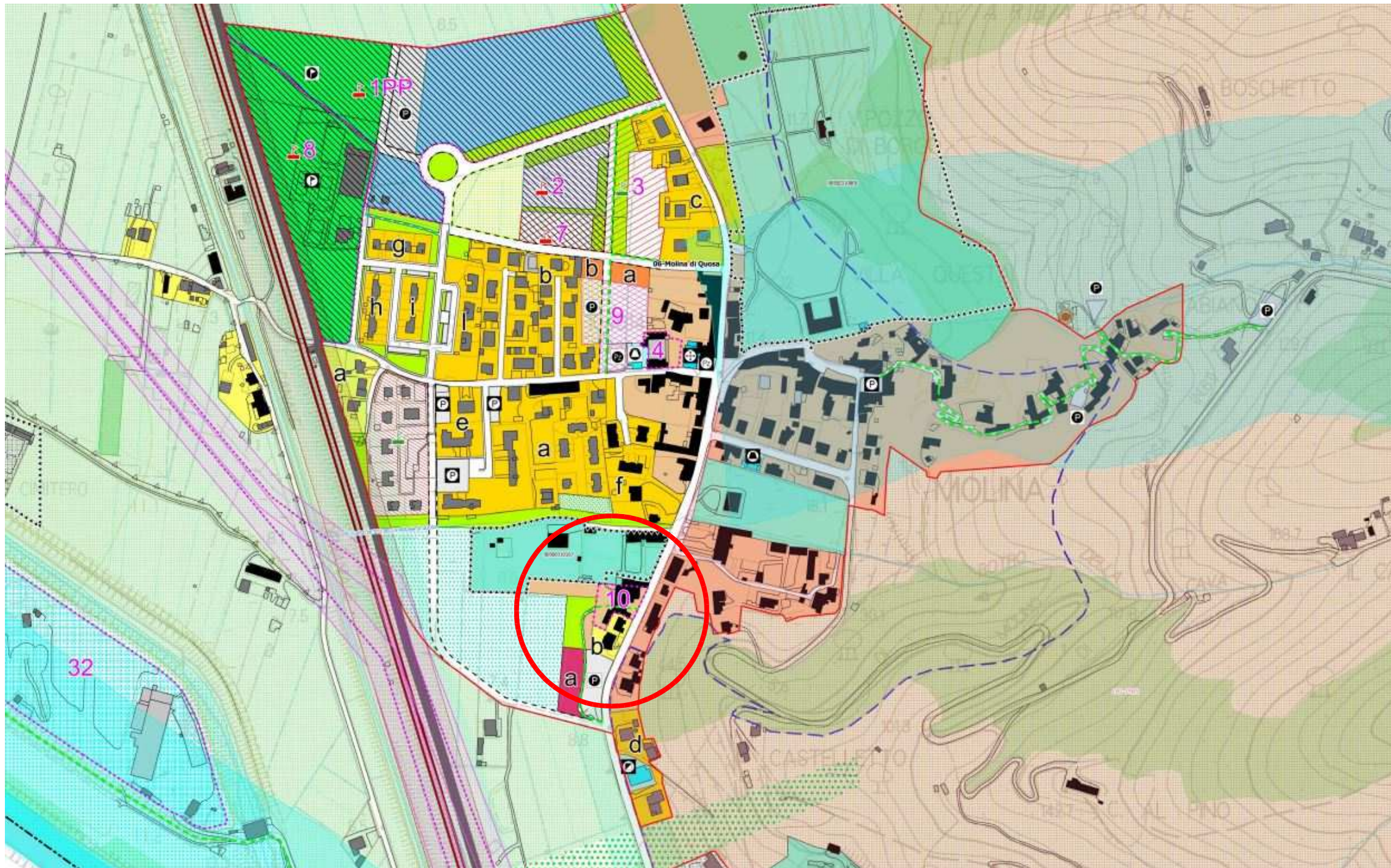
**INQUADRAMENTO TERRITORIALE – COMPARTO 10 - UTOE 6 MOLINA DI QUOSA**





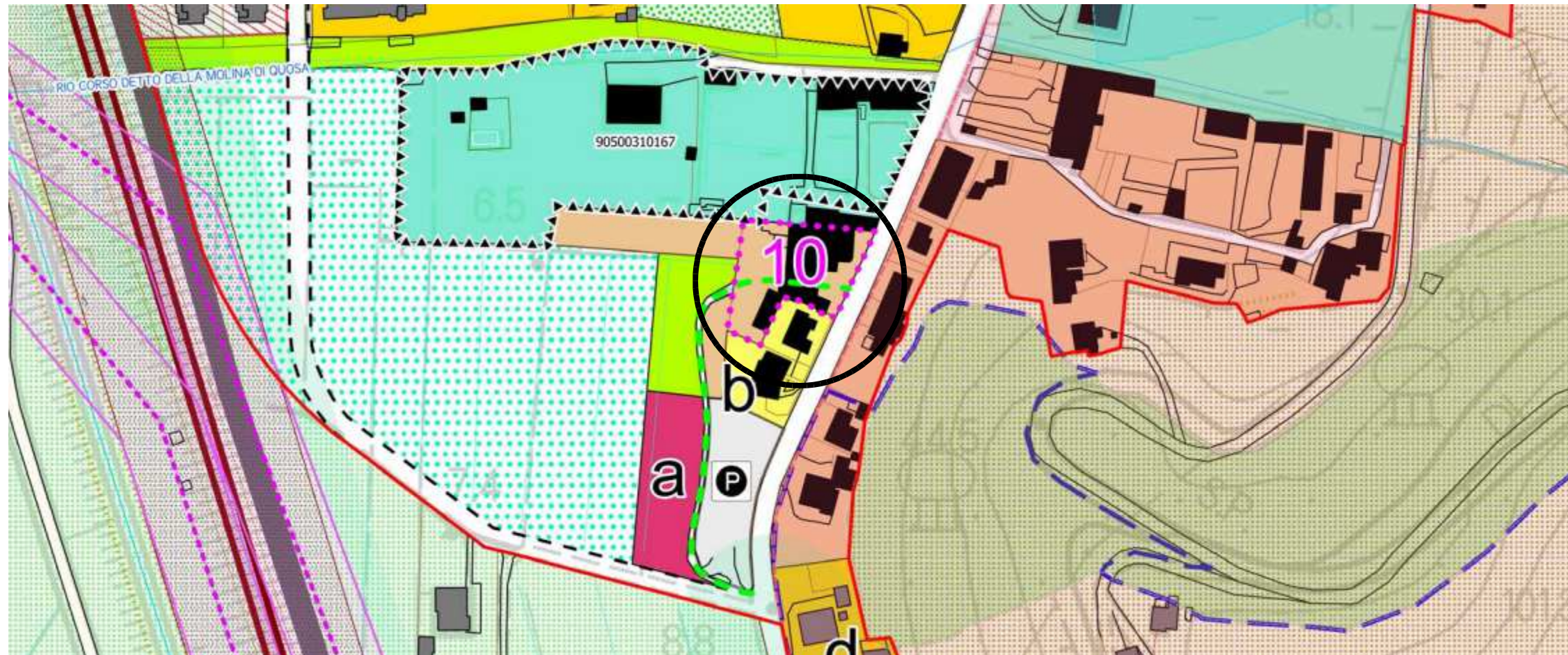
**INQUADRAMENTO TERRITORIALE – COMPARTO 10 - UTOE 6 MOLINA DI QUOSA**



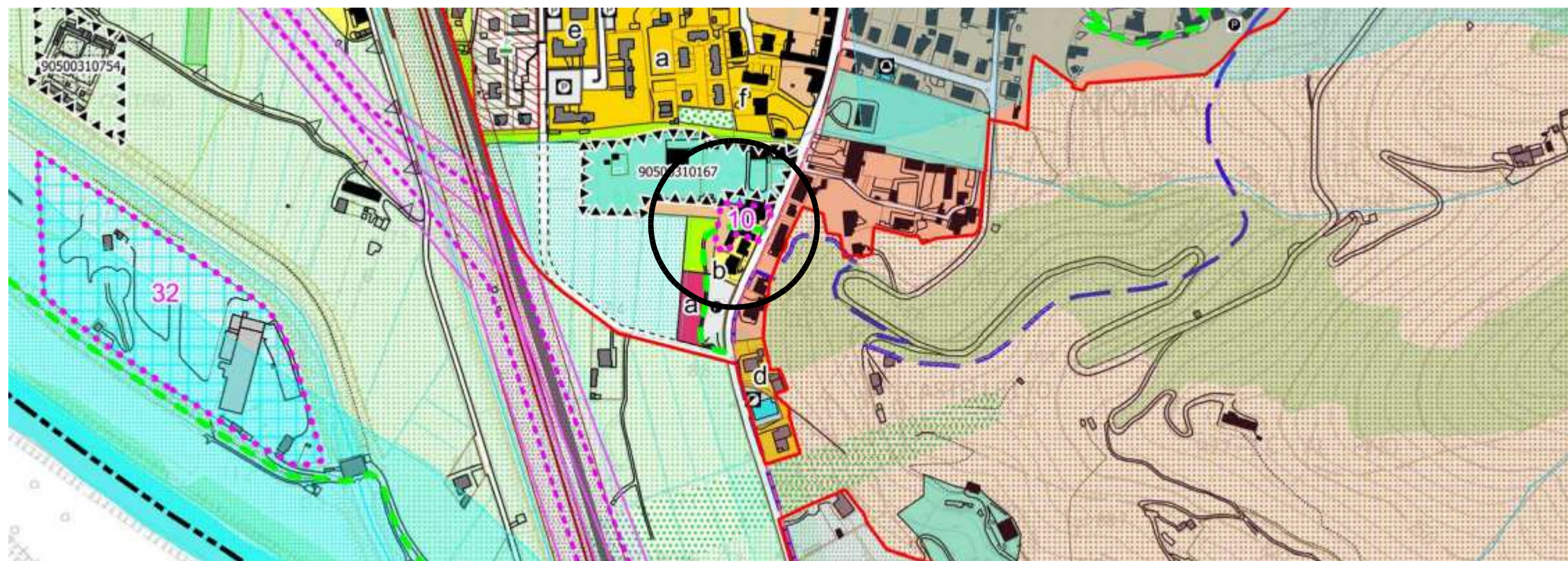


INQUADRAMENTO URBANISTICO – UTOE 6 COMPARTO 10 - ESTRATTO PIANO OPERATIVO VIGENTE





**ESTRATTO POC 1/2000 TAV. 4/17 COMPARTO 10 UTOE 6 MOLINA DI QUOSA**



**ESTRATTO POC 1/5000 TAV. 1/5 COMPARTO 10 UTOE 6 MOLINA DI QUOSA**



| UTOE n. 6<br>MOLINA DI QUOSA                   | SCHEDA NORMA del comparto n. 10<br>Lo Sparviero – STATO ATTUALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Destinazione urbanistica del comparto       | Zona A – Nuclei storici consolidati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2. Strumento di attuazione                     | Progetto unitario convenzionato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3. Parametri urbanistici                       | Superficie: 1.629 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4. Funzioni ammesse                            | Residenziale e servizi di interesse generale (tra cui farmacia e studi medici)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5. Interventi ammessi                          | Fino alla completa demolizione e ricostruzione della sola SuL esistente (E2)<br>H max di 7,50 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6. Standard urbanistici                        | Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi in base alla funzione introdotta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7. Condizioni alla trasformazione              | – Titolo IV - Capo III delle NTA – Condizioni alla trasformazione<br>Realizzazione di parcheggio pubblico e percorso collegato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8. Vincoli sovraordinati                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 9. Orientamenti per la formazione del progetto | Il progetto ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso:<br>- la realizzazione di organismi edilizi relazionati al tessuto esistente e in particolare connessione con gli spazi pubblici;<br>- la localizzazione di funzioni qualificate in connessione con la funzione residenziale;<br>- realizzazione di aree a verde e parcheggi di uso pubblico connesse al tessuto con percorsi pedonali protetti.<br>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. |
| 10. Estratto cartografico del P.O.C.           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**SCHEDA NORMA COMPARTO 10 UTOE 6 MOLINA DI QUOSA  
STATO ATTUALE**

| UTOE n. 6<br>MOLINA DI QUOSA                   | SCHEDA NORMA del comparto n. 10<br>Lo Sparviero – STATO MODIFICATO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Destinazione urbanistica del comparto       | Zona A – Nuclei storici consolidati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2. Strumento di attuazione                     | Progetto unitario convenzionato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3. Parametri urbanistici                       | Superficie: 1.629 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4. Funzioni ammesse                            | Residenziale e servizi di interesse generale (tra cui farmacia e studi medici)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5. Interventi ammessi                          | Fino alla completa demolizione e ricostruzione della sola Se esistente (E2)<br>H max di 7,50 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6. Standard urbanistici                        | Dovranno essere ritrovati gli spazi per standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale in base alle nuove funzioni introdotte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7. Condizioni alla trasformazione              | – Titolo IV - Capo III delle NTA – Condizioni alla trasformazione<br>- Realizzazione di un percorso pedonale ad uso pubblico che colleghi la viabilità principale di accesso al comparto (S.S.12) con le aree pubbliche a contorno, in previsione nello strumento urbanistico vigente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 8. Vincoli sovraordinati                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 9. Orientamenti per la formazione del progetto | Il progetto ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso:<br>- la realizzazione di organismi edilizi relazionati al tessuto esistente e in particolare connessione con gli spazi pubblici;<br>- la localizzazione di funzioni qualificate in connessione con la funzione residenziale;<br>I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche che valorizzino le relazioni con le funzioni introdotte e il tessuto residenziale circostante. Il comparto dovrà essere progettato con particolare attenzione a soluzioni ambientali, prevedendo anche la realizzazione di un percorso pedonale protetto che colleghi i nuovi edifici sia con le aree pubbliche in previsione, circostanti il tessuto edilizio limitrofo, che con la viabilità principale di accesso al comparto stesso. |
| 10. Estratto cartografico del P.O.C.           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**SCHEDA NORMA COMPARTO 10 UTOE 6 MOLINA DI QUOSA  
STATO MODIFICATO**