



COMUNE DI FAUGLIA

PROVINCIA DI PISA

Piano Regolatore Generale

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE DI MONITORAGGIO

art. 55 commi 5 e 6 L.R. 1/2005

RELAZIONE DI VARIANTE

Sindaco:

Carlo Carli

Responsabile del procedimento Settore 2

Arch. Andrea Tognoni

Garante della Comunicazione:

Dott. Paolo Di Carlo




Progettazione urbanistica:

ARCHING STUDIO - PISA
Architetti & ingegneri associati
Arch. Roberto Agostini

Indagini geologiche :

Geol. Claudio Nencini

MAGGIO 2012

INDICE

Motivazioni della variante di monitoraggio.....	2
Obiettivi generali di verifica del RU.....	3
Obiettivi specifici che comportano modifiche del RU.....	4
Coerenza con altri pertinenti piani o programmi.....	19
La partecipazione.....	21
Analisi di cui all'art. 11 della LR 1/2005.....	28
La coerenza del piano	29
Il quadro conoscitivo di riferimento.....	30
Lo stato di attuazione.....	30
Le modifiche dell'assetto demografico.....	34
La verifica degli standard.....	36

Motivazioni della variante di monitoraggio

Il Comune di Fauglia nel luglio 2003 con deliberazione C.C. n° 26 ha approvato il Piano Strutturale. Conseguentemente nel dicembre 2005 con deliberazione di C.C. n° 45 è stato approvato il Regolamento Urbanistico.

Si tratta di una strumentazione urbanistica sviluppatasi contestualmente al passaggio dalla L.R. 5/95 alla L.R. 1/2005; quindi in conformità a quest'ultima il RU ha articolato nel dettaglio i contenuti di cui all'art. 55, ed integrato alcuni elementi di disciplina per la tutela paesaggistica, definendo le componenti e le regole territoriali che caratterizzano i diversi ambiti di paesaggio.

Il quadro conoscitivo di riferimento è dunque quello del Piano strutturale con i relativi approfondimenti di scala derivanti dalla più recente elaborazione del RU.

Pertanto ai sensi dell'art. 55 della LR 1/2005, in particolare ai comma 5 e 6, la perdita di efficacia delle previsioni di cui al comma 4 dello stesso articolo nonché dei piani attuativi di iniziativa privata eventualmente previsti nel RU, si verifica qualora alla scadenza del quinquennio dalla approvazione e relativa pubblicazione, non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi delle opere soggette a vincolo preordinato all'esproprio, non siano state stipulate le convenzioni o sussistano validi atti unilaterali d'obbligo a favore del comune, nel caso di piani di iniziativa privata.

Al comma 7 dell'art. 55 è prevista una specifica relazione sul monitoraggio degli effetti, di supporto alla eventuale reiterazione delle previsioni decadute.

Nel caso specifico per il Comune di Fauglia la perdita di efficacia delle previsioni si è verificata all'inizio dello scorso anno, e pertanto la presente variante costituisce lo strumento per la verifica di tali previsioni traguandandole rispetto agli aggiornamenti del quadro conoscitivo, soprattutto in termini ambientali di effetti sui diversi cicli delle risorse ed in rapporto al processo di partecipazione che di seguito sarà opportunamente specificato.

In particolare gli ambiti normativi soggetti a verifica sono relativi a tutte le previsioni pubbliche soggette a vincolo preordinato all'esproprio, che sono varie e diffuse all'interno delle UTOE, definite in sede di RU coerentemente con indicazioni dettagliate del PS. Si tratta prevalentemente di previsioni di nuovi tracciati viari, di dotazione di parcheggi e di aree a verde, tenendo conto che la gran parte dell'apparato di qualificazione degli insediamenti era stato inserito, attraverso meccanismi perequativi, all'interno delle previsioni di iniziativa privata.

Obiettivi generali di verifica del RU

Il processo di verifica in oggetto è finalizzato alla determinazione degli obiettivi della variante al Regolamento Urbanistico; in coincidenza con la decadenza delle previsioni, essendo trascorsi cinque anni dalla approvazione del RU, tra gli obiettivi sono stati anche inseriti, per esigenze di adeguamento o di manutenzione, modifiche o aggiornamenti alle previsioni, alle NTA o alle relative appendici.

Si tratta in questa fase di traguardare le previsioni ed i meccanismi normativi, in rapporto al mutato quadro legislativo ma soprattutto rispetto alla verifica della disponibilità delle risorse essenziali, per continuare a garantire elevati livelli di sostenibilità nell'attuazione degli obiettivi di piano.

In linea generale il **completamento** del progetto del RU è assunto quale obiettivo prioritario della Variante; il disegno di piano è costituito infatti da una serie di tasselli che, attraverso l'iniziativa sia pubblica che privata, consentono di raggiungere i livelli di qualità insediativa prefissata. L'analisi delle criticità attuative, dell'evoluzione dello stato di salute dell'ambiente devono servire, pertanto, a determinare nuove condizioni alla trasformazione riequilibrando la fattibilità delle previsioni.

A seguito del monitoraggio degli interventi previsti dal RU e dei relativi effetti della loro attuazione, è stata verificata l'efficacia del complesso normativo, cercando di **favorire** l'attuazione degli ambiti sia pubblici che privati, con le relative opere pubbliche collegate.

In tal senso infatti si deve sottolineare il carattere di organicità che ogni singola previsione ha nei confronti dell'intero progetto di piano, essendo state previste una serie di opere di rilevanza generale, concatenate con le previsioni private, che costituiscono il presupposto per lo sviluppo e la riqualificazione dei centri secondo migliori livelli di qualità insediativa affermando il loro storico valore d'uso residenziale e di centri di servizio per la vita associata.

Di conseguenza tra le finalità risulta anche la necessità di trovare forme per incentivare l'attuazione delle previsioni soprattutto legate alla dotazione di qualità nei centri abitati e nel territorio rurale.

Tra gli obiettivi della variante vanno inserite alcune specifiche esigenze di manutenzione delle previsioni e dell'apparato normativo o di adeguamento a riferimenti normativi sovraordinati.

Inoltre ci sono finalità che derivano da volontà dell'Amministrazione Comunale circa la possibilità di riorganizzazione del servizio scolastico (scuole medie da trasferire in nuova localizzazione), eventualmente in connessione anche con altri comuni confinanti.

Obiettivi specifici che comportano modifiche del RU

In primis l'oggetto di questa Variante al Regolamento Urbanistico riguarda la reiterazione delle previsioni decadute ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 della Lr 1/2005. Da una parte vi sono le previsioni relative ad opere pubbliche che riguardano la previsione di strade, parcheggi ed aree a verde o a servizi in genere, che caratterizzano i livelli di qualità delle frazioni del territorio comunale. Dall'altra il RU applica, in sintonia con il PS meccanismi perequativi, all'interno degli ambiti soggetti a piani attuativi di iniziativa privata, in cui oltre alla redistribuzione delle potenzialità edificatorie tra tutti gli aderenti al Piano o al Consorzio, si ottiene la realizzazione e cessione di opere pubbliche e servizi, o la cessione di aree per attrezzature pubbliche, finalizzate ad incrementare in termini sia quantitativi che qualitativi gli standard insediativi dei centri abitati, per la loro riqualificazione.

In questo senso la reiterazione deve essere condotta all'interno di un quadro previsionale della pubblica Amministrazione che sia capace nel prossimo quinquennio di realizzare opere o avviare programmi di intervento pubblici. In alternativa è possibile in questa sede rivedere e ricalibrare tali programmazioni con eventuale previsione di meccanismi pubblici/privati per l'attuazione di specifiche previsioni di carattere strategico.

Negli elaborati di variante e nelle tavole del RU sono state codificate tutte le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio con elenchi di quelli che sono soggetti a reiterazione; con specifici elaborati di variante sono inoltre evidenziate quelle previsioni pubbliche che vengono stralciate.

La seguente tabella serve appunto come quadro complessivo delle previsioni di carattere pubblico suddivise per UTOE.

UTOE	LOCALITA'	TIPO	CATALOG	AREA
A 1.R	Valtriano	verde pubblico	Vv 16	1241,22
		verde pubblico	Vv 17	484,81
		verde pubblico	Vv 18	1245,81
		verde pubblico	Vv 20	6164,21
		verde pubblico	Vv 21	3886,17
		verde pubblico	Vv 23	144,04
		verde pubblico	Vv 24	269,13
		verde pubblico	Vv 25	783,45
		parcheggio	PV 16	333,17
		parcheggio	PV 19	158,63
A 2.R	Poggio Pallone	verde pubblico	VP 07	349,93
		verde pubblico	VP 08	1162,44

A 3.R	Fauglia	verde pubblico	VF 04	33,99
		verde pubblico	VF 05	33,25
		verde pubblico	VF 06	921,09
		verde pubblico	VF 08	137,73
		verde pubblico	VF 09	529,63
		verde pubblico	VF 10	177,56
		verde pubblico	VF 12	28,06
		verde pubblico	VF 14	35,63
		apparato protettivo	VF 15	627,23
		verde pubblico	VF 17	56,43
		verde pubblico	VF 18	3216,26
		verde pubblico	VF 19	1004,43
		verde pubblico	VF 20	130,73
		parcheggio	PF 09	322,42
		parcheggio	PF 10	363,05
		parcheggio	PF 11	283,63
		parcheggio	PF 12	114,51
		parcheggio	PF 13	165,20
		parcheggio	PF 14	126,74
		parcheggio	PF 15	577,63
		parcheggio	PF 30	1045,34
		parcheggio	PF 31	341,08
		parcheggio in Q2	PF 37	472,40
		parcheggio	PF 40	152,07
		parcheggio	PF 41	3436,31
		parcheggio	PF 42	169,85
		parcheggio	PF 43	604,08
		parcheggio	PF 44	100,06
		parcheggio	PF 45	386,24
		parcheggio	PF 46	108,62
		parcheggio	PF 47	166,73
		parcheggio	PF 51	210,10
parcheggio	PF 52	687,10		
A 4.R	Acciaiolo	verde pubblico	VA 08	2111,63
		verde pubblico	VA 09	159,59
		verde pubblico	VA 11	2307,54
		verde pubblico	VA 12	2507,23
		parcheggio	PA 04	1267,36
		parcheggio	PA 07	368,97
		parcheggio	PA 09	111,77
		parcheggio	PA 10	137,47
A 5.R	Luciana	verde pubblico	VL 01	309,95
		verde pubblico	VL 02	437,27

	verde pubblico	VL 03	6456,09
	apparato protettivo	VL 04	108,62
	verde pubblico	VL 33	335,73
	parcheggio	PL 01	228,97
	parcheggio	PL 02	256,40
	parcheggio	PL 03	286,52
	parcheggio	PL 07	223,21
	parcheggio	PL 08	803,28
	parcheggio	PL 09	216,13

Prevalentemente si ha una reiterazione delle previsioni pubbliche, salvo qualche caso in cui la nuova Amministrazione ha ritenuto oggi di difficile attuazione aree per servizi che pertanto saranno stralciate e che comunque rimangono come previsione strategica di PS.

In alcuni casi le previsioni di servizi pubblici sono state riviste e modificate rispetto a nuove esigenze emerse nel periodo di attuazione del Regolamento, che hanno condizionato a nuove prospettive e strategie per consentire comunque la realizzazione delle finalità di fruizione pubblica di alcune aree.

Altri casi ancora prevedono, a fronte di consistenti previsioni di servizi del vigente RU, ed in rapporto a nuovi programmi di attuazione intrapresi dalla nuova Amministrazione, la possibilità di riarticolare le previsioni pubbliche con meccanismi di natura perequativa tra pubblico e privato, in modo da superare il grosso problema dell'acquisizione di aree e quota parte di realizzazione di servizi.

Sono questi i termini generali entro cui sono state reiterate le previsioni; si tratta di tre meccanismi diversi parametrati in rapporto alla complessità delle scelte ma soprattutto alla forte rilevanza strategica che assumono oggi in rapporto agli obiettivi politici della nuova Amministrazione comunale.

D'altra parte, la presente variante si occupa anche della reiterazione di tutti gli ambiti soggetti a piano attuativo nel Regolamento Urbanistico, che non essendo stati approvati in via definitiva con relativo convenzionamento dei rapporti pubblico/privati, sono soggetti, secondo l'art. 65 e 66 della LR 1/2005, a monitoraggio. Pertanto tutti gli ambiti soggetti a piano attuativo compresi nelle varie UTOE si intendono reiterate salvo diversa indicazione contenuta nelle seguenti specifiche per le singole UTOE. Il Regolamento Urbanistico di Fauglia aveva articolato il dimensionamento, individuando ambiti di nuova espansione ATR a prevalente funzione residenziale con l'ottica di finalizzare i comparti alla risoluzione di alcune criticità di carattere infrastrutturale, alla dotazione di qualità insediativa dei centri, o per incrementare dal punto di

vista sia quantitativo che qualitativo la dotazione di standard. Questo all'interno di nuovi assetti urbanistici prefigurati che prevalentemente nelle frazioni consentissero di sviluppare organicamente gli insediamenti attraverso nuovi impegni di suolo valutati dal punto di vista della sostenibilità ambientale ed in coerenza con i connotati del paesaggio circostante.

Va dunque evidenziata l'importanza di portare a compimento un progetto di piano in cui ogni piano attuativo rappresenta un tassello fondamentale; in questa fase di revisione sono state valutate anche eventuali forme di incentivo e di semplificazione che possano determinare le condizioni per una definitiva attuazione del RU.

In altri casi è stato ritenuto, visto la mancanza di interesse su alcuni comparti ed in particolare la relativa strategicità rispetto agli obiettivi generali di riqualificazione, di poter stralciare qualche previsione riutilizzando i dimensionamenti residui per conseguire, anche attraverso il trasferimento in altre frazioni, il perseguimento di alcuni obiettivi strategici di questa Amministrazione.

Di seguito vengono evidenziati gli aspetti specifici di ogni modifica del quadro previsionale frazione per frazione:

Valtriano

La frazione di Valtriano rappresenta un caso di particolare rilevanza in quanto il PS e conseguentemente il RU avevano previsto un consistente sviluppo finalizzandolo ad una riqualificazione complessiva di tutto l'insediamento, con nuove infrastrutture, nuove e consistenti dotazioni di servizio, e con articolazione del dimensionamento non residenziale che consentisse il superamento dell'attuale monofunzionalità della frazione. Pertanto le esigenze avanzate dai privati in sede di richieste preventive, relativamente alla totale o parziale trasformazione in residenziale di alcune ATS (ambiti prevalentemente a servizi) si configurano in contrasto con gli obiettivi generali di piano; peraltro anche un limitato e parziale incremento della funzione residenziale all'interno dei comparti per servizi, in coerenza con gli obiettivi generali, non trova supporto nei numeri per mancanza di dimensionamento residuo.

Pertanto tutti gli ambiti della frazione di Valtriano sia residenziali che per servizi e produttivi sono soggetti a reiterazione senza modifiche, mantenendo le finalità e gli obiettivi iniziali del RU.

Nel seguente elenco sono riportate nel dettaglio tutte le previsioni di ambiti di trasformazione o riqualificazione di iniziativa privata oggetto di reiterazione:

UTOE	AMBITO	Sup territoriale	Sul max	Reiterazione con modifiche	Modalità di attuazione
A 1.R	ATR 02	18.125	3.330	X	P.A. di iniziativa privata
	ATS 01	16.920	1.660		P.A. di iniziativa privata
	ATS 02	8.900	1.160	X	P.A. di iniziativa privata
	ATS 03	16.255	2.160	X	P.A. di iniziativa privata
	Isp 01	15.460	500	X	P.A. di iniziativa privata
	PT 01	31.850	7.942	X	P.A. di iniziativa privata
	PT 02	27.470	13.270		P.A. di iniziativa privata
	PT 03	28.680	13.850		P.A. di iniziativa privata
	PT 04	36.800	17.775		P.A. di iniziativa privata

Sono invece state apportate alcune lievi modifiche a specifiche previsioni pubbliche per una migliore localizzazione del nuovo cimitero, con un leggero spostamento a nord, e per quanto riguarda uno stralcio parziale di una previsione di verde pubblico, erroneamente individuato su accessi residenziali, con conseguente disponibilità alla cessione da parte dei medesimi proprietari delle aree residue da a verde pubblico.

Modifiche ed integrazioni al quadro previsionale della frazione riguardano l'ambito Isp 01 la cui finalità è quella di realizzare attrezzature per servizi prevalentemente sportivi di iniziativa privata per la frazione e non solo; alcune attrezzature sportive pubbliche sono già esistenti al suo interno e pertanto sono state deperimtrate con relativa possibilità di ampliamento, individuandole quali ambiti AQ di esclusiva iniziativa pubblica, in modo da consentire la riqualificazione ed il potenziamento di esse in autonomia rispetto ai privati. Si tratta pertanto di previsioni soggette a vincolo preordinato all'esproprio.

Un nuova previsione riguarda l'inserimento di un nuovo ambito di espansione residenziale per edilizia economica e popolare. Si tratta della ATR 06 in cui la previsione di nuova Sul è pari a 450 mq, connessa alla realizzazione di verde verso il margine dell'UTOE e per una superficie territoriale di 2090 mq. L'ambito si attesta su una viabilità di recente adeguata e qualificata con dotazione di parcheggi, a seguito della attuazione della definitiva attuazione delle ATR 01 e 03. Tale previsione è conseguente ad un crescente aumento delle richieste di nuovi alloggi sul territorio comunale, e pertanto l'Amministrazione Comunale si sta impegnando su questo fronte prevedendo la possibilità di nuovi alloggi da assegnare, sia sul fronte del recupero dell'esistente, come nel caso del recupero degli ex macelli comunali, sia nel nuovo come in questo caso. Dalle

graduatorie derivanti dai bandi effettuati negli anni passati per l'assegnazione in locazione permanente di alloggi di proprietà comunale emergono una serie di richieste che solo per una piccola percentuale hanno avuto esito positivo; pertanto delle 18 richieste pervenute rimangono circa 14 non soddisfatte. E' stata inoltre introdotta, al fine di una maggiore flessibilità in rapporto alla tipologia dei nuclei familiari generalmente richiedenti di tali servizi, una specifica deroga sulle dimensioni minime degli alloggi di cui all'art. 18.1 delle NTA.

All'interno della ATR 01, ambito a prevalente funzione residenziale viene integrata nella scheda norma, tra le possibili altre funzioni da inserire nelle superfici per servizi pubblici realizzate ed in corso di cessione che ne condizionavano l'attuazione residenziale, la possibilità di inserimento di attrezzature scolastiche per l'infanzia (asilo).

Poggio Pallone

La frazione di Poggio Pallone è interessata nel RU da consistenti previsioni di espansione residenziale attraverso l'articolazione di piani attuativi, concatenati tra loro per la previsione di opere infrastrutturali finalizzate alla realizzazione di un nuovo tracciato viario di collegamento della strada Provinciale con Via Roma, consentendo di bypassare il centro storico di Collesalveti. Inoltre sono previsti necessari adeguamenti per la realizzazione di infrastrutture a rete, sanando situazioni critiche di gestione delle reti. Di conseguenza viene prevista la reiterazione complessiva degli ambiti di sviluppo insediativo e di riqualificazione della frazione.

Nel seguente elenco sono riportate nel dettaglio tutte le previsioni di ambiti di trasformazione o riqualificazione di iniziativa privata oggetto di reiterazione:

UTOE	AMBITO	Sup territoriale	Sul max	Reiterazione con modifiche	Modalità di attuazione
A 2.R	ATR 01	18.573	1.860		P.A. di iniziativa privata
	ATR 02	16.000	1.530		P.A. di iniziativa privata
	ATR 03	11.558	1.500		P.A. di iniziativa privata
	ATS 03	16.255	2.160		P.A. di iniziativa privata
	PdR 01	4.920		X	P.A. di iniziativa privata

Fauglia

Le maggiori problematiche del centro abitato di Fauglia riguardano le aree che il PS destinava a servizi specificatamente individuate per dotare l'insediamento di quei servizi ritenuti carenti; Si tratta di consistenti previsioni successivamente articolate dal RU o come Ambiti di Trasformazione Urbanistica prevalentemente per servizi (ATS) o in alternativa all'interno di

Ambiti di Conservazione e Qualificazione quali aree destinate ad attrezzature pubbliche. Questi rappresentano ambiti strategici di intervento pubblico o anche privato per la realizzazione di progetti complessi di riqualificazione insediativa attraverso la realizzazione di nuovi servizi. Si tratta in particolare dei seguenti ambiti di iniziativa prevalentemente pubblica ATS 02 e ATS 03 previsti per la realizzazione di fasce di parcheggi a tergo del crinale edificato storico, connessi ad un progetto più ampio di riqualificazione del centro storico di riapertura dei collegamenti trasversali al crinale che attraverso i chiassi collegavano alle vecchie fonti poste a quota più bassa rispetto al crinale.

Sempre di iniziativa pubblica è un'altra importante previsione in località Casa Ferri in connessione con la nuova scuola, di un ambito per attrezzature pubbliche (AQ) finalizzato a potenziamento delle strutture scolastiche.

D'altra parte il RU prevede altri ambiti prevalentemente per servizi ATS 01 e ATS 04 in cui invece l'attuazione, prevalentemente a carico di soggetti privati, è finalizzata alla dotazione di spazi attrezzati di pubblica fruizione, sportivi e/o ricreativi in un caso e nell'altro finalizzata alla realizzazione di superfici per servizi di interesse generale.

Oltre a questi comparti per servizi, soggetti a piani attuativi, sono presenti alcune previsioni di nuove opere pubbliche, quali piccole aree a parcheggio, zone da attrezzare a verde, che vengono reiterate salvo il caso di due parcheggi previsti su via Valleregli, i quali con la previsione di ampliamento del parcheggio esistente di via Pontita, inserita nel 2008 in occasione di una Variante al RU, e con le relative opere di adeguamento della strada oggi dotata di percorso pedonale in sede propria, attuato negli anni passati dall'Amministrazione, perdono di strategicità e pertanto vengono stralciati. All'intorno del campo sportivo e del previsto ampliamento del cimitero, è stato inserito un piccolo parcheggio su aree recentemente acquisite dalla Pubblica Amministrazione. Altra area di parcheggio, catalogata con codice PF 47 è funzionale a dotare di qualche posto auto il tessuto urbanistico in località Selvagrossa.

Per quanto riguarda le previsioni di nuovi tessuti prevalentemente residenziali, (ATR) questi sono tutti soggetti a reiterazione, considerate anche le manifestazioni di interesse, con la presentazione dei piani attuativi attualmente in corso.

Alcune importanti modifiche sono state introdotte per quanto riguarda l'ambito per servizi ATS 01 e per quanto riguarda la previsione di aree per attrezzature pubbliche scolastiche in località Casa Ferri. Si tratta di modifiche che introducono meccanismi di perequazione finalizzati ad ottenere la disponibilità dei terreni per l'attuazione di servizi pubblici che questa Amministrazione ha ritenuto di carattere strategico ed urgente; da una parte si tratta del

potenziamento della scuola elementare di recente costruzione, con la volontà di creare un polo didattico, con il trasferimento della scuola media attualmente all'interno del centro storico, eventualmente di valenza intercomunale con i territori contermini; nel caso dell'ATS 01 si tratta di acquisire i terreni necessari per la realizzazione della sede della Croce Rossa, che attualmente occupa con strutture precarie una parte del parcheggio di Pontita, e quelli per l'ampliamento di quest'ultimo parcheggio. In entrambe i casi la scelta è stata dunque di consentire l'ingresso in questi ambiti di un limitato sviluppo insediativo, derivante da residui del dimensionamento generale, per bypassare le difficoltà conseguenti ad acquisizioni di natura espropriativa dei terreni necessari per l'attuazione delle previsioni. Si evidenzia il fatto che comunque tali ambiti erano comunque interessati da nuova edificazione, che oggi permette limitati completamenti residenziali in connessione con i tessuti esistenti. Le schede norma prevedono specifiche prescrizioni per il condizionamento degli interventi alla cessione di aree per attrezzature pubbliche o servizi di interesse generale, e per condizionare gli interventi ad un adeguato inserimento nel contesto territoriale e paesaggistico.

Nel caso dell'ambito del polo scolastico è stata introdotto un nuovo ambito di trasformazione ATR 10 soggetto ad intervento diretto convenzionato, condizionato alla cessione dei terreni per l'ampliamento della scuola, per nuove aree di sosta, per aree a verde e per la realizzazione di una viabilità interna di distribuzione.

Nel caso invece della ATS 01 è stata riarticolata la scheda prevedendo due sottoambiti, uno per servizi in cui sono realizzabili 400 mq di SUL, e un altro più a monte, in connessione con insediamenti residenziali esistenti, in cui sono consentiti 500 mq di SUL a fini abitativi. La realizzazione di questi ultimi è condizionata, attraverso specifico convenzionamento, alla preventiva cessione delle aree per servizi, infrastrutture, ed un parcheggio fuori comparto al di là della via Pontita, per attuare la previsione di ampliamento del parcheggio esistente su via Pontita. Il tutto rimane quindi all'interno del dimensionamento complessivo per servizi (900 mq) previsto dal RU per tale ambito.

Consistenti modifiche sono relative all'ambito per servizi ATS 03 posto sul versante est del centro storico originariamente finalizzato al reperimento di spazi di parcheggio. Considerato il consistente impegno della Amministrazione per l'attuazione dell'altra ATS 02 sul versante ovest del centro storico con le stesse finalità, tale previsione viene ridimensionata mantenendola esclusivamente per il reperimento di aree pubbliche attrezzate a verde collegate da un percorso pedonale, in modo da consentire comunque la fruizione di spazi aperti verso le pendici del crinale e innescando interessi per la riqualificazione della cortina edificata a tergo del crinale,

anche con recupero di alcuni chiassi e collegamenti con il crinale; in particolare si prevede la possibilità di creare un nuovo varco in corrispondenza dell'unico vuoto esistente nella cortina edificata, prevedendo un varco pedonale pubblico connesso con la riqualificazione degli spazi privati, consentendo un interessante varco visuale a valle. Si tratta comunque di un ambito di iniziativa pubblica e pertanto soggetto ad espropriazione.

L'ambito per servizi ricreativi ATS 04, di iniziativa privata, è stato stralciato sulla base delle richieste della proprietà non essendo interessata alla sua attuazione; pertanto rimane quale area per servizi previsto dal Piano Strutturale ma attualmente ricondotto ad ambito agricolo all'interno del perimetro dell'UTOE.

Tra gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali l'unica modifica riguarda l'ATR 06, in località Selvagrossa; si tratta di una diversa articolazione del comparto derivante dalle richieste di deperimetrazione di una delle proprietà comprese nell'ambito, e conseguente semplificazione delle modalità attuative attraverso permessi di costruire convenzionati per la realizzazione di opere di adeguamento stradale, e realizzazione di sottoservizi. Viene inoltre deperimetrato parte del tracciato stradale esistente condizionando gli attuatori alla realizzazione di opere di adeguamento della sezione con le relative sottostrutture e marciapiede. A seguito della ripermetrazione viene conseguentemente ridotto il dimensionamento previsto dal RU.

Nel seguente elenco sono riportate nel dettaglio tutte le previsioni di ambiti di trasformazione o riqualificazione di iniziativa privata oggetto di reiterazione:

UTOE	AMBITO	Sup territoriale	Sul max	Reiterazione con modifiche	Modalità di attuazione
A 3.R	ATR 06	5.555	600	X	
	ATR 09	3.400	450		P.A. di iniziativa privata
	ATS 02	3.430		X	Progetto pubblico
	ATS 03	3.216		X	Progetto pubblico

Acciaiolo

Nella frazione di Acciaiolo non sono necessarie grandi modifiche, considerato che le aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio consistono in una unica previsione di parcheggio. Tutte le altre previsioni di aree per servizi e standard sono contenute all'interno di comparti di trasformazione o di riqualificazione, la cui realizzazione è a carico dell'iniziativa dei privati.

Diverso è per quanto riguarda le aree produttive che nella frazione di Acciaiolo sono a diretto contatto con i tessuti a prevalente funzione residenziale, e che richiedono adeguamenti delle schede norma per individuare più efficaci modalità attuative.

In particolare si prevede una ridefinizione del limite e della articolazione della PT 01, ambito di trasformazione produttivo in quanto sono emerse necessità diverse in virtù della possibilità da parte della Pubblica Amministrazione della realizzazione diretta di aree a verde pubblico e parcheggi in connessione con il parcheggio già esistente; in tal senso l'Amministrazione si è attivata per l'acquisizione dei terreni. Il comparto PT 01 viene pertanto ridimensionato con mantenimento dell'impianto urbanistico e previsione di parcheggi lungo via delle Macchie che sarà oggetto di interventi di adeguamento della sezione stradale; la parte terminale della suddetta area di trasformazione viene inoltre ricondotta a PQ aree produttive di qualificazione in quanto relativa ad una attività già esistente che necessita solo di ampliamenti e limitati potenziamenti per consentire il proseguimento delle attività esistenti.

Altra modifica, significativa per Acciaiolo, ma che riguarda complessivamente tutti i tessuti produttivi del territorio comunale, è relativa all'abbassamento da 12 ml a 9 ml dell'altezza massima all'interno dei comparti produttivi, con conseguente modifica delle scheda e delle Norme generali. Si tratta di un obiettivo perseguito da questa Amministrazione, preoccupata degli effetti di notevole densità edilizia derivante dal possibile adeguamento negli anni dei fabbricati esistenti. A livello normativo viene pertanto integrato l'art. 16.1 per gli ambiti produttivi con possibile inserimento di strutture accessorie o impiantistiche di maggiore altezza qualora necessario per particolari esigenze del processo produttivo e condizionatamente ad una specifica deroga rilasciata dall'Amministrazione Comunale. Altra modifica che è stata inserita per la frazione di Acciaiolo è relativa allo stralcio di una previsione di servizi all'interno della ATS 01 di iniziativa pubblica, ricadente in gran parte in aree a pericolosità idraulica elevata. Viene mantenuta la previsione di una viabilità di collegamento a chiusura del tessuto residenziale esistente, dotata di parcheggi a pettine e una fascia di verde lungo strada.

Nel seguente elenco sono riportate nel dettaglio tutte le previsioni di ambiti di trasformazione o riqualificazione di iniziativa privata oggetto di reiterazione:

UTOE	AMBITO	Sup territoriale	Sul max	Reiterazione con modifiche	Modalità di attuazione
A 4.R	ATR 01	7.648	1066	X	P.A. di iniziativa privata
	PdR 01	1.540	50		P.A. di iniziativa privata
	PdR 02	4.530	280		P.A. di iniziativa privata
	PdR 03	12.180			P.A. di iniziativa privata
	PT 01	12.872	3.180	X	P.A. di iniziativa privata

Luciana

Per quanto riguarda la frazione di Luciana è prevista la reiterazione di tutte le previsioni pubbliche soggette ad esproprio; si tratta complessivamente di alcune aree a parcheggio e a verde pubblico oltre alla previsione di nuovi tracciati stradali. In un caso è stata ridotta la previsione di verde lungo il viale di cipressi che sale al centro storico.

Degli ambiti di trasformazione è prevista la reiterazione per quelle poste in destra idrografica del Rio Fiocina, mentre le previsioni poste in sinistra questa Amministrazione ha ritenuto di non reiterarle, considerato da una parte lo scarso interesse manifestato nel periodo di efficacia del Regolamento Urbanistico, ma anche sulla base di valutazioni di carattere più generale, per cui risulta di scarso interesse andare oggi ad impegnare queste aree, poste oltre il rio e quindi maggiormente sconnesse con il centro di Luciana, senza peraltro strategiche previsioni di opere pubbliche all'interno del comparto. Di conseguenza lo stralcio di tale previsione (ATR 01) connessa anche con alcune modifiche del tessuto produttivo di qualificazione (PQ 04), costituiscono un ridimensionamento degli sviluppi insediativi di Luciana nel fondovalle del rio Fiocina, salvaguardando maggiormente il contesto agricolo al contorno ancorché all'interno dell'UTOE.

Per quanto riguarda le previsioni di piani attuativi ATS 01, ATR 02, e PdR 01, che costituiscono le nuove espansioni di Luciana nel fondovalle, sono previste modifiche delle schede norma relativamente all'introduzione di un diverso impianto urbanistico articolato sulla base di studi di dettaglio elaborati sulla base di esatti rilievi dello stato dei luoghi, quale soluzione alternativa a quella prefigurata dal RU per la nuova viabilità di accesso al centro storico di Luciana. Si prevede il mantenimento del nuovo innesto sulla ex strada Provinciale, della nuova viabilità di collegamento del centro storico della frazione di Luciana, che oggi diviene anche viabilità di distribuzione ai nuovi insediamenti previsti nei diversi ambiti di trasformazione e di recupero. Si individua pertanto una unica viabilità dotata di adeguata sezione, con previsione di parcheggi, marciapiedi e fasce di verde lungo strada, che si connette al tracciato già previsto di salita al paese, che rimane di iniziativa pubblica. Conseguentemente sono state adeguate e riarticolate le schede norma anche relativamente ai parametri urbanistici mantenendo il dimensionamento iniziale. Si tratta di modifiche dettate dalla necessità di contenere l'incidenza delle opere pubbliche all'interno dei comparti, funzionali per l'intera frazione di Luciana. Altro aspetto interessante di tale soluzione alternativa è la possibilità, avendo ridotto l'ingombro trasversale degli insediamenti, di realizzare più ampie fasce di verde

lungo il rio Fiocina da poter attrezzare con percorsi e spazi di sosta, a garanzia di un adeguato inserimento paesaggistico.

Sono inoltre soggette a reiterazione integrale le previsioni delle aree produttive di trasformazione PT 01 e PT 02 di cui alle specifiche schede norma.

Nel seguente elenco sono riportate nel dettaglio tutte le previsioni di ambiti di trasformazione o riqualificazione di iniziativa privata oggetto di reiterazione:

UTOE	AMBITO	Sup territoriale	Sul max	Reiterazione con modifiche	Modalità di attuazione
A 5.R	ATR 02	17.460	2500	X	P.A. di iniziativa privata
	ATS 01	9.000	1200	X	P.A. di iniziativa privata
	Isp 01	18.000	700		P.A. di iniziativa privata
	PdR 01	11.860	1500	X	P.A. di iniziativa privata
	PdR 02	3.382	340		P.A. di iniziativa privata
	PdR 03	3.190		X	
A 5.P1	PQ 03	38.038	6.510	X	P.A. di iniziativa privata
A 5.P2	PT 01	20.740	4.035		P.A. di iniziativa privata
	PT 02	30.340	6300	X	P.A. di iniziativa privata

Casa bianca

L'insediamento di Casa Bianca, sia per quanto riguarda le previsioni residenziali che per quanto riguarda la riqualificazione dei tessuti produttivi, si prevede la reiterazione complessiva senza modifiche di alcun genere.

Altre modifiche ed adeguamenti

Oltre all'oggetto specifico di questa variante del Regolamento Urbanistico, volta alla reiterazione dei vincoli decaduti ai sensi della LR 1/2005, è stata colta l'occasione per adeguare alcune aspetti normativi di carattere generale, in conseguenza del mutato quadro legislativo regionale; inoltre dalle istanze derivanti dal percorso partecipativo intrapreso dall'Amministrazione, sono emerse esigenze specifiche di adattamento del dettaglio di alcune schede norma contenute nelle varie appendici delle NTA, come la schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, quella per le aree specialistiche. Si tratta di lievi modifiche apportate alla disciplina sulla base di esigenze specifiche e locali, per consentire l'attuazione di interventi di recupero e riqualificazione già individuati dal RU.

Nello specifico per quanto riguarda la normativa generale, sono state introdotte le seguenti modifiche:

- **Art. 6.9** inserimento di riferimenti regionale alle Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna Attuazione D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004 "Delibera Consiglio Regionale n.29/04–Scheda n.17-Programma per il finanziamento progetti in tema di ecoefficienza energetica”;
- Incentivazione di interventi di riqualificazione e recupero di volumi secondari esistenti nelle pertinenze dei tessuti saturi Q1, (**art. 15.2.1**) quali superfetazioni o strutture derivanti da condono, etc., con possibilità di trasferimento ed accorpamento all'edificio principale qualora compatibile con le caratteristiche tipologiche degli edifici, con possibilità, solo per residenti, al fine di consentire la flessibilità e lo sdoppiamento dei nuclei familiari, di realizzare una unità abitativa in più rispetto alle esistenti.
- Modifiche relative ai tessuti produttivi consolidati di qualificazione con riduzione dell'altezza massima ammissibile da 12 a 9 ml, e finalizzata al mantenimento attività esistenti di ristorazione di supporto ai tessuti produttivi, possibilità di realizzazione di porticati o loggiati in addizione fino al 20% della Sul esistente (**art. 16.1**).
- Modifiche ed integrazioni agli ambiti produttivi di trasformazione, con riduzione delle altezze massime da 12 a 9 ml; nel caso di attività già esistenti all'interno dei comparti possibilità di anticipazione con intervento diretto convenzionato di ampliamenti per consentire adeguamenti delle attività fino al 50% della Sul esistente; tali superfici saranno, in caso di attuazione degli ambiti di trasformazione, da congruare nel dimensionamento generale previsto dalle schede norma (**art. 16.2**).
- Possibilità di ampliamento o nuova realizzazione di tettoie all'interno dei parchi pubblici fino a 250 mq per attività di ristoro o attività di servizio e socializzazione (**art.17.2.1**). tale previsione è finalizzata a creare punti di attrazione ed aggregazione all'interno dei parchi pubblici incentivandone la pubblica fruizione.
- All'interno delle UTOE sono stati introdotti meccanismi di flessibilità degli alloggi per i nuclei familiari residenti, consentendo la possibilità di frazionamento realizzando una sola unità abitativa con Sul inferiore fino al min. di 40 mq; si tratta di andare incontro ad alcune necessità di adeguamento degli alloggi in rapporto alla evoluzione dei nuclei familiari, consentendo ad esempio il minialloggio per il figlio che si sposa o viceversa l'anziano che libera l'alloggio per i figli ritirandosi in una porzione di esso. Sempre nell'**art. 18.1** delle NTA è stata introdotta una deroga circa le dimensioni minime da

osservare per l'edilizia economica e popolare, visto l'impegno dell'Amministrazione in un programma di realizzazione di nuovi alloggi, consentendo tagli di alloggi flessibili in rapporto alla media delle richieste sul territorio.

- Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale (**art. 19.2.1**) sono state introdotti alcuni aggiornamenti derivanti da necessità di mantenimento di attività esistenti del settore dell'allevamento intensivo, che non si configurano quali aziende agricole; si tratta di consentire l'adeguamento alle normative di settore, spesso volte ad allevare con standard più elevati, con possibilità di ampliamenti fino al 50% dell'esistente, finalizzando gli interventi alla riqualificazione dell'intorno e ad una adeguata contestualizzazione paesaggistica.
- All'**art. 21** è inoltre stata ridotta la superficie minima per la realizzazione di annessi amatoriali da 5000 a 3000 mq, per quelli di categoria "A" finalizzati alla conduzione di piccoli appezzamenti ad orto, di cui oggi sta aumentando la richiesta con maggiore sensibilità della gente verso la campagna e verso l'autoconsumo. Si ricorda che tali annessi sono possibili solo in alcuni ambiti definiti in sede di RU sulla base dell'articolazione delle unità di paesaggio a garanzia di coerenti criteri localizzativi. Inoltre si inserisce in norma un ulteriore punto 5 dell'art.21 per la disciplinare la possibilità di installazione di manufatti precari nel territorio rurale.
- Inserimento nuovo **art. 24** per la definizione di prescrizioni ambientali derivanti dal processo di Valutazione Ambientale Strategica.

Altro ambito normativo del Regolamento Urbanistico disciplinato dalla specifica appendice n° 4 delle NTA è quello delle **aree specialistiche**. Sono aree nel territorio rurale individuate già in sede di Piano Strutturale per le quali il RU definisce una particolare normativa attraverso specifiche schede norma. Di seguito sono elencate le aree specialistiche che sono rimaste vigenti nel corso dei cinque anni di cogenza del RU. Quelle non riportate sono state oggetto di stralcio o a seguito di osservazioni o in occasione di specifiche varianti. Nella seguente tabella sono inoltre indicate le necessità di reiterazione per decadenza dei vincoli quinquennali.

AREA SPECIALISTICA		Necessità di reiterazione
B4.2	Maneggio in località Poggio alla Farnia	si
B4.3	Centro socio – sanitario IRPE (non attuato)	si
B4.5	Maneggio in località "Il Deserto"	si
B4.6	Centro socio-sanitario in località Montalto	si

B4.7	Cava in località Montalto	no
B4.8	Centro residenziale per anziani "I Poggetti"	no
B4.9	Sottostazione di trasformazione Enel	si
B4.11	Centro ippico in località Pugnano	si
B4.12	Centro ippico in località i Poggetti	si

Tra queste la B 4.2 e la B 4.5 sono oggetto di modifica sulla base di richieste specifiche da parte dei soggetti attuatori con previsione di revisione della perimetrazione in un caso e nell'altro la revisione degli obblighi convenzionali adeguandoli alle reali necessità e possibilità.

Per la B 4.6 sono state introdotte possibilità di intervento per progetti di iniziativa pubblica per la valorizzazione delle aree poste al limite nord.

Gran parte del Regolamento Urbanistico consiste nella disciplina del patrimonio edilizio esistente costituita dalle seguenti appendici delle NTA:

- a4) schedatura degli edifici ed aggregati edilizi di interesse storico;
- APP.2) sintesi delle disposizioni individuali per il recupero dell'edificato storico nel territorio aperto e nei centri storici;

Tale disciplina prevede schede norma edificio per edificio con indicazione degli interventi ammissibili, degli obblighi di contestualizzazione, in rapporto ad una lettura evolutiva storica delle varie componenti dell'edificato e del suo intorno, e al grado di conservazione /alterazione dell'edificato e dei rapporti pertinenziali.

Anche in questo caso, attraverso l'apertura dell'Amministrazione alla partecipazione dei cittadini in occasione di questa revisione complessiva ed aggiornamento del RU, è emersa la necessità di alcune modifiche di tale disciplina.

In particolare tra tutte le richieste pervenute sono state possibili, in un quadro di coerenza degli obiettivi generali di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, alcune limitate modifiche delle seguenti schede norma: B 032, B 040.

Si tratta di modifiche alle categorie di intervento per incentivare il recupero e la riqualificazione di componenti edificate secondarie.

Maggiori modifiche sono invece richieste per la possibilità di utilizzazione specialistica di una struttura insediativa della fine dell'ottocento, primi del novecento, denominata Villa Martelli posta sul crinale di Poggio alla Farnia, in cui viene richiesta la possibilità di realizzare una RSA; in tal senso, solo per consentire tali attività, sono necessari adeguamenti funzionali e distributivi con potenziamento degli spazi per servizi da reperire nei volumi secondari con possibili ampliamenti, oltre che in superfici ipogee ricavate in connessione con il piano interrato delle

cantine. Rimangono invece invariate le categorie della ristrutturazione edilizia leggera per quanto riguarda la struttura principale di maggior pregio .

Coerenza con altri pertinenti piani o programmi

Il primo riferimento ad altri piani o programmi è senz'altro necessario per quanto riguarda il rapporto della presente variante con Piano Strutturale; dalla analisi degli obiettivi di cui sopra preme evidenziare come sia la reiterazione dei vincoli e delle previsioni decadute, sia le modifiche apportate al quadro previsionale e normativo del RU, rivolte principalmente a consentire una più efficace attuazione delle previsioni, si mantengano in continuità con gli obiettivi e le finalità del PS; questo infatti fissa indirizzi generali di riqualificazione degli insediamenti, attraverso meccanismi di leggero potenziamento dell'esistente, o la previsione di nuova risorsa insediativa, per superare elementi di criticità dei tessuti urbani, come la monofunzionalità, la limitata dotazione di servizi, la necessità di integrazione tra i centri con ottimizzazione dei servizi esistenti e la riorganizzazione del sistema di connessioni e dei percorsi indirizzata ad un efficace funzionamento a rete. Tutti questi obiettivi hanno imposto successive articolazioni del RU compatibili con la tutela del paesaggio, con la sostenibilità territoriale, con la valorizzazione della struttura rurale.

Conseguentemente il RU ha posto come principale riferimento quello della tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, quello dello sviluppo e potenziamento dei centri con finalità di riqualificazione urbana, di compatibilità paesaggistica, prefigurando elevati livelli di qualità insediativa. Le UTOE del territorio comunale, quale articolazione delle strategie del PS, sono state individuate in rapporto ai centri abitati esistenti, in virtù del riconoscimento dei valori identitari delle singole frazioni. La carenza di dotazioni di esse sono state superate dal RU con adeguate previsioni quantitative, ma anche e principalmente con la ottimizzazione dei servizi esistenti attraverso la individuazioni di sistemi di funzionamento a rete, che con opportuni circuiti di fruizione del territorio possano sviluppare il policentrismo all'interno del territorio comunale, guardando anche oltre i limiti comunali ed in sintonia con indirizzi regionali del funzionamento policentrico della "città toscana".

Si tratta di concepire in piccolo il territorio comunale "come un tessuto urbano e periurbano integrato, ove borghi e città sono fonti reciproche di identità e funzionalità, di risorse e limitazioni, di oneri e opportunità, di innovazioni e dinamismi, di esternalità che ostacolano e di esternalità che aiutano", vedi paragrafo 6.3.1. del PIT, 1° metaobiettivo - Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica" attorno ad uno "statuto" condiviso.

Pertanto gli obiettivi della variante al RU che oltre alle riproposizione delle previsioni sia pubbliche che soggette ad attuazione privata, prevede il miglioramento di alcuni tratti regolamentari della normativa oltre ad alcune modifiche in adeguamento fisiologico, essendo trascorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore, si mantengono nel segno di una generale coerenza con visioni sovraordinate di tutela e di sviluppo sostenibile del territorio.

La partecipazione

All'interno della VAS deve essere esplicitamente illustrato come nell'ambito della redazione del RU è stata garantita la partecipazione, l'informazione ed il confronto con i cittadini e le parti sociali, nonché gli enti predisposti alla gestione delle risorse ambientali, secondo quanto previsto all'art. 9 della L.R. 10/2010 ed all'art. 14 del D.Lgs. 152/2006.

Oggi con la recente entrata in vigore della LR 6 /2012 il processo di valutazione è garantito dalla procedura di VAS ai sensi della LR 10/2010; con essa sono inoltre state introdotte modifiche all'art. 11 della LR 1/2005 con abrogazione della procedura della Valutazione Integrata ma conseguente gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo del territorio devono contenere: "a) le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani; b) la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.". Tali analisi saranno oggetto di uno specifico Regolamento di Attuazione e di disciplina.

La normativa regionale (art. 19 della L.R. 1/2005) prevede l'istituzione del Garante della comunicazione, di una figura cioè espressamente predisposta ad assicurare la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento.

In merito alla presente Variante di monitoraggio il Garante della Comunicazione è stato individuato con specifica Deliberazione di Giunta Comunale nella persona del Segretario Comunale.

Sarà compito del Garante della Comunicazione assicurare la massima trasparenza delle scelte decisionali e la massima partecipazioni da parte dei cittadini.

Il processo partecipativo è una preoccupazione costante di questa Amministrazione che nell'ambito della presente variante ha ritenuto, ancor prima dell'avvio del procedimento valutativo, nel mese di dicembre 2010, di aprire i termini per la presentazione di istanze, onde consentire a tutti di far presente eventuali esigenze di adeguamento della strumentazione urbanistica vigente. Pertanto sono pervenute complessivamente 85 istanze che sono state oggetto di specifica catalogazione e valutazione verificandone la coerenza con gli obiettivi prefissati dalla presente variante, quelli del RU e del Piano Strutturale.

Sono state prese in considerazione tutte le richieste non solo quelle pervenute entro i termini stretti definiti dall'Amministrazione Comunale; questo ha consentito di dare risposta ad alcune problematiche con modifica delle previsioni del RU individuando più realistici meccanismi di attuazione.

Tra le richieste puntuali dei privati non sono state prese in considerazione quelle con incidenza sul dimensionamento, per necessità di coerenza con il Piano Strutturale.

Di seguito sono elencate tutte le istanze pervenute con sintetico riferimento agli esiti delle stesse.

num.	Prot.	richiedente	Località	oggetto	note
1	02/12/2010	Aldo Macelloni	Valtriano	spostamento cimitero di valtriano	Accolta modifica carta 1:5000 Tav. C1-1 nord
2	03/12/2010	Saluz Wilmar	Valtriano	richiesta di zona edificabile al posto di verde pubblico e parcheggi	Non accolta rimane verde pubblico
3	06/12/2010	Giuseppe Bernardini	Fauglia	richiesta di mantenimento di veranda temporanea	Accolta con modifica NTA.
4	06/12/2010	Morena Fontana	territorio aperto	modifica scheda norma per inserimento fotovoltaico in copertura	parzialmente accolta con revisione norma generale in adeguamento dei nuovi riferimenti normativi di regione e provincia
5	13/12/2010	Fabrizio Simonetti	area specialistica	revisione delle condizioni alla trasformazione dell'area specialistica B 4.5	Parziale accoglimento
6	23/12/2010	Breschi - Botticella	Pontita	Nuova ATR	Non accolta
7	23/12/2010	Renata Lischi	Via Sorbo	mantenimento Q2b	Accolta
8	27/12/2010	Tiziana Tuminelli Bellagotti	poggio alla Farnia	realizzazione campo pratica e attività ricettive	Non accolta costituisce variante al PS
9	27/12/2010	Tito Di Rado	Poggio Pallone	trasformazione in Q2a di verde pubblico	Non accolta
10	27/12/2010	Sabrina Bettini	Grecciano	ampliamenti degli impianti esistenti	Parziale accoglimento con modifica della dell'art. 19.2.1 delle NTA
11	27/12/2010	Ivo Bacci	Via Valleregli	eliminazione parcheggio	accolta modifica tav. C 3.3
12	29/12/2010	Mirco Panchetti	Valtriano	modifica ATS 01a funzioni residenziali	Non accolta
13	29/12/2010	Federico Busti	Acciaioio	chiarimento sulla ATR 01 per l'attuazione di singoli permessi di costruire	Accolta
14	29/12/2010	Mario Lulli		minimo abitativo di 40 mq anche nel territorio aperto e modifica dell'art. 15.2.1 per le Q1	Parziale accoglimento con modifica degli art. 15.2.1 e 18.1 delle NTA

15	29/12/2010	Renato Oldoini	Fauglia	trasformazione di ATS 01 in residenziale o riportato agricolo	accolta con modifica scheda norma
16	29/12/2010	F.III Polini snc	Luciana	modifiche alla scheda norma PQ 04	Parziale accoglimento
17	29/12/2010	Baroncini Gianfaldoni ed altri	Poggio Pallone	richiesta di inserimento area edificabile fuori UTOE	Non accolta
18	29/12/2010	Barghi Bruno Donati Donatella	Poggio Pallone	richiesta trasformazione di verde privato in area edificabile	Non accolta
19	29/12/2010	Greco Martina	Pagliana	richiesta ampliamento annessi rurali	Non accolta
20	29/12/2010	Costanzo Salvatore Finnocchiaro Giovanna	Casaferri	richiesta di edificazione	accolta modifica tav. C 3.3
21	29/12/2010	del Chicca Alberto pugliese maria candida	Pugnano	richiesta ampliamento edificio esistente	Non accolta
22	29/12/2010	Fazziani Antonio	Casaferri	richiesta modifica scheda norma ATR 04 FAU	Non accolta
23	30/12/2010	Candian	Fauglia	eliminazione previsione di parcheggio	accolta modifica tav. C 3.3
24	30/12/2010	Mattii Alberto	territorio aperto	Modifica scheda norma B-040	Parzialmente accolta con modifica della norma appendice 2 NTA e scheda norma T.A. B 040
25	30/12/2010	Benedetti Loredana Carli Lido	Fauglia	edificazione in centro storico	verificare localizzazione
26	30/12/2010	Benedetti Loredana Carli Lido ed altri	Fauglia	previsione nuove aree edificabili	verificare localizzazione
27	30/12/2010	Gentili Gabriella Maurizio Miam	territorio aperto	riqualificazione annessi agricoli	Accolta l'intervento risulta fattibile nell'ambito delle NTA vigenti
28	30/12/2010	Spinelli Daniela	Fauglia	previsione nuove aree edificabili	Non accolta
29	30/12/2010	Tecce Antonio	Valtriano	modifiche a zona PQ 01	Accolta con integrazione dell'art. 16.1 delle NTA
30	30/12/2010	Carreras Paola	Fauglia	eliminazione previsione di parcheggio sotto il comune	Non accolta
31	30/12/2010	Barsotti Valerio	Vallicelle	trasformazione con destinazione residenziale delle scheda PQ 01 di Casa Bianca Vallicelle	Non accolta
32	30/12/2010	Barsotti Valerio	Vallicelle	ampliamento edificio residenziale delle scheda PQ 01 di Casa Bianca Vallicelle	Non accolta possibilità solo legate alla guardiania già prevista
33	30/12/2010	TKV Barsotti Cesare	Casabianca	Nuova potenzialità edificatoria della scheda PT 01	Non accolta

34	30/12/2010	TKV Barsotti Cesare	Casabianca	cambio di destinazione di annesso rurale in residenziale	Ammissibilità nell'ambito delle NTA del territorio aperto
35	30/12/2010	TKV Barsotti Cesare	Casabianca	agricampeggio in prossimità della PQ 01 di casabianca	Ammissibilità nell'ambito delle NTA del territorio aperto
36	30/12/2010	Laviosa Ernesto	Valtriano	Nuove aree edificabili come ATR	Non accolta
37	30/12/2010	Verugi Mauro	Luciana	trasformazione di verde privato in edificabile	Non accolta
38	30/12/2010	Hilbert Barbara Lynn	Fauglia	nuovo insediamento via del Sorbo	Non accolta
39	30/12/2010	Bottici Tita	Luciana	Inserimento di terreni in zona di completamento	Non accolta
40	30/12/2010	istituto sostentamento Clero	Luciana	scheda norma Pdr 03 richiesta di intervento diretto	Accolta con modifica della scheda norma
41	30/12/2010	Gotti Porcinari Margherita	Valtriano	incremento potenzialità edificatoria ATS 03	Non accolta
42	30/12/2010	Bargagna Alessandro	Fauglia	nuova ATR tre bifamiliari zona Selvagrossa	Non accolta
43	30/12/2010	Cauli Giuseppina	Fauglia	spostamento parcheggio via del Mulinaccio ATS 03	Accolta con modifica in verde pubblico e percorso pedonale
44	30/12/2010	Marioni ed altri	Fauglia	Nuovo insediamento sulla vicinale del Sassone	Non accolta
45	30/12/2010	Guldetti Alberta	Poggio Pallone	revisione della scheda ATR 01 per il tracciato della strada	Non accolta
46	30/12/2010	Dell'Agnello Renzo Guidetti Alberta	Torretta Simens	revisione comparto PT 01 PT 02	Non accolta
47	31/12/2010	Diari	Fauglia Selvagrossa	inserimento di terreni in zona di completamento oggi ambito C2	Non accolta
48	31/12/2010	Lazzeri Ennio Rago Mariosaria	Poggio alla Farnia	Revisione zona specialistica B4.2 riduzione di superficie	Accolta modifica scheda norma
49	31/12/2010	Giani Sergio	Via Pontlta	richiesta scheda norma su edificio territorio aperto	Ammissibilità nell'ambito delle NTA del territorio aperto
50	31/12/2010	Rossi Domenico	NTA	attività libera per pergolati e gazebo	Non accolta
51	31/12/2010	Rossi Domenico	NTA	modifica normativa sul fotovoltaico	Non accolta
52	31/12/2010	Busti Massimiliano	Acciaiolo	adeguamento tracciato di via Marconi con tombamento del fosso	Non pertinente
53	31/12/2010	Bargagna Alessandro De Palo Luigi	Fauglia	nuova ATR tre bifamiliari zona Selvagrossa	Non accolta

54	24/01/2011	GMT sviluppo srl	Valtriano	Richiesta di modifica parziale di una previsione di verde pubblico a Valtriano connessa con cessione dei terreni della porzione rimanente; modifica in parcheggio	Accolta con modifica cartografica della Tav C3.1
55	07/03/2011	Saettone Maria Ludovica Raimondo De Strobel	Fauglia	Richiesta di terreno edificabile in ambito Q di al margine del centro storico con disponibilità di cessione e realizzazione di posti auto	Non accolta
56	21/03/2011	Guidetti Alberta per società Andremar	Poggio Pallone	integrazione alla OSS n° 45	Non accolta
57	07/06/2011	Nicoloro Alberto	Fauglia	richiesta di realizzare un piano attuativo alle Querciole in ambito di qualificazione	Non accolta
58	28/06/2011	Balestri Darlo architetto	aree specialistiche	richiesta di modifica della scheda norma B4.4 con recupero delle previsioni ricettive rimaste nel PS oltre ad altre funzioni ricreative	Non accolta
58 bls	29/06/2011	Meucci Roberto	Fauglia	Richiesta di edificabilità sul versante ovest del centro storico in connessione con la cessione di terreni per il prolungamento della ATS 02	Non accolta
59	02/07/2011	Cipriani Federico	Acciaiole	Richiesta di realizzazione di ambito artigianale in autonomia rispetto all'ambito di Piano Attuativo PT 01	Accolta con modifica cartografica della Tav C3.4 e redazione di nuova scheda norma per ambito PQ 02
60	12/07/2011	Papanti Lorianò	Luciana	Richiesta di terreno edificabile in seconda fila in ambito Q	Non accolta
61	25/07/2011	Longobardi Gerardo	TA	Richiesta di modifica della normativa generale relativamente all'arretramento degli infissi su immobile schedato H 010	Non accolta
62	27/07/2011	Tosi Renzo	Fauglia	Richiesta di terreno edificabile fuori Utoe al margine della ATS 01	Non accolta
63	01/08/2011	Gamba Donatella	Fauglia	richiesta di edificazione su ATS 04 come ambito di completamento	Non accolta
64	01/08/2011	Michelucci Sonia	Torretta	Richiesta di ampliamento delle attività esistenti nella PT 01 dell'UTOE Simens	Parzialmente accolta con modifica nelle norme generali art. 16.3

65	02/08/2011	Lorenzo Dal Canto per Chiavacci	Fauglia Sorbo	Rinuncia di potenzialità edificatoria in ambito Q2b	Accolta con modifica cartografica della Tav C3.3
66	08/08/2011	Macchia Nedo e Macchia Massimo	Luciana	Richiesta di terreno edificabile in seconda fila in ambito Q cfr. oss 60	Non accolta
67	19/10/2011	Tosciri Antonio	Luciana	Richiesta di terreno edificabile oggi verde privato	Non accolta
68	23/10/2011	Mario Montano e Alessandro Tampucci	Poggio Pallone	Richiesta di intervento di ristrutturazione urbanistica per la Tabaccaia	Non accolta
69	25/10/2011	Tampucci Moriano	Poggio Pallone	richiesta di terreno edificabile in ambito di tutela paesistica dei centri urbani	Non accolta
70	25/10/2011	Srl Gli Archi	Poggio alla Farnia	richiesta di realizzazione di RSA a Villa Martelli con nuove volumetrie	Parzialmente accolta con modifica della norma appendice 2 NTA e scheda norma T.A. B 032
71	22/11/2011	Gamba Donatella	Fauglia	trasformazione della ATS 04 in zona di completamento, o in alternativa stralciare	Parzialmente accolta con con stralcio
72	25/11/2011	Lischi Sandro e Maurizio	Poggio Pallone	richiesta di trasformazione da Q1 a Q2b per la realizzazione di nuove unità abitative	Non accolta
73	01/12/2011	Macchia Domenico	Acciaiole	rinuncia alla edificabilità in zona Q2 con trasformazione in Q1	Accolta con modifica cartografica della Tav C3.4
74	02/12/2011	Stabile Giuseppe	Fauglia Sorbo	rinuncia alla edificabilità in zona Q2 con trasformazione in verde privato o Q1	Accolta con modifica cartografica della Tav C3.3
75	07/12/2011	Stabile Giuseppe e Cuorvo Assunta	Fauglia Sorbo	rinuncia alla edificabilità in zona Q2 con trasformazione in verde privato o Q1	Accolta con modifica cartografica della Tav C3.3
76	23/12/2011	Dal Canto Lorenzo	territorio aperto	modifica delle prescrizioni vincolanti per la realizzazione di annessi amatoriali relativamente alle unità di paesaggio n° 2 e n° 3	Non accolta
77	27/12/2011	Titomanlio Sergio	Fauglia via Sassone	riqualificazione di annessi esistenti attraverso la sostituzione in ambiti di pertinenza paesistica	accolta
78	29/12/2011	Trillini Umberto e Tosciri Antonio	Luciana	modifiche dei comparti ATR 02 ATS 01 e PdR 01 con modifica dell'impianto urbanistico	accolta

79	30/12/2011	Ciulli Fedora Bini Alessandro Andreoli Lidia	Fauglia	richiesta di edificazione per zona AQ condizionata alla cessione di terreni per l'ampliamento del polo scolastico	Accolta con modifica cartografica della Tav C.3.3
80	03/01/2012	Zinni Antonia	Luciana	rinuncia a terreni edificabili nella PQ 02 di luciana	Parzialmente accolta
81	09/01/2012	aderenti al comparto ATR 06	Fauglia	richiesta di ripermetrazione per il comparto ATR 06 con esclusione di alcuni rinuncianti	Parzialmente accolta con modifica cartografica della tavola C.3.3
82	11/01/2012	Zinni Simone	Luciana	rinuncia a terreni edificabili nella PQ 02 di luciana	accolta
83	24/01/2012	Lynn Hilbert Barbara	territorio aperto	modifica del dimensionamento minimo di terreno per la realizzazione di annessi amatoriali	accolta con modifica delle NTA art. 21
84	24/01/2012	Biasci Tiziana	Luciana	rinuncia a terreni edificabili in ambito Q2a a Luciana	accolta con modifica della Tavola C.3.5
85	30/01/2012	Marini Patrizio	territorio aperto	Richiesta di recupero a fini abitativi di annesso agricolo	Non accolta

Analisi di cui all'art. 11 della LR 1/2005

Fino alla recentissima entrata in vigore delle modifiche alla LR 10/2010 introdotte dalla LR 6/2012, che a far data dal giorno 8 di marzo del corrente mese, nell'ambito del procedimento di valutazione Integrata era prevista l'effettuazione di specifiche valutazioni di verifica della coerenza degli obiettivi del piano o programma in formazione ed altri strumenti o atti di pianificazione che interessano lo stesso ambito territoriale.

In particolare l'art. 6 del Reg. 2/R concerne l'analisi tra:

- a. il quadro conoscitivo analitico e gli obiettivi generali dello strumento della pianificazione o dell'atto di governo del territorio in corso di elaborazione;
- b. l'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali dello strumento di pianificazione territoriale o dell'atto di governo e gli analoghi contenuti degli atti di programmazione generale e settoriale;
- c. l'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali dello strumento della pianificazione o dell'atto di governo e gli analoghi di altri soggetti istituzionali.

Di conseguenza si tratta di impostare i riferimenti per lo svolgimento di verifiche di coerenza sia interna che esterna, che consiste in un confronto di carattere tecnico che partendo da una puntuale descrizione degli oggetti della verifica accerta la compatibilità con i criteri di sostenibilità e con le scelte effettuate in altri strumenti urbanistici.

Con la nuova LR 6/2012 in modifica ed integrazione della LR 1/2005 viene così sostituito l'art. 11 "Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e atti di governo del territorio".

"1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza).

2. Ai sensi di quanto previsto dagli articoli 48, 51, 53, 55, 56 e 67, gli strumenti della pianificazione territoriale gli atti di governo del territorio contengono:

- a) le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani;
- b) la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana."

Pertanto in luogo del procedimento di Valutazione Integrata rimangono da effettuare, all'interno della procedura di formazione del piano o programma le specifiche analisi di cui ai punti a) e b).

La coerenza del piano

Per quanto riguarda la coerenza del interna di questa Variante nel corso di formazione di essa non sono emerse problematiche che abbiano richiesto modifiche tali da generare elementi di contrasto rispetto agli obiettivi generali assunti dal Regolamento Urbanistico.

Come abbiamo visto l'obiettivo principale di questa variante è di reiterare i vincoli decaduti allo scadere dei cinque anni di efficacia del RU attraverso una serie di verifiche e di valutazioni necessarie per capire l'attualità o meno delle previsioni in rapporto agli scenari prefigurati nel RU in rispondenza degli obiettivi del Piano Strutturale.

Si è quindi proceduto alla reiterazione riaffermando le stesse previsioni, in qualche caso con alcune necessarie modifiche volte ad incentivare l'attuazione dei comparti edificatori; le modifiche più importanti riguardano l'inserimento di meccanismi compensativi volti a superare il problema di acquisizione delle aree per servizi, rendendo realistica la programmazione di alcuni servizi, dando attuazione ad alcuni obiettivi individuati già in sede di PS.

Tutte le modifiche introdotte sono quindi nella direzione dei risolvere problematiche attuative senza mettere in discussione le finalità e gli obiettivi originari del RU. Pertanto si tratta di previsioni di variante in totale coerenza con le azioni previste dal RU direttamente determinate in rapporto agli obiettivi del Piano Strutturale.

Per verificare la coerenza esterna gli obiettivi della variante sono stati tralasciati con quelli di altri piani che interessano lo stesso territorio, e precisamente:

- Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana (Approvato con delibera del Consiglio regionale n. 72 del 24 luglio 2007);
- Implementazione del Piano di indirizzo territoriale con valore di Piano Paesaggistico (Adottato con delibera del Consiglio Regionale n. 32 del 16 giugno 2009) (per la parte paesaggistica vedi allegato A3);
- Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Provincia di Pisa (Approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 100 del 27 luglio 2006);
- Piano Strutturale (PS) del Comune di Fauglia; approvato nel luglio 2003 con deliberazione C.C. n° 26;
- Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) (Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 28.02.2005);

- Piano di Assetto Idrogeologico dell'Arno (PAI) (Adottato nella seduta di Comitato Istituzionale dell'11 Novembre 2004 ed entrato in vigore con il D.P.C.M. 6 Maggio 2005 "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico", G.U. n. 230 del 3-10-2005);

Altro capitolo è quello della coerenza con quanto regolamentato circa i livelli prestazionali e le caratteristiche di qualità insediativa, nell'ambito dei seguenti apparati normativi:

- Reg. 2/R attuativo dell'art. 37 comma 3 della L.R.T. 01/05 "Tutela e valorizzazione degli insediamenti"
- Reg. 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R.T. 01/05 "Atti, soggetti e funzioni"
- Il P.I.T. della Regione Toscana

In questo senso la variante oltre alla reiterazione delle previsioni decadute ha verificato anche la rispondenza con normative sovraordinate da cui è scaturita qualche esigenze di adeguamento normativo.

Il quadro conoscitivo di riferimento

Oltre ai quadri conoscitivi derivanti da strumenti di pianificazione sovraordinati e dai piani di settore che riguardano il nostro ambito territoriale, il quadro conoscitivo del PS e le successive integrazioni del RU formano specifico riferimento di questa variante.

Lo stato di attuazione

Un aspetto conoscitivo per capire il processo con cui, nei trascorsi cinque anni, si sono evolute le dinamiche di attuazione, e le eventuali criticità per portare a compimento il progetto di piano, riguarda lo **stato di attuazione** del RU e del PS.

Si tratta di evidenziare quali sono i motivi che hanno portato all'attuazione alcune parti del piano e quali sono invece i motivi che hanno ritardato la presentazione di piani attuativi o la realizzazione di opere pubbliche previste.

Di seguito viene fornito, a titolo informativo, un elenco aggiornato delle previsioni soggette a piano attuativo ad oggi approvate e convenzionate ed in fase di realizzazione.

UTOE	comparto	livello di attuazione	note
FAUGLIA	ATR 02	P.d.L. approvato e convenzionato	
	ATR 03	P.d.L. approvato e convenzionato	
	ATR 09	P.d.L. approvato	

	ATR 06	P.d.L. presentato	
VALTRIANO	ATR 01	P.d.L. approvato e convenzionato	in avanzato stato di attuazione
	ATR 02	P.d.L. presentato	
	ATR 03	P.d.L. approvato e convenzionato	in avanzato stato di attuazione
	ATS 02	P.d.L. approvato	
	ATS 03	P.d.L. presentato	
POGGIO PALLONE	PdR 01	P.d.R. presentato	
	ATR 02	P.d.L. presentato	
	ATR 03	P.d.L. adottato	
CASABIANCA	ATR 01	P.d.L. adottato	
SIEMENS	PT 02	P.d.L. presentato	
LUCIANA	PdR 01	P.d.R. presentato	
	PdR 02	P.d.R. presentato	
	ATS 01	P.d.L. presentato	
	ATR 02	P.d.L. presentato	

Per tutte le aree di trasformazione ed a funzione specialistica la cui attuazione è subordinata all'approvazione di piano attuativo, non citate nella tabella, ad oggi non risulta presentata alcuna istanza.

Per quanto riguarda invece le Aree Specialistiche sono in fase di attuazione le seguenti:

B4.6 Centro Socio sanitario in loc. Montalto (Piano attuativo adottato)

B4.12 Centro Ippico in loc. i Poggetti (Piano attuativo approvato e convenzionato)

Per una migliore comprensione dei fenomeni e degli interessi verso il completamento del disegno urbano previsto dal piano, sono allegate delle cartografie fuori scala che mostrano i diversi livelli di attuazione delle previsioni del RU.

Sono stati verificati nello specifico i livelli di attuazione, conteggiando solo gli ambiti che possono essere considerati attuati ai sensi dell'art. 55 comma 5 della LR 1/2005, e pertanto quelli per cui sono già state formalizzate le convenzioni che regolano il rapporto tra pubblico e privato. Oltre a questo è importante ad aver analizzato anche la situazione degli ambiti di trasformazione che dimostrano i trend di attuazione e le manifestazioni di interesse. Di conseguenza possono essere fatte le opportune valutazioni relativamente ai residui ancora da insediare ed il conseguente livello di realizzazione di standard previsti.

La successiva tabella riassume appunto le dinamiche di attuazione del Regolamento giustificando pertanto le finalità di reiterazione oggetto della presente Variante.

TABELLA COMPLESSIVA DI VERIFICA DELL'ATTUAZIONE													
UTOE		ab. Previsti PS	sul prevista PS	ab. Previsti RU variante	sul prevista RU variante	residuo abitanti	residui sul	ab. Attuati a seguito di PA convenzionabili	sul attuata	standard attuati a seguito di PA in corso	abitanti attuabili	standard attuabili a seguito di PA in corso	note
VALTRIANO	tessuti consolidato	32	2.130	41	2.740	-9	-610						
	ambiti trasformazione	217	17.360	188	17.150	29	210	95	6.330	12.736	71	5.320	12.310
	saldo residenziale	249	19.490	229	19.890	20	-400						
	ambiti produttivi		53.882		52.837		1.045						
POGGIO PALLONE	tessuti consolidato	8	530	13	860	-5	-330						
	ambiti trasformazione	69	5.500	69	5.490	0	10				41	2.730	10.081
	saldo residenziale	77	6.030	82	6.350	-5	-320						
FAUGLIA	tessuti consolidato	56	3.730	52	3.475	4	255						
	ambiti trasformazione	54	3.600	61	4.510	-7	-910	46	3.110	2.523	7	450	311
	saldo residenziale	110	7.330	113	7.985	-3	-655						
ACCIAIOLO	tessuti consolidato	22	1.460	21	1.425	1	35						
	ambiti trasformazione	16	1.066	16	1.065	0	1						
	saldo residenziale	38	2.526	37	2.490	1	36						
	ambiti produttivi		8.900		15.080		-6.180						
LUCIANA	tessuti consolidato	12	800	12	800	0	0						
	ambiti trasformazione	97	7.760	70	5.900	27	1.860				70	4.600	10.185
	saldo residenziale	109	8.560	82	6.700	27	1.860						
	ambiti produttivi		35.844		25.982		9.862						
TOTALE residenziale		583	43.936	543	43.415	40	521	141	9.440	15.259	189	13.100	32.887
TOTALE produttivo			98.626		93.899		4.727						

Emerge in termini di attuazione effettiva del piano un dato pari al 22% di abitanti nuovi insediati a seguito della realizzazione dei piani attuativi approvati nell'arco dei cinque anni; ad una prima analisi è un dato al di sotto dei trend previsionali. Considerando invece anche i piani adottati e le manifestazioni di interesse che si sono avute con i piani attuativi che hanno iniziato l'iter di approvazione, bloccati in alcuni casi per la risoluzione di problematiche di carattere generale non dipendenti dalla iniziativa privata, il dato di verifica sulla efficacia delle previsioni cambia notevolmente, ed è valutabile in un 55% di abitanti potenzialmente da insediare, che è ragionevole aspettarsi nella seconda fase di attuazione del RU.

Sono di seguito allegate le tabelle del dimensionamento disaggregate per frazione e le tavole dell'azzoneamento delle UTOE con evidenziati gli ambiti attuati ed in corso di attuazione.

UTILE VALTURNO 11 E

ZONA	destinazione prevalente	SUL altri usi	sup. territoriale	SUL ammissibile	IUF	nuovi abitanti insediati	strade interne	strade pubbliche	standard verde	standard parcheggi	standard nuovi mq/ab		
AMBITI DI TESSUTO STORICO E CONSOLIDATO													
Q2a	residenziale		5088	2280	0,45	34							
ATR 06	residenziale		2370	450		7							
TOTALE				2740		41							
TOTALE PS (16 centri storici - 19 consolidati)				2130		32	verificati utilizzando gli abitanti in avanzo nell'ambito di trasformazione						
AMBITI DI TRASFORMAZIONE													
ATR 01	residenziale	100	22270	3330	0,31	50	910	1455	Vv 03	8800	PV 20	425	
									Vv 04	1000	PV 13	458	
											PV14	458	
							910	1455		7800		1341	183
ATR 02	residenziale	18125	3330	3330	0,34	50	1600	1500	V	3170	PV 05	375	
									V	250	PV 08	335	
									V	790	PV 07	240	
							1600	1500		4210		950	103
ATR 03	residenziale	330	14880	3000	0,33	45	845	1260	V	835	PV 11	345	
									V	1000	PV 12	345	
									V	500	PV 10	170	
											PV 20	400	
							845	1260		2335		1360	80
ATR 04	residenziale		5550	1000	0,23	15		491	V	290	PV 15	346	
							491		290		346	42	
ATR 06	residenziale		2090	450		7			Vv 25	783			
										783			112
ATS 01	altro	16920	1660	1660			1500	2565	Vv 01	2770	PV 01	1730	
									Vv 02	1110	PV 04	282	
											PV 03	310	
											PV 02	900	
							1500	2565		3880		3222	
ATS 02	altro	500	8900	660		8	1480	1490	Vv 15	1050	PV 09	197	
											PV 08	231	
											PV 17	1150	
							1480	1490		1050		1678	
ATS 03	altro	830	16255	1330		13		1990	Vv 06	1206	PV 22	440	
									Vv 07	193	PV 21	577	
									Vv 11	625			
									Vv 12	1480			
							1990		3805		1017		
isp	altro		15460	500				2020	Vv 05	1065	PV 23	248	
											PV 24	353	
										1065		601	
spv 01	verde pubblico			130					Vv 21	3551	P1	334	
spv 02	verde pubblico								Vv 20	6164			
spv 03	verde pubblico								Vv 18	1241			
SUL RESIDENZIALE COMPLESSIVA				12440									
SUL COMPLESSIVA PER ALTRI USI				4710									
TOTALE				120450	17160	188	6345	10751	36874	10649	247		
TOTALE PS (14485 per residenze + 2893 per altri usi)				17360		217							
Totale attuato abitanti e standard				6320		95			10125	2601			
Totale attuabile in PA in corso				5320		71			8755	3645			

UTILE VALTURNO 11 F

AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI												
ZONA	destinazione prevalente	Se esistente	sup. territoriale	sup. max	IUF	IUF	strade interne	strade pubbliche	standard verde	standard parcheggi	standard nuovi mq/ab	
PQ 01	produttivo e commerciale	15350	47740	19096	0,40							
TOTALE				47740	19096							
PT 01	produttivo		31850	7942	0,34	0,25		3600	Vv 08	2900	P1	1175
									Vv 14	960		
							3600		3860		1175	
PT 02	produttivo		27470	13270	0,57	0,48		700	V1	1280	P1	1175
									V2	830		
							700		2110		1175	
PT 03	produttivo		28680	13850	0,71	0,48		2810	V1	1190	P1	900
								1960	V2	960		
									V3	700		
									V4	790		
PT 04	produttivo		36800	17775	0,90	0,48			V1	9380	P1	900
									V2	6500		
									V3	1200		
							0		16080		900	
TOTALE				124800	62837		0	8870	26690	4160		
TOTALE PS 44902*1,2					53882							

USCITE PIANIFICAZIONE AGR

ZONA	destinazione prevalente	SUL altri usi	sup. territoriale	SUL ammissibile	luf	nuovi abitanti insediati	strade interne	strade pubbliche	standard verde	standard parcheggi	standard nuovi mq/ab	
AMBITI DI TESSUTO CONSOLIDATO												
Q2b			2000	600	0,3	9						
ATR 04	residenziale		2.150	260		4			VP 08	830		
TOTALE				860		13				830		
TOTALE PS				530		8						
AMBITI DI TRASFORMAZIONE												
ATR 01	residenziale		18.573	1860	0,30	28			VP 02	6.347	PP 01	1.239
									VP 06	821		
										3.998		
										7.168		1.239
												300
ATR 02	residenziale	600	16.000	1530	0,26	23			VP 03	2.359	PP 06	363
									VP 06	592	PP 04	324
									VP 05	986	PP 07	122
										5.161		1.109
										3.917		219
ATR 03	residenziale	300	11.558	1200	0,24	18			VP 04	2.578	PP 05	660
											PP 06	459
										2.950		1.119
										2.578		205
PdR 01			4.920						VP 01	1.010	PP 02	173
											PP 03	174
										1.590		347
SUL RESIDENZIALE COMPLESSIVA				4.590								
SUL COMPLESSIVA PER ALTRI USI				900								
TOTALE RU				53201	5490	69		13719		14674	3614	268
TOTALE PS				5500		69						
Totale attuato abitanti e standard												
Totale attuabile in PA in corso												
				2730		41				7.506		2.575

LINEE PAZIENZA A3.9

ZONA	destinazione prevalente	SUL altri usi	sup. territoriale	SUL ammissibile	lit	nuovi abitanti insediati	strade interne	strade pubbliche	standard verde	standard parcheggi	standard nuovi mq/ab		
AMBITI DI TESSUTO STORICO E CONSOLIDATO													
Q2b			5587	1675	0,30	25							
ATR 04			11500	150		2				PF 32	207		
									PF 35	105			
									PF 01	138			
ATR 06			2300	300		5		110			450	200	
ATR 06			5585	600		9				PF 07	220		
									PF 06	130			
										350	39		
ATR 07			3155	450		7				PF 48	103		
									PF 49	70			
ATR 08			3385	300		5					173	26	
							0		0		0	0	
TOTALE												973	19
TOTALE PS													
				3475		52		0	0				
				3730		56							
AMBITI DI TRASFORMAZIONE													
ATR 01	residenziale		3.120	530		6	250		VF 01	640	P1	100	
							250			640		100	93
ATR 02	residenziale		14.700	1.330		20		2.170	VF 02	509	PF 17	165	
									VF 03	285	PF 18	180	
ATR 03	residenziale		11.825	1280		16		2.170		794		345	165
									VF 11	367	PF 38	180	
ATR 09	residenziale		3.400	450		7					PF 39	97	
										367		277	36
ATR 10	residenziale		4367	550		8			VF 21	978	PF 43	400	
									VF 16	76			
ATS 01	servizi	500	6.135	400						1.054		400	
									VF 13	953	PF 19	380	
ATS 02	servizi		3.430							953		380	
									VF 10	178	PF 11	284	
ATS 03	servizi		3.216						VF 09	530	PF 09	322	
										706		989	
TOTALI		0	49.993	4.510		61				3.216			
										7.732		2.471	167
TOTALE PS													
				3600		54	L'ECCEDENZA DI N° 7 ABITANTI RISPETTO LA PS VIENE SODDISFATTO CON IL RESIDUO DEI TESSUTI CONSOLIDATI ED IN PARTE CON TRASFERIMENTO DI RESIDUI DALUCIANA						
Totale attuato abitanti e standard						48			1.901		722		
Totale attuabile in PA in corso						7							
				450		7							

UTILE ACCUMULATO F

ZONA	destinazione prevalente	SUL altri usi	sup. territoriale	SUL ammissibile	IUF	nuovi abitanti insediati	strade interne	strade pubbliche	standard verde	standard parcheggi	standard nuovi mq/ab	
AMBITI DI TESSUTO CONSOLIDATO												
Q2b			3650	1095	0,30							
PdR 01			1540	50								
PdR 02			4530	280								
PdR 03			12180									
TOTALE				1425		21						
TOTALE PS				1460		22						
AMBITI DI TRASFORMAZIONE												
ATR 01	residenziale		7.648	1066	0,15	16	400	160	VA 01	172	PA 06	78
									VA 02	545		
									VA 04	738		
									VA 05	882		
						400	160		2.337		78	
ATS 02	servizi	100	3.130									
TOTALE			10.778	1066		16		160	2.337		78	
TOTALE PS				1066		16					151	
UTILE ACCUMULATO F												
AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI E DI NUOVO IMPIANTO												
ZONA	destinazione prevalente	sp. esistente	sup. territoriale	sp. max.	IUF	nuovi abitanti insediati	strade interne	strade pubbliche	standard verde	standard parcheggi	standard nuovi mq/ab	
PQ 01	produttivo	5000	32.800	10.765	0,50				VA 07	1.270		
										1.270		
PQ 02	produttivo	600	7.026	1.135					VA 06	755	PA 12	145
										755		145
PT 01	produttivo		12.872	3.180							PA 08	335
											PA 11	309
TOTALE			52.698	15.080				0	2.025		644	
TOTALE PS				8900							789	

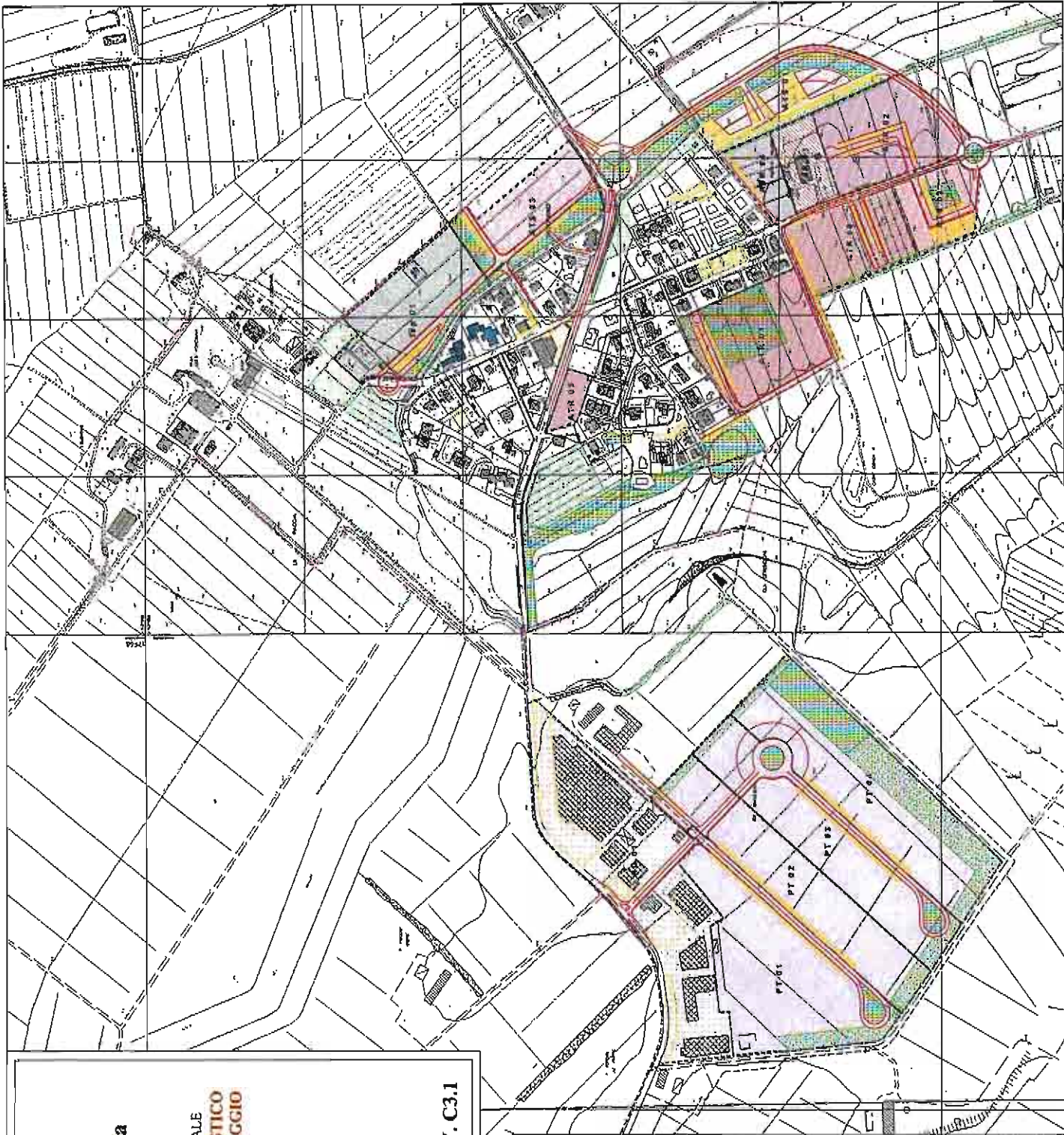
0,160 deficit verificato con l'eccedenza degli ambiti produttivi di Luciana

nei PdR la SUL indicata si intende come massima per interventi di ristrutturazione urbanistica, al netto di eventuali aumenti di SUL derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia condotti nell'ambito delle volumetrie esistenti nei limiti indicati nelle rispettive schede norme

UTQE LUCIANA A4 R													
ZONA	destinazione prevalente	SUL altri usi	sup. territoriale	SUL ammissibile	luf	nuovi abitanti insediati	strade interne	strade pubbliche	standard verde	standard parcheggi	standard nuovi mq/ab		
AMBITI DI TESSUTO STORICO E CONSOLIDATO													
Q2b			1800	540	0,30	8							
PdR 02			3382	340									
PdR 03			3190			4							
TOTALE				880		12							
TOTALE PS				800		12							
AMBITI DI TRASFORMAZIONE													
ATR-04	residenziale		40400	4660	0,29123	25	860	820	V1	4400	P1	600	
									V2	4120			
ATR 02	residenziale		17460	2500	0,24	38	860	820		2220		600	
							1500		VL 31	1380	PL 15	75	
									VL 19	43	PL 10	75	
									VL 29	200	PL 17	433	
									VL 26	84	PL 18	433	
									VL 16	322	PL 11	78	
									VL 17	456	PL 14	75	
									VL 20	72	PL 12	136	
									VL 24 25	44	PL 13	138	
									VL 23	70			
									VL 21	88			
									VL 22	55			
									VL 15	1300			
									VL 14	51			
ATS 01	commercio	600	9000	600		9	1500			4040		1443	
									VL 31	590	PL 18	502	
									VL 30	1120	PL 15	75	
									VL 29	300	PL 10	75	
									VL 27 28	16			
									VL 32	92			
									VL 19	380			
									VL 26	40			
									VL 13	307			
									VL 18	52			
PdR 01	residenziale		11880	1500	0,14	23				2697		682	
									VL 06	121	PL 19	500	
									VL 07	35			
									VL 08	52			
									VL 09	27			
									VL 10	33			
									VL 11	225			
									VL 12	130			
Isp 01	sportiva		18000	700					VL 04	108	PL 07	223	
											PL 08	803	
											PL 09	216	
											108	1242	
SUL RESIDENZIALE COMPLESSIVA				4600									
SUL COMPLESSIVA PER ALTRI USI				1300									
TOTALE			58320	5900		70	1500		7668		3867		
TOTALE PS (6460 per residenza + 1300 per altri usi)				7780		97	RESIDUO DA PS 1600 MQ RELATIVI A 27 AB.						
Totale attuabile in PA in corso				4600		70			7560		2625		

UTQE LUCIANA A4 P1													
AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI E DI NUOVO IMPIANTO													
ZONA	destinazione prevalente	slp esistente	sup. territoriale	slp max	luf	nuovi abitanti insediati	strade interne	strade pubbliche	standard verde	standard parcheggi	standard nuovi mq/ab		
PQ 01	produttivo	4700	45300	4380	0,20								
PQ 02	produttivo	5100	25666	33,2	0,20								
PQ 03	produttivo	3000	38038	6510	0,25								
PQ 04	produttivo	2508	13025	1200	0,35					PL 20	306		
PQ 05	produttivo		48400	2800	0,35						306		
PT 01	produttivo		20740	4035	0,35		465	1300	VS 01	605	PS 02	824	
									VS 03	485			
PT 02	produttivo		30340	6300	0,35		466	1300		1090		824	
								5860	VS 04	5140	PS 03	575	
									VS 02	1674	PS 01	887	
									VS 05 06	350			
TOTALE							465	7160		8254		2691	
TOTALE PS 14850+16250+1944 di PQ 04+2800 di PQ 05				35844	residuo di slp soggetta a trasferimento pari a mq 10906								

nel PdR la SUL indicata si intende come massima per interventi di ristrutturazione urbanistica, al netto di eventuali aumenti di sul derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia condotti nell'ambito delle volumetrie esistenti nei lotti indicati nelle rispettive schede norma



Comune di Fauglia

Provincia di Pisa

Legge Regionale n° 1/2005

**PIANO REGOLATORE GENERALE
REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE DI MONITORAGGIO**

**AZZONAMENTO U.T.O.E.
SCALA 1:2.000
A.1 VALTRIANO**

Progetto: Arch. Roberto Agnoli
456/11402/ST/005
Elaborazioni: Arch. Andrea Sestini
Consulenti: Coop. Quadra (Piselli)
Aut. Progetto: Chris Credi

TAV. C3.1

ME
DINETE

LIVELLO	
1	Area di protezione per gli edifici
2	Area di protezione per gli edifici
3	Area di protezione per gli edifici
4	Area di protezione per gli edifici
5	Area di protezione per gli edifici
6	Area di protezione per gli edifici
7	Area di protezione per gli edifici
8	Area di protezione per gli edifici
9	Area di protezione per gli edifici
10	Area di protezione per gli edifici
11	Area di protezione per gli edifici
12	Area di protezione per gli edifici
13	Area di protezione per gli edifici
14	Area di protezione per gli edifici
15	Area di protezione per gli edifici
16	Area di protezione per gli edifici
17	Area di protezione per gli edifici
18	Area di protezione per gli edifici
19	Area di protezione per gli edifici
20	Area di protezione per gli edifici
21	Area di protezione per gli edifici
22	Area di protezione per gli edifici
23	Area di protezione per gli edifici
24	Area di protezione per gli edifici
25	Area di protezione per gli edifici
26	Area di protezione per gli edifici
27	Area di protezione per gli edifici
28	Area di protezione per gli edifici
29	Area di protezione per gli edifici
30	Area di protezione per gli edifici
31	Area di protezione per gli edifici
32	Area di protezione per gli edifici
33	Area di protezione per gli edifici
34	Area di protezione per gli edifici
35	Area di protezione per gli edifici
36	Area di protezione per gli edifici
37	Area di protezione per gli edifici
38	Area di protezione per gli edifici
39	Area di protezione per gli edifici
40	Area di protezione per gli edifici
41	Area di protezione per gli edifici
42	Area di protezione per gli edifici
43	Area di protezione per gli edifici
44	Area di protezione per gli edifici
45	Area di protezione per gli edifici
46	Area di protezione per gli edifici
47	Area di protezione per gli edifici
48	Area di protezione per gli edifici
49	Area di protezione per gli edifici
50	Area di protezione per gli edifici
51	Area di protezione per gli edifici
52	Area di protezione per gli edifici
53	Area di protezione per gli edifici
54	Area di protezione per gli edifici
55	Area di protezione per gli edifici
56	Area di protezione per gli edifici
57	Area di protezione per gli edifici
58	Area di protezione per gli edifici
59	Area di protezione per gli edifici
60	Area di protezione per gli edifici
61	Area di protezione per gli edifici
62	Area di protezione per gli edifici
63	Area di protezione per gli edifici
64	Area di protezione per gli edifici
65	Area di protezione per gli edifici
66	Area di protezione per gli edifici
67	Area di protezione per gli edifici
68	Area di protezione per gli edifici
69	Area di protezione per gli edifici
70	Area di protezione per gli edifici
71	Area di protezione per gli edifici
72	Area di protezione per gli edifici
73	Area di protezione per gli edifici
74	Area di protezione per gli edifici
75	Area di protezione per gli edifici
76	Area di protezione per gli edifici
77	Area di protezione per gli edifici
78	Area di protezione per gli edifici
79	Area di protezione per gli edifici
80	Area di protezione per gli edifici
81	Area di protezione per gli edifici
82	Area di protezione per gli edifici
83	Area di protezione per gli edifici
84	Area di protezione per gli edifici
85	Area di protezione per gli edifici
86	Area di protezione per gli edifici
87	Area di protezione per gli edifici
88	Area di protezione per gli edifici
89	Area di protezione per gli edifici
90	Area di protezione per gli edifici
91	Area di protezione per gli edifici
92	Area di protezione per gli edifici
93	Area di protezione per gli edifici
94	Area di protezione per gli edifici
95	Area di protezione per gli edifici
96	Area di protezione per gli edifici
97	Area di protezione per gli edifici
98	Area di protezione per gli edifici
99	Area di protezione per gli edifici
100	Area di protezione per gli edifici



Comune di Fauglia

Provincia di Pisa

Legge Regionale n° 1/2005

PIANO REGOLATORE GENERALE REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE DI MONITORAGGIO

AZZONAMENTO U.T.O.E.

SCALA 1:2.000

A.2 POGGIO PALLONE

Progetto: Arch. Roberto Agnelli

Progettazione Urbanistica: ANITMO STUDIO

Comitato di Indirizzo: AREA A2/1/10

Consulente: Graf. Claudia Menardi

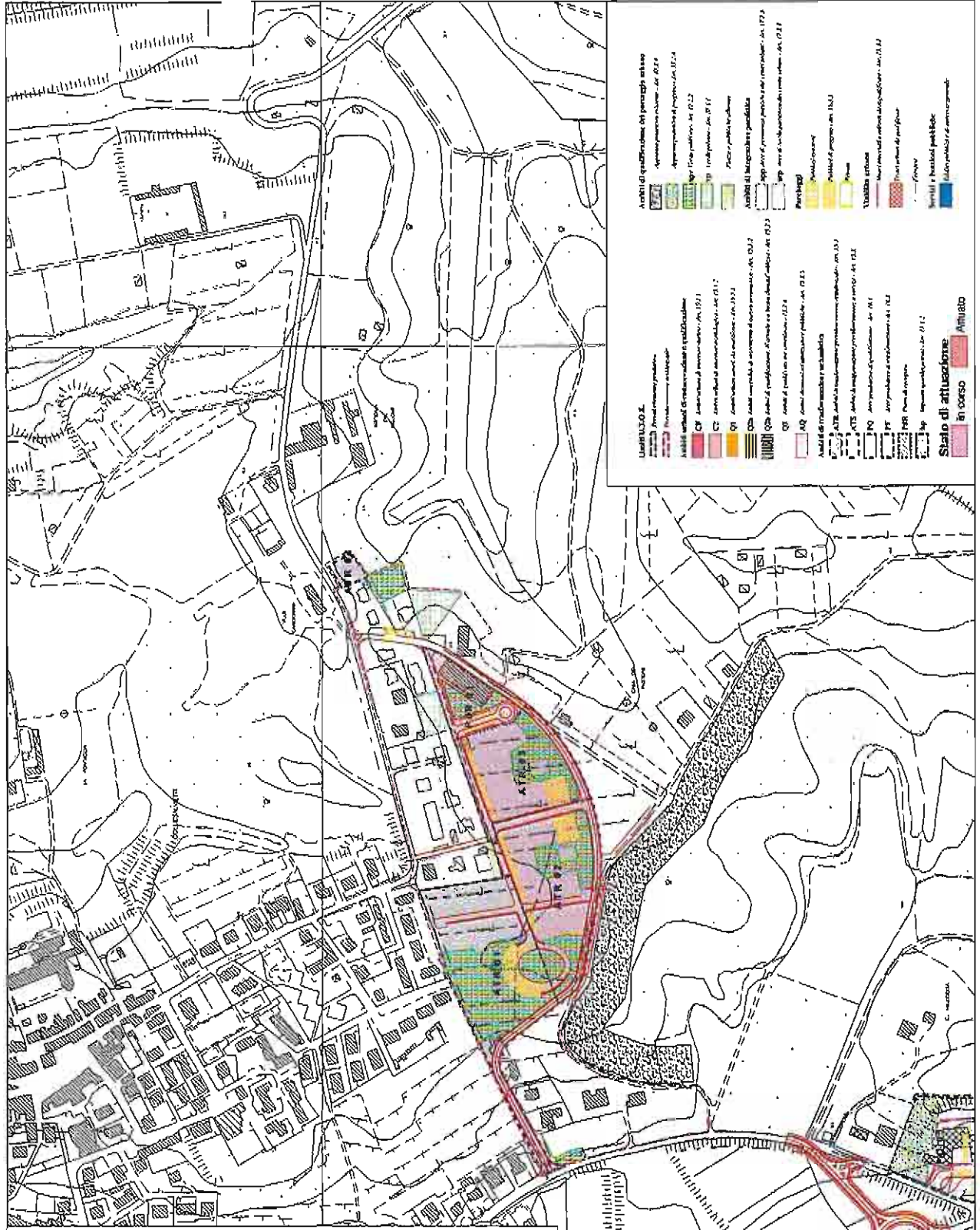
Scala: 1:2.000

Autore: Carlo Cril

Disegnato: C. Cril, 24/07/2009

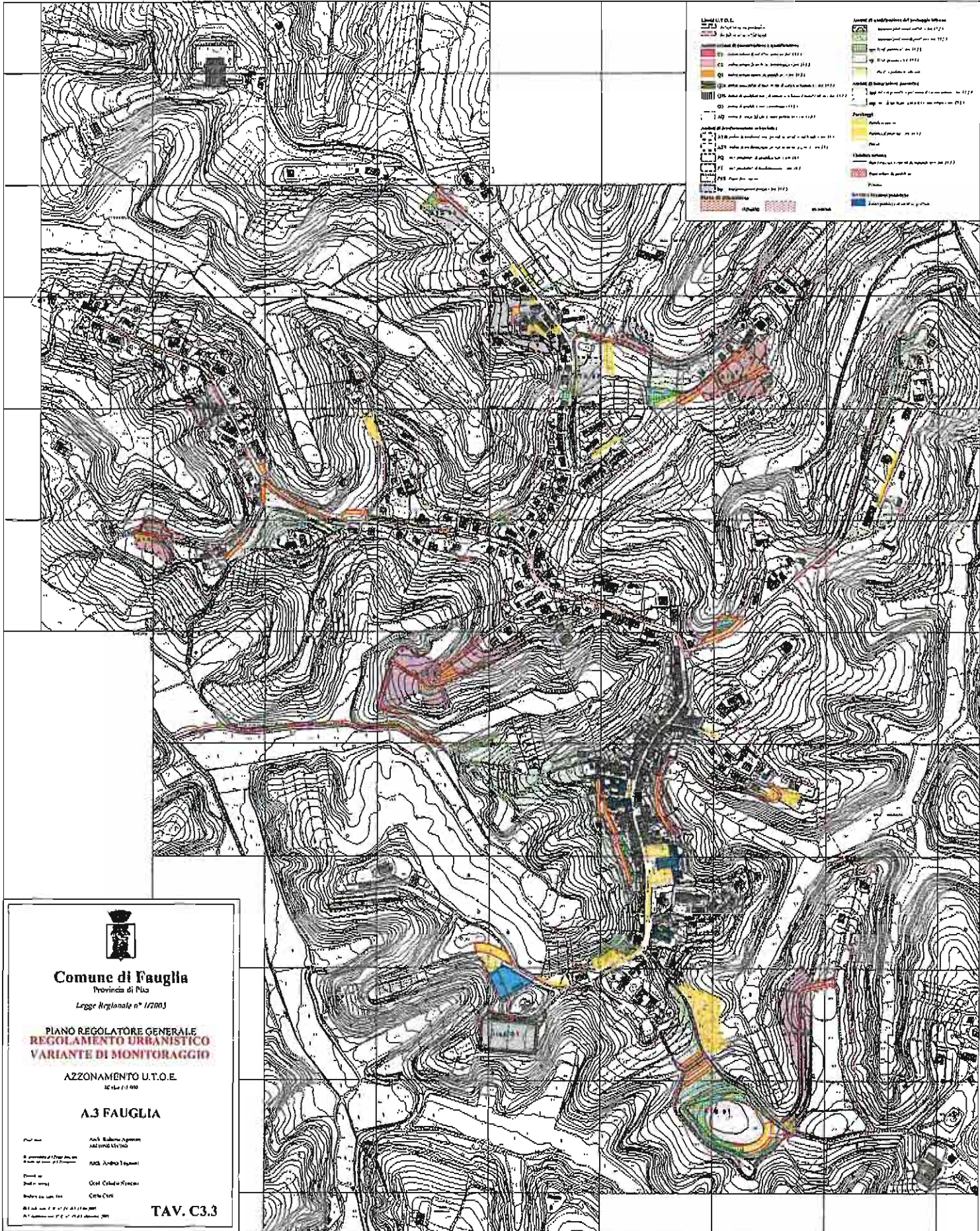
Dir. Approvazione: C.C. n° 47 del 06/08/2009

TAV. C.3.2



LIVELLO D.E.	
100	Area di riserva pubblica
101	Area di riserva pubblica
102	Area di riserva pubblica
103	Area di riserva pubblica
104	Area di riserva pubblica
105	Area di riserva pubblica
106	Area di riserva pubblica
107	Area di riserva pubblica
108	Area di riserva pubblica
109	Area di riserva pubblica
110	Area di riserva pubblica
111	Area di riserva pubblica
112	Area di riserva pubblica
113	Area di riserva pubblica
114	Area di riserva pubblica
115	Area di riserva pubblica
116	Area di riserva pubblica
117	Area di riserva pubblica
118	Area di riserva pubblica
119	Area di riserva pubblica
120	Area di riserva pubblica
121	Area di riserva pubblica
122	Area di riserva pubblica
123	Area di riserva pubblica
124	Area di riserva pubblica
125	Area di riserva pubblica
126	Area di riserva pubblica
127	Area di riserva pubblica
128	Area di riserva pubblica
129	Area di riserva pubblica
130	Area di riserva pubblica
131	Area di riserva pubblica
132	Area di riserva pubblica
133	Area di riserva pubblica
134	Area di riserva pubblica
135	Area di riserva pubblica
136	Area di riserva pubblica
137	Area di riserva pubblica
138	Area di riserva pubblica
139	Area di riserva pubblica
140	Area di riserva pubblica
141	Area di riserva pubblica
142	Area di riserva pubblica
143	Area di riserva pubblica
144	Area di riserva pubblica
145	Area di riserva pubblica
146	Area di riserva pubblica
147	Area di riserva pubblica
148	Area di riserva pubblica
149	Area di riserva pubblica
150	Area di riserva pubblica
151	Area di riserva pubblica
152	Area di riserva pubblica
153	Area di riserva pubblica
154	Area di riserva pubblica
155	Area di riserva pubblica
156	Area di riserva pubblica
157	Area di riserva pubblica
158	Area di riserva pubblica
159	Area di riserva pubblica
160	Area di riserva pubblica
161	Area di riserva pubblica
162	Area di riserva pubblica
163	Area di riserva pubblica
164	Area di riserva pubblica
165	Area di riserva pubblica
166	Area di riserva pubblica
167	Area di riserva pubblica
168	Area di riserva pubblica
169	Area di riserva pubblica
170	Area di riserva pubblica
171	Area di riserva pubblica
172	Area di riserva pubblica
173	Area di riserva pubblica
174	Area di riserva pubblica
175	Area di riserva pubblica
176	Area di riserva pubblica
177	Area di riserva pubblica
178	Area di riserva pubblica
179	Area di riserva pubblica
180	Area di riserva pubblica
181	Area di riserva pubblica
182	Area di riserva pubblica
183	Area di riserva pubblica
184	Area di riserva pubblica
185	Area di riserva pubblica
186	Area di riserva pubblica
187	Area di riserva pubblica
188	Area di riserva pubblica
189	Area di riserva pubblica
190	Area di riserva pubblica
191	Area di riserva pubblica
192	Area di riserva pubblica
193	Area di riserva pubblica
194	Area di riserva pubblica
195	Area di riserva pubblica
196	Area di riserva pubblica
197	Area di riserva pubblica
198	Area di riserva pubblica
199	Area di riserva pubblica
200	Area di riserva pubblica

Stato di attuazione
in corso
Anniato



Linee U.T.O.E.		Cantieri di valorizzazione del patrimonio urbano	
[Linea nera]	Linea di confine tra comuni	[Linea verde]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 1
[Linea rossa]	Linea di confine tra zone	[Linea gialla]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 2
[Linea blu]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea arancione]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 3
[Linea magenta]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde scuro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 4
[Linea ciano]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 5
[Linea grigio scuro]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde molto chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 6
[Linea grigio medio]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde molto molto chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 7
[Linea grigio chiaro]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde molto molto molto chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 8
[Linea grigio molto chiaro]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde molto molto molto molto chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 9
[Linea grigio molto molto chiaro]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde molto molto molto molto molto chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 10
[Linea grigio molto molto molto chiaro]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde molto molto molto molto molto molto chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 11
[Linea grigio molto molto molto molto chiaro]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde molto molto molto molto molto molto molto chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 12
[Linea grigio molto molto molto molto molto chiaro]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde molto molto molto molto molto molto molto molto chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 13
[Linea grigio molto molto molto molto molto molto chiaro]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde molto molto molto molto molto molto molto molto molto chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 14
[Linea grigio molto molto molto molto molto molto molto chiaro]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 15
[Linea grigio molto molto molto molto molto molto molto molto chiaro]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 16
[Linea grigio molto molto molto molto molto molto molto molto molto chiaro]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 17
[Linea grigio molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto chiaro]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 18
[Linea grigio molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto chiaro]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 19
[Linea grigio molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto chiaro]	Linea di confine tra sottosezioni	[Linea verde molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto molto chiaro]	Intervento di recupero urbano art. 102 c. 20



Comune di Fauglia
 Provincia di Pisa
 Legge Regionale n° 1/2003

**PIANO REGOLATORE GENERALE
 REGOLAMENTO URBANISTICO
 VARIANTE DI MONITORAGGIO**

AZZONAMENTO U.T.O.E.
 art. 102 c. 1

A.3 FAUGLIA

Prodotto da: Ing. S. Roberto Agostini
 0571 900111

Coordinato da: ING. ANTONIO TOSCANI

Disegnato da: GIOI CRISTINA FIORENTI

Indirizzo: Via L. 100
 Città: Fauglia

0571 900111 - P. 0571 900111
 P. 0571 900111 - P. 0571 900111

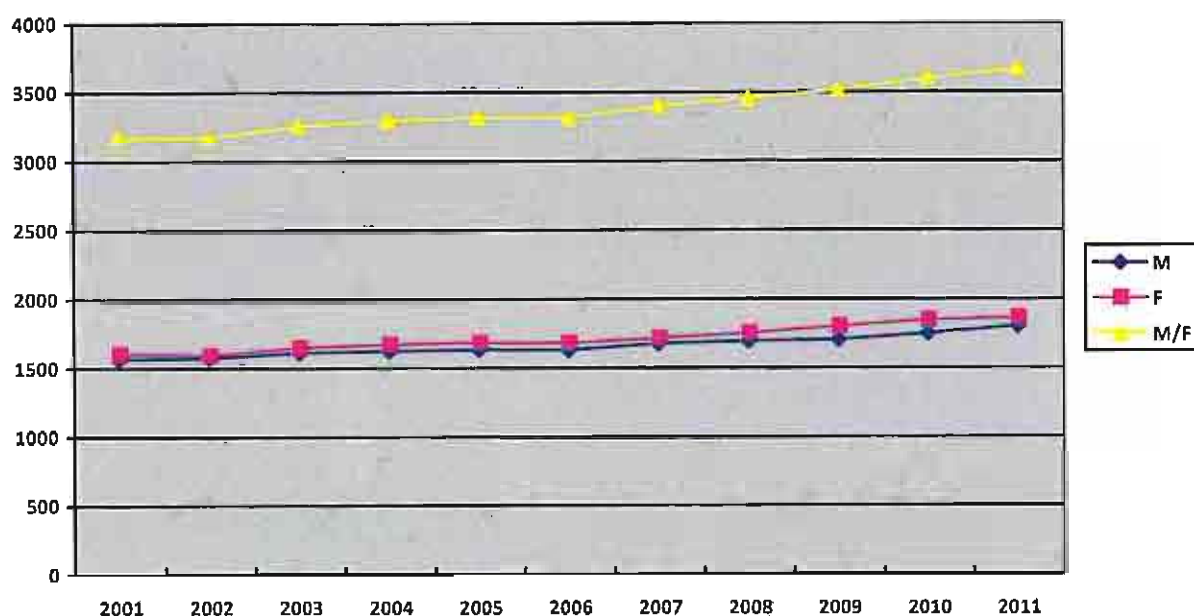
TAV. C3.3

Le modifiche dell'assetto demografico

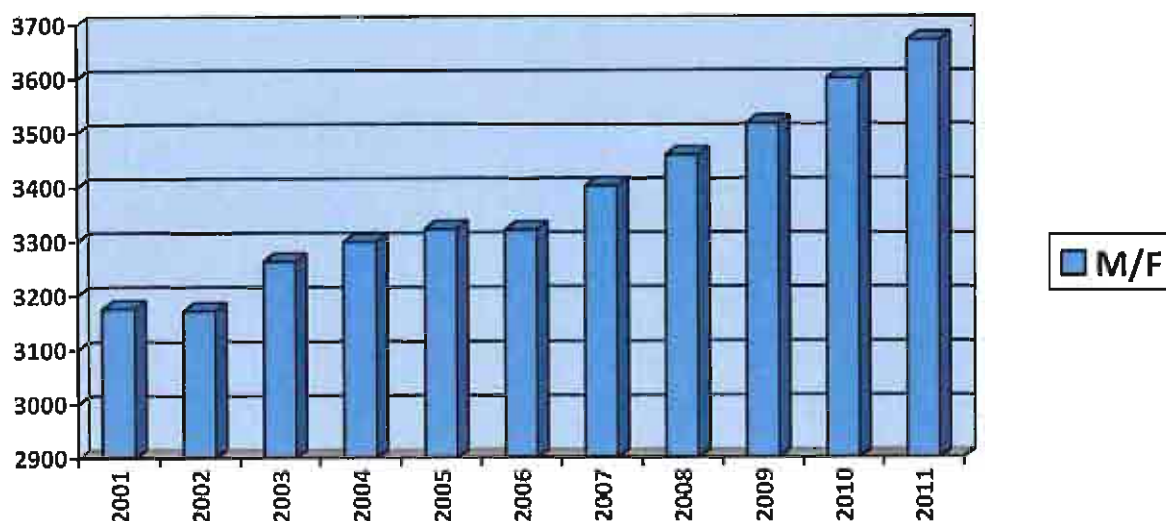
I dati messi a disposizione dall'anagrafe consentono di determinare le modificazioni dell'andamento demografico nel comune.

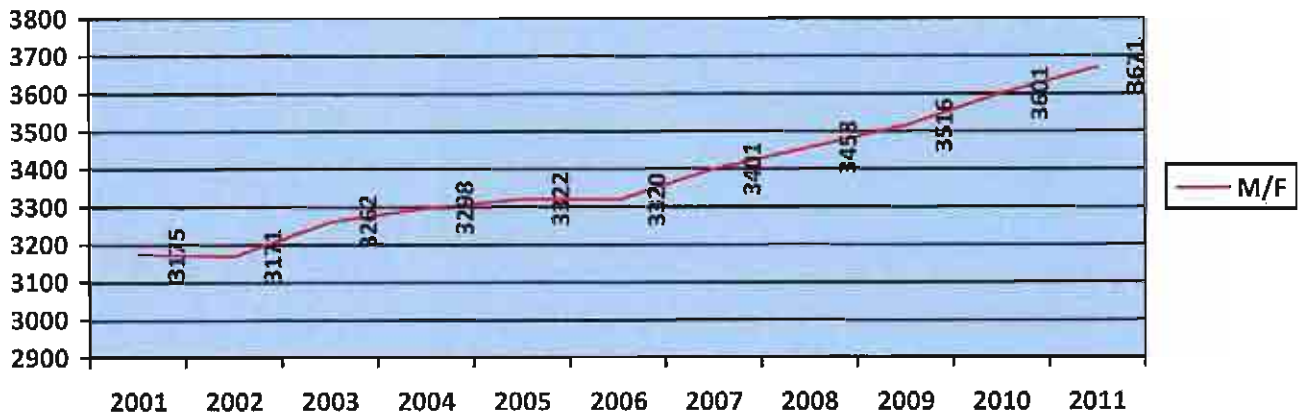
Purtroppo non sono ad oggi disponibili i dati disaggregati per singola frazione per verificare la diretta rispondenza che è ragionevole aspettarsi tra le scelte urbanistiche effettuate in sede di PS e conseguentemente nel RU e l'incremento della popolazione.

La disponibilità di dati a partire dal 2001 consente di graficizzare gli andamenti nel modo seguente:



Andamento popolazione nel decennio





Si evince come gli incrementi della popolazione nel decennio siano in costante aumento con un incremento percentuale assoluto pari al 15,6% nei dieci anni e una crescita media annua del 2,5/3%.

Si tratta di un andamento costante con alcune lievi flessioni negli anni 2002 e 2005 ma con una fase di crescita lineare a partire dal 2006 in coincidenza con l'entrata in vigore del RU.

Di seguito per si allegano per maggior completezza dei fenomeni i dati disaggregati che tengono conto anche del saldo tra nati e morti e della differenza tra iscritti e cancellati. Si evidenzia come la tendenza del bilancio tra nuovi scritti e cancellati sia stato sempre positivo con alcuni picchi che si attestano intorno alle 100 unità.

	2002						2004						2008						2009								
	M	F	M/F	M	F	M/F	M	F	M/F	M	F	M/F	M	F	M/F	M	F	M/F	M	F	M/F	M	F	M/F			
Popolazione residente 1° gennaio	1667	1563	3160	1670	1603	3175	1676	1698	3171	1612	1660	3262	1624	1674	3298	1635	1687	3322	1634	1686	3320	1691	1720	3401	1700	1769	3438
2. NATI VIVI																											
Nel Comune																											
In altro Comune (atti trascritti)	8	10	18	18	10	28	11	16	26	14	14	28	13	14	27	13	7	20	25	21	44	14	14	28	12	12	24
Al'estero da persone iscritte all'anagrafe																											
Totale nat. vivi	8	10	18	18	10	28	11	16	26	14	14	28	13	14	27	13	7	20	25	21	44	14	14	28	12	12	24
3. MORTI																											
Nel Comune	11	9	20	13	9	22	8	14	20	9	11	20	11	10	21	12	10	22	17	12	29	12	0	21	21	13	34
In altro Comune (atti trascritti)	0	4	10	0	0	14	0	0	14	3	0	3	12	12	24	7	0	16	0	13	21	1	4	0	0	11	17
Al'estero da persone iscritte all'anagrafe																											
Totale morti	11	13	30	13	15	38	8	21	35	12	16	28	23	22	45	19	24	43	17	25	60	13	13	26	27	24	51
4. DIFFERENZA TRA NATI E MORTI																											
5. ISCRITTI																											
Provenienti da altri Comuni	63	60	123	76	70	146	64	94	158	71	77	148	81	80	161	96	01	120	61	65	126	87	77	134	64	90	160
Provenienti dall'estero	3	4	7	4	3	7	11	10	21	11	12	23	6	0	14	7	10	17	21	10	49	24	22	40	18	16	29
Altri	2	2	4	2	2	4	6	4	10	1	3	4	4	1	5	1	1	2	4	3	7	1	1	2	1	1	2
Totale iscritti	68	64	130	84	73	157	81	108	209	83	92	175	91	80	171	104	11	115	86	78	164	112	100	212	83	107	210
6. CANCELLATI																											
Per altri comuni	42	47	89	64	49	103	68	44	112	72	63	135	65	67	132	66	64	113	62	69	131	51	69	110	56	41	99
Per testate	2	2	4	1	1	2	2	3	5	1	3	4	2	4	6	0	1	1	0	0	0	3	18	10	9	19	
Altri	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	1	1	2	0	0	0	2	2	4	2	2	4	2	6	8
Totale cancellati	44	49	93	66	49	104	70	48	109	74	67	141	68	72	140	72	65	117	64	71	130	56	82	125	67	67	124
7. DIFF. TRA ISCRITTI E CANCELLATI +/-																											
8. INCREMENTO O DECREMENTO																											
9. VARIAZIONI TERRITORIALI AZI O BOTT																											
10. POPOLAZIONE RESIDENTE 31 DIC																											
11. FAMIGLIE ANAGRAFICHE																											
12. N° CONVIVENZE																											
CITTADINI STRANIERI ISCRITTI IN ANAGRAFE ANNO.	29	43	72	26	34	72	30	32	62	42	41	83	61	49	100	61	63	104	50	62	117	65	79	174	107	98	205

La verifica degli standard

Per quanto riguarda le previsioni di standard nell'ambito delle UTOE del territorio comunale sono stati analizzati, attraverso una complessiva ricatalogazione di tutte le aree per servizi, parcheggi e verde pubblico, che rappresentano sia quantitativamente che qualitativamente i livelli di qualità insediativa cui il Regolamento tende.

Molte di queste aree sono soggette sono rimaste anche in questa fase di iniziativa pubblica, ma la prevalenza ed anche l'obiettivo di questa di questa variante è quello di ottenere attraverso l'iniziativa privata, una elevata qualità insediativa delle espansioni previste, ma anche la riqualificazione dei contesti urbani esistenti, superando la carenza di standard, la tendenza alla monofunzionalità residenziale di alcune frazioni, la valorizzazione del concetto di limite tra tessuti insediati e campagna.

In questo senso il RU di Fauglia tenta di superare il pericolo di una attuazione solo quantitativa dello standard, solo in rispondenza alla normativa nazionale. Le previsioni di verde e parcheggi sono infatti determinate anche all'interno degli ambiti di trasformazione e riqualificazione attraverso schemi morfologici, quali prefigurazioni di un possibile impianto urbanistico il cui obiettivo principale è il sistema di connessioni, tra le varie aree, evitando i malfunzionamenti legati alla scarsa accessibilità, alla mancanza di relazioni che spesso le aree per servizi subiscono perché oggetto di previsioni su aree residuali, senza una logica di insieme e di sistema.

Il ruolo del Regolamento Urbanistico è proprio di pianificare la struttura delle reti interne ed esterne ai tessuti insediativi, di pianificare attraverso una lettura paesaggistica ed ambientale, il rapporto tra le nuove previsioni ed i caratteri territoriali e del paesaggio del contesto in cui si inseriscono, prevedendo adeguati elementi di connessione, ed integrazione con esso, in modo da ridefinire, pianificandolo il limite tra città e campagna, senza lasciarlo alla casualità o subordinandolo alla prevalenza dell'interesse privato.

Le tabelle che sono state elaborate per la verifica quantitativa degli standard mettono in evidenza la modalità attuativa, se trattasi di area soggetta ad iniziativa pubblica o se di una previsione di iniziativa privata in quanto ricadente all'interno di ambiti di trasformazione o riqualificazione. Di seguito sono allegate le tabelle delle aree a parcheggio e a verde previste, disaggregate per singola frazione.

VALTRIANO UTOE A I.R

LOCALITA	ATTUAZIONE	CATALOG	nri_pub	AREA
Valtriano	esistente	PV 28	PUB	386,43
Valtriano	esistente	PV 29	PUB	819,09
Valtriano	esistente	PV 30	PUB	111,61
Valtriano	esistente	PV 31	PUB	398,43
TOTALE parcheggi esistenti				1715,56
Valtriano	progetto	PV 16	PUB	333,17
Valtriano	progetto	PV 19	PUB	158,63
TOTALE parcheggi di progetto				491,80
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI				2207,36
Valtriano	esistente	PV 10	PRI	170,26
Valtriano	esistente	PV 11	PRI	346,38
Valtriano	esistente	PV 12	PRI	345,07
Valtriano	esistente	PV 13	PRI	458,85
Valtriano	esistente	PV 14	PRI	458,85
Valtriano	esistente	PV 15	PRI	346,61
Valtriano	esistente	PV 20	PRI	817,70
TOTALE parcheggi di iniziativa privata esistenti				2943,72
Valtriano	progetto	PV 01	PRI	1729,96
Valtriano	progetto	PV 02	PRI	901,55
Valtriano	progetto	PV 03	PRI	309,25
Valtriano	progetto	PV 04	PRI	282,85
Valtriano	progetto	PV 05	PRI	374,46
Valtriano	progetto	PV 06	PRI	334,30
Valtriano	progetto	PV 07	PRI	237,32
Valtriano	progetto	PV 08	PRI	231,88
Valtriano	progetto	PV 09	PRI	196,97
Valtriano	progetto	PV 17	PRI	1151,40
Valtriano	progetto	PV 18	PRI	897,47
Valtriano	progetto	PV 21	PRI	577,09
Valtriano	progetto	PV 22	PRI	440,62
Valtriano	progetto	PV 23	PRI	248,88
Valtriano	progetto	PV 24	PRI	353,14
Valtriano	progetto	PV 25	PRI	1175,18
Valtriano	progetto	PV 26	PRI	1164,91
Valtriano	progetto	PV 27	PRI	904,71
Valtriano	progetto	PV 32	PRI	236,88
TOTALE parcheggi di iniziativa privata di progetto				11748,82
Valtriano	privato			5587,60
Valtriano	privato			591,48
Valtriano	privato			1669,56
Valtriano	privato			1050,90
Valtriano	privato			598,18

LOCALITA'	TIPO	CATALOG	pri_pub	AREA
Valtriano	verde pubblico	Vv 16	PUB	1241,22
Valtriano	verde pubblico	Vv 17	PUB	484,81
Valtriano	verde pubblico	Vv 18	PUB	1245,81
Valtriano	verde pubblico	Vv 20	PUB	6164,21
Valtriano	verde pubblico	Vv 21	PUB	3886,17
Valtriano	verde pubblico	Vv 23	PUB	144,04
Valtriano	verde pubblico	Vv 24	PUB	269,13
Valtriano	verde pubblico	Vv 25	PUB	783,45
TOTALE verde pubblico				14218,84
Valtriano	verde pubblico	Vv 01	PRI	2771,98
Valtriano	verde pubblico	Vv 02	PRI	1109,69
Valtriano	verde pubblico	Vv 03	PRI	6798,59
Valtriano	verde pubblico	Vv 05	PRI	1065,38
Valtriano	verde pubblico	Vv 06	PRI	1206,33
Valtriano	verde pubblico	Vv 07	PRI	192,75
Valtriano	verde pubblico	Vv 11	PRI	626,54
Valtriano	verde pubblico	Vv 12	PRI	1480,99
Valtriano	verde pubblico	Vv 15	PRI	1009,90
TOTALE verde pubblico di iniziativa privata				15282,15
Valtriano	apparato protettivo di progetto	Vv 04	PRI	1007,99
AMBITI PRODUTTIVI				
Valtriano	verde pubblico	Vv 10	PRI	5494,13
Valtriano	verde pubblico	Vv 13	PRI	960,33
Valtriano	verde pubblico	Vv 14	PRI	960,33
Valtriano	verde pubblico	Vv 19	PRI	698,13
Valtriano	apparato protettivo di progetto	Vv 08	PRI	2903,98
Valtriano	apparato protettivo di progetto	Vv 09	PRI	11781,70
Valtriano	apparato protettivo di progetto	Vv 22	PRI	2166,38
TOTALE verde ambiti produttivi				24964,98

POGGIO PALLONE UTOE A 2.R

LOCALITA'	ATTUAZIONE	CATALOG	pr_pub	AREA
Poggio Pallone	esistente	PP 09	PUB	84,35
Poggio Pallone	esistente	PP 10	PUB	87,36
TOTALE parcheggi esistenti				171,71
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI				171,71
Poggio Pallone	progetto	PP 01	PRI	1239,24
Poggio Pallone	progetto	PP 02	PRI	172,86
Poggio Pallone	progetto	PP 03	PRI	174,30
Poggio Pallone	progetto	PP 04	PRI	624,02
Poggio Pallone	progetto	PP 05	PRI	660,00
Poggio Pallone	progetto	PP 06	PRI	458,76
Poggio Pallone	progetto	PP 07	PRI	122,17
Poggio Pallone	progetto	PP 08	PRI	363,11
TOTALE parcheggi di iniziativa privata				3814,46

LOCALITA'	TIPO	CATALOG	pr_pub	AREA
Poggio Pallone	verde pubblico	VP 07	PUB	349,93
Poggio Pallone	verde pubblico	VP 08	PUB	1162,44
TOTALE verde pubblico				1512,37
Poggio Pallone	verde pubblico	VP 01	PRI	1010,44
Poggio Pallone	verde pubblico	VP 02	PRI	6347,90
Poggio Pallone	verde pubblico	VP 03	PRI	2358,56
Poggio Pallone	verde pubblico	VP 04	PRI	2578,20
Poggio Pallone	verde pubblico	VP 05	PRI	966,30
Poggio Pallone	verde pubblico	VP 06	PRI	1409,28
TOTALE verde pubblico di iniziativa privata				14670,68

FAUGLIA UTOE A 3.R

LOCALITA'	ATTUAZIONE	CATALOG	pl_pub	AREA
Fauglia	esistente	PF 02	PUB	44,00
Fauglia	esistente	PF 03	PUB	43,72
Fauglia	esistente	PF 05	PUB	827,37
Fauglia	esistente	PF 08	PUB	201,43
Fauglia	esistente	PF 16	PUB	78,56
Fauglia	esistente	PF 20	PUB	1121,20
Fauglia	esistente	PF 21	PUB	221,46
Fauglia	esistente	PF 22	PUB	803,12
Fauglia	esistente	PF 23	PUB	1014,79
Fauglia	esistente	PF 24	PUB	95,95
Fauglia	esistente	PF 25	PUB	140,54
Fauglia	esistente	PF 26	PUB	194,24
Fauglia	esistente	PF 27	PUB	23,25
Fauglia	esistente	PF 28	PUB	193,07
Fauglia	esistente	PF 29	PUB	471,10
Fauglia	esistente	PF 33	PUB	510,09
Fauglia	esistente	PF 49	PUB	69,25
Fauglia	esistente	PF 50	PUB	350,34
TOTALE parcheggi esistenti				6403,48
Fauglia	progetto	PF 09	PUB	322,42
Fauglia	progetto	PF 10	PUB	363,05
Fauglia	progetto	PF 11	PUB	283,63
Fauglia	progetto	PF 12	PUB	114,51
Fauglia	progetto	PF 13	PUB	165,20
Fauglia	progetto	PF 14	PUB	126,74
Fauglia	progetto	PF 15	PUB	577,63
Fauglia	progetto	PF 30	PUB	1045,34
Fauglia	progetto	PF 31	PUB	341,08
Fauglia	progetto	PF 40	PUB	152,07
Fauglia	progetto	PF 41	PUB	3436,31
Fauglia	progetto	PF 42	PUB	169,85
Fauglia	progetto	PF 43	PUB	604,08
Fauglia	progetto	PF 44	PUB	100,06
Fauglia	progetto	PF 45	PUB	386,24
Fauglia	progetto	PF 46	PUB	108,62
Fauglia	progetto	PF 47	PUB	166,73
Fauglia	progetto	PF 51	PUB	210,10
Fauglia	progetto	PF 52	PUB	667,10
Fauglia	progetto sul Q2	PF 37	PUB	472,40
TOTALE parcheggi di progetto				9833,16
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI				16236,64
Fauglia	progetto	PF 01	PRI	137,72
Fauglia	progetto	PF 04	PRI	107,51
Fauglia	progetto	PF 06	PRI	131,71
Fauglia	progetto	PF 07	PRI	219,16
Fauglia	progetto	PF 17	PRI	165,34
Fauglia	progetto	PF 18	PRI	179,53

Fauglia	progetto	PF 19	PRI	191,94
Fauglia	progetto	PF 32	PRI	207,74
Fauglia	progetto	PF 34	PRI	349,46
Fauglia	progetto	PF 35	PRI	106,46
Fauglia	progetto	PF 36	PRI	311,12
Fauglia	progetto	PF 38	PRI	179,77
Fauglia	progetto	PF 39	PRI	97,83
Fauglia	progetto	PF 48	PRI	103,60
TOTALE parcheggi di iniziativa privata				2466,89

LOCALITA'	TIPO	CATALOG	pri_pub	AREA
Fauglia	verde pubblico	VF 04	PUB	33,99
Fauglia	verde pubblico	VF 05	PUB	33,25
Fauglia	verde pubblico	VF 06	PUB	921,09
Fauglia	verde pubblico	VF 08	PUB	137,73
Fauglia	verde pubblico	VF 09	PUB	529,63
Fauglia	verde pubblico	VF 10	PUB	177,56
Fauglia	verde pubblico	VF 12	PUB	28,06
Fauglia	verde pubblico	VF 14	PUB	35,63
Fauglia	verde pubblico	VF 17	PUB	56,43
Fauglia	verde pubblico	VF 18	PUB	3216,26
Fauglia	verde pubblico	VF 19	PUB	1004,43
Fauglia	verde pubblico	VF 20	PUB	130,73
TOTALE verde pubblico				6304,79
Fauglia	apparato protettivo di progetto	VF 15	PUB	627,23
TOTALE apparato protettivo pubblico				627,23
Fauglia	verde pubblico	VF 01	PRI	638,82
Fauglia	verde pubblico	VF 02	PRI	509,97
Fauglia	verde pubblico	VF 03	PRI	284,39
Fauglia	verde pubblico	VF 07	PRI	86,78
Fauglia	verde pubblico	VF 11	PRI	367,90
Fauglia	verde pubblico	VF 16	PRI	76,95
TOTALE verde pubblico di iniziativa privata				1954,81
Fauglia	apparato protettivo di progetto	VF 13	PRI	953,78
Fauglia	apparato protettivo di progetto	VF 21	PRI	978,55
TOTALE apparato protettivo di iniziativa privata				1932,33

ACCIAIOLO UTOE A 4.R

LOCALITA'	ATTUAZIONE	CATALOG	prf_pub	AREA
Accialolo	esistente	PA 01	PUB	121,41
Accialolo	esistente	PA 02	PUB	111,08
Accialolo	esistente	PA 03	PUB	103,72
Accialolo	esistente	PA 05	PUB	2012,04
TOTALE parcheggi esistenti				2348,25
Accialolo	progetto	PA 04	PUB	1267,36
Accialolo	progetto	PA 07	PUB	368,97
Accialolo	progetto	PA 09	PUB	111,77
Accialolo	progetto	PA 10	PUB	137,47
TOTALE parcheggi di progetto				1885,57
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI				4233,82
Accialolo	progetto	PA 06	PRI	78,83
Accialolo	progetto	PA 12	PRI	145,42
Accialolo	progetto	PA 11	PRI	309,38
Accialolo	progetto	PA 08	PRI	335,18
TOTALE parcheggi di iniziativa privata				868,81
Accialolo	privato			434,21
Accialolo	privato			304,84
Accialolo	privato			401,21
TOTALE				1140,26

LOCALITA'	TIPO	CATALOG	prf_pub	AREA
Accialolo	verde pubblico	VA 08	PUB	2111,63
Accialolo	verde pubblico	VA 09	PUB	159,59
Accialolo	verde pubblico	VA 11	PUB	2307,54
Accialolo	verde pubblico	VA 12	PUB	2507,23
TOTALE verde pubblico				7085,99
Accialolo	verde pubblico	VA 04	PRI	737,87
Accialolo	verde pubblico	VA 05	PRI	882,44
TOTALE verde pubblico di iniziativa privata				1620,31
Accialolo	apparato protettivo di progetto	VA 01	PRI	172,25
Accialolo	apparato protettivo di progetto	VA 02	PRI	545,18
Accialolo	apparato protettivo di progetto	VA 03	PRI	114,15
Accialolo	apparato protettivo di progetto	VA 06	PRI	754,82
Accialolo	apparato protettivo di progetto	VA 07	PRI	1275,16
Accialolo	apparato protettivo di progetto	VA 10	PRI	73,62
TOTALE apparato protettivo di iniziativa privata				2935,18

ACCIAIOLO UTOE A 4.R

LOCALITA'	ATTUAZIONE	CATALOG	pr_pub	AREA
Luciana	esistente	PL 04	PUB	312,66
Luciana	esistente	PL 05	PUB	148,87
Luciana	esistente	PL 06	PUB	144,61
TOTALE parcheggi esistenti				606,14
Luciana	progetto	PL 01	PUB	228,97
Luciana	progetto	PL 02	PUB	256,40
Luciana	progetto	PL 03	PUB	286,52
Luciana	progetto	PL 07	PUB	223,21
Luciana	progetto	PL 08	PUB	803,28
Luciana	progetto	PL 09	PUB	216,13
TOTALE parcheggi di progetto				2014,51
TOTALE parcheggi pubblici				2620,65
Luciana	progetto	PL 10	PRI	149,32
Luciana	progetto	PL 11	PRI	75,91
Luciana	progetto	PL 12	PRI	137,50
Luciana	progetto	PL 13	PRI	137,50
Luciana	progetto	PL 14	PRI	75,00
Luciana	progetto	PL 15	PRI	149,32
Luciana	progetto	PL 16	PRI	532,64
Luciana	progetto	PL 17	PRI	433,38
Luciana	progetto	PL 18	PRI	433,38
Luciana	progetto	PL 19	PRI	498,72
Luciana	progetto	PL 20	PRI	305,90
TOTALE parcheggi di iniziativa privata				2928,57
Luciana	privato			245,54

LOCALITA'	TIPO	CATALOG	pr_pub	AREA
Luciana	verde pubblico	VL 01	PUB	309,95
Luciana	verde pubblico	VL 02	PUB	437,27
Luciana	verde pubblico	VL 03	PUB	6456,09
Luciana	verde pubblico	VL 33	PUB	335,73
TOTALE verde pubblico				7539,04
Luciana	verde pubblico	VL 09	PRI	27,33
Luciana	verde pubblico	VL 11	PRI	225,97
Luciana	verde pubblico	VL 13	PRI	306,97
Luciana	verde pubblico	VL 14	PRI	53,31
Luciana	verde pubblico	VL 15	PRI	1198,16
Luciana	verde pubblico	VL 16	PRI	322,34
Luciana	verde pubblico	VL 17	PRI	456,99
Luciana	verde pubblico	VL 18	PRI	51,71
Luciana	verde pubblico	VL 19	PRI	423,22
Luciana	verde pubblico	VL 20	PRI	71,81
Luciana	verde pubblico	VL 21	PRI	68,30
Luciana	verde pubblico	VL 22	PRI	68,30
Luciana	verde pubblico	VL 23	PRI	70,90
Luciana	verde pubblico	VL 24	PRI	21,89

Luciana	verde pubblico	VL 25	PRI	21,89
Luciana	verde pubblico	VL 26	PRI	104,94
Luciana	verde pubblico	VL 27	PRI	7,55
Luciana	verde pubblico	VL 28	PRI	7,55
Luciana	verde pubblico	VL 29	PRI	400,13
Luciana	verde pubblico	VL 30	PRI	1121,07
Luciana	verde pubblico	VL 31	PRI	2069,99
Luciana	verde pubblico	VL 32	PRI	92,22
TOTALE verde pubblico di iniziativa privata				7192,54
Luciana	apparato protettivo di progetto	VL 06	PRI	121,70
Luciana	apparato protettivo di progetto	VL 07	PRI	35,25
Luciana	apparato protettivo di progetto	VL 08	PRI	52,06
Luciana	apparato protettivo di progetto	VL 10	PRI	32,92
Luciana	apparato protettivo di progetto	VL 12	PRI	129,46
TOTALE apparato protettivo di iniziativa privata				371,39

Oltre alla verifica dello standard per singola frazione, di seguito sono evidenziati anche i livelli di attuazione.

La tabella di verifica di seguito riportata si discosta in qualche caso dalle sommatorie dei dati disaggregati, in quanto in alcuni casi aree per parcheggi e per verde sono compresi in ambiti complessivi per servizi che concorrono complessivamente quali standard in previsione.

La verifica è stata fatta sulla base dei dati anagrafici aggiornati derivanti dall'Ufficio Anagrafe del comune che permettono solamente un bilancio complessivo degli standard sull'intero comune, ma per mancanza di dati disaggregati non è possibile una verifica degli standard per singola UTOE

LOCALITA'	STANDARD A PARCHEGGI					abitanti attuali al 31/12/2011	Mq/ab
	parcheggi esistenti iniziativa privata	parcheggi progetto iniziativa privata	parcheggi esistenti iniziativa pubblica	parcheggi progetto iniziativa pubblica	TOTALE PARCHEGGI		
VALTRIANO	2.943	11.748	1.715	491	16.897		
POGGIO PALLONE		3.814	171		3.985		
FAUGLIA		2.488	6.403	9.833	18.724		
ACCIAIOLO		868	2.348	1.885	5.101		
LUCIANA		2.928	606	2.014	5.548		
TOTALE	2.943	21.846	11.243	14.223	50.255	3671	13,8

LOCALITA'	STANDARD A VERDE				abitanti attuali al	Mq/ab
-----------	------------------	--	--	--	---------------------	-------

					31/12/2011	
	verde pubblico iniziativa pubblica	verde pubblico iniziativa privata	apparato protettivo di progetto	TOTALE VERDE		
VALTRIANO	14.218	16.262	1.007	31.487		
POGGIO PALLONE	1.512	14.670		16.182		
FAUGLIA	6.304	1.964	2.559	10.827		
ACCIAIOLO	7.085	1.620	2.935	11.640		
LUCIANA	7.539	7.192	371	15.102		
TOTALE	36.658	41.708	6.872	85.238	3671	23,2

Complessivamente dalla verifica delle aree a verde e a parcheggio emerge un quantitativo di standard comunale pari a $13,8+23,2= 37$ mq/ab che è un dato ben al di sopra dei livelli quantitativi fissati dal Piano Strutturale che assume come obiettivo il riferimento regionale di 27 mq/ab. Inoltre tale dato è al netto di altri servizi esistenti e di nuova previsione nelle varie UTOE, che quindi porta ad ulteriore incremento i livelli di qualificazione degli insediamenti.

È opportuno inoltre ricordare che tali livelli di qualità dipendono percentualmente al 50% sia dall'iniziativa pubblica che da quella dei privati, in quanto il RU sulla base degli indirizzi del PS, ha utilizzato meccanismi perequativi, condizionando gli ambiti di trasformazione alla riqualificazione dei tessuti, alla dotazione di servizi, prevalentemente attraverso modalità attuative convenzionate, che garantiscano l'attuazione e l'eventuale cessione delle previsioni qualitative del piano, finalizzate a sanare eventuali deficit pregressi.

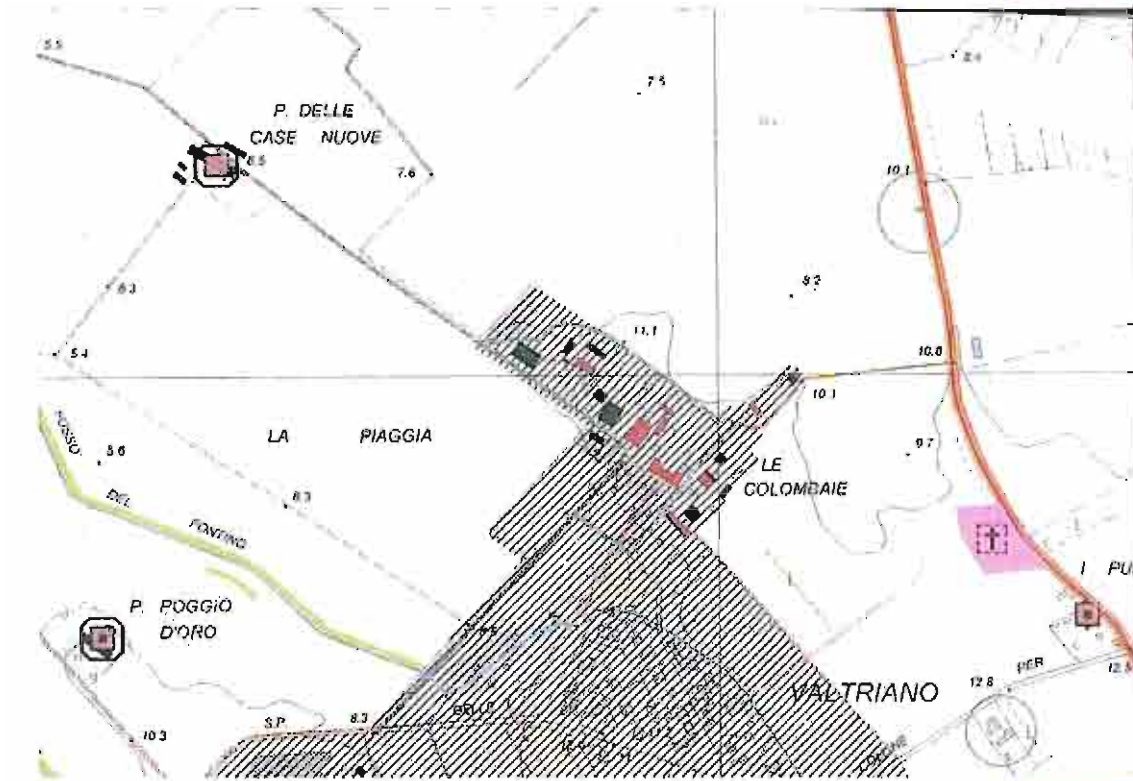
Pertanto l'obiettivo di individuare forme di incentivazione per una più semplice attuazione delle previsioni di piano, assume oggi maggiore rilevanza in un quadro strategico di riqualificazione dei tessuti urbani delle frazioni, cercando di superare sempre la tendenza alla monofunzionalità residenziale, determinata in gran parte dalla attrattività delle città di Pisa e di Livorno che trasforma gradualmente i piccoli centri minori in quartieri dormitorio privi dei servizi essenziali per la vita associata.

STRALCI ELABORATI DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO
VATRIANO

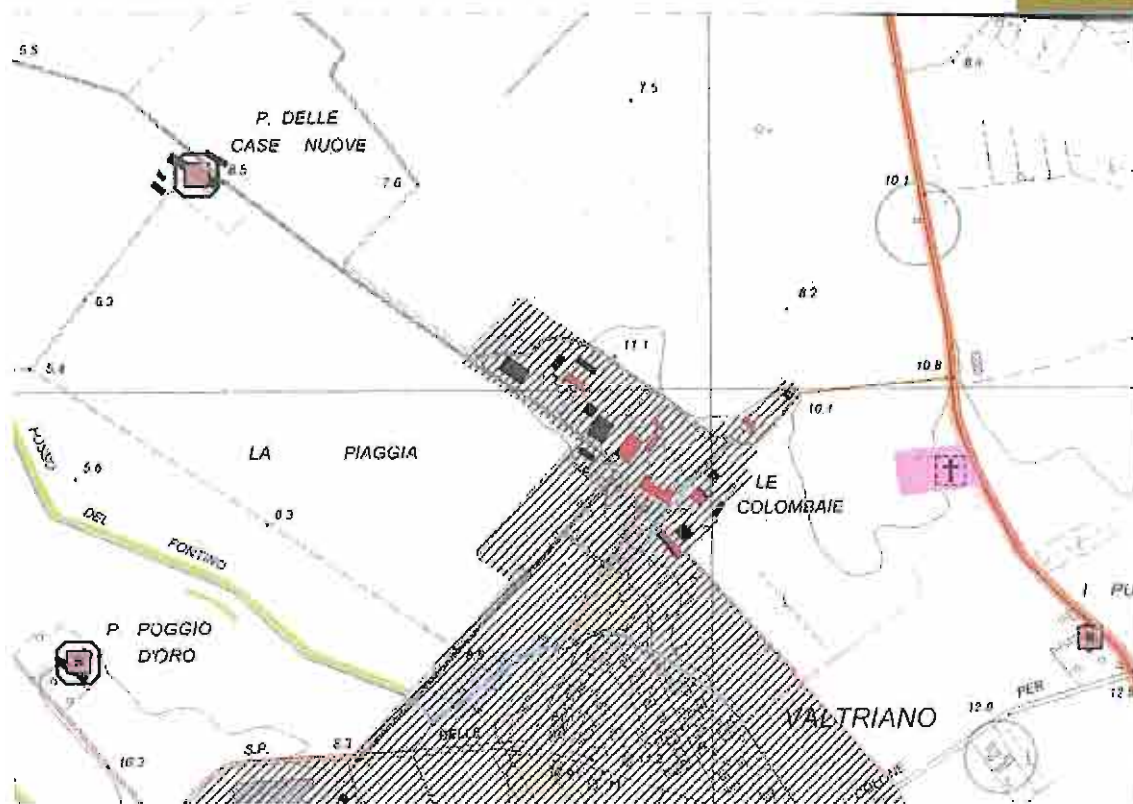
*Stato vigente e di variante e relative
schede norma appendice 5 alle NTA*



STATO VIGENTE

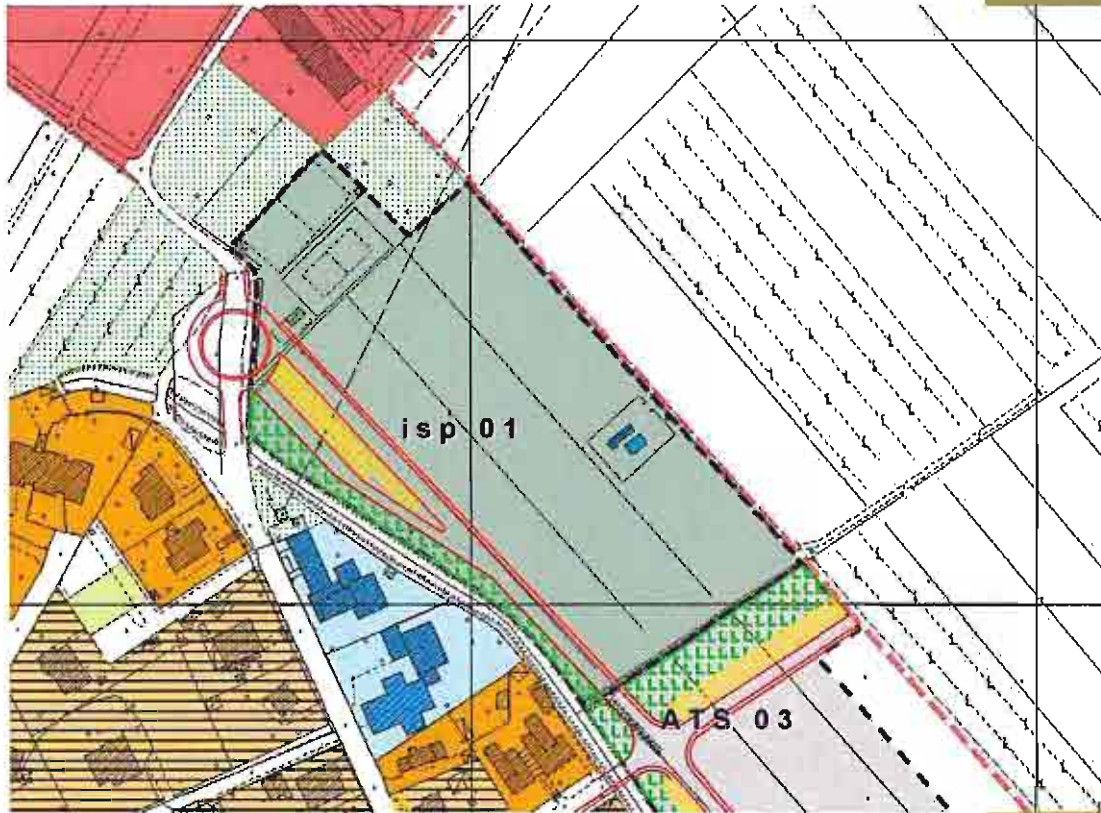


STATO DI VARIANTE





STATO VIGENTE

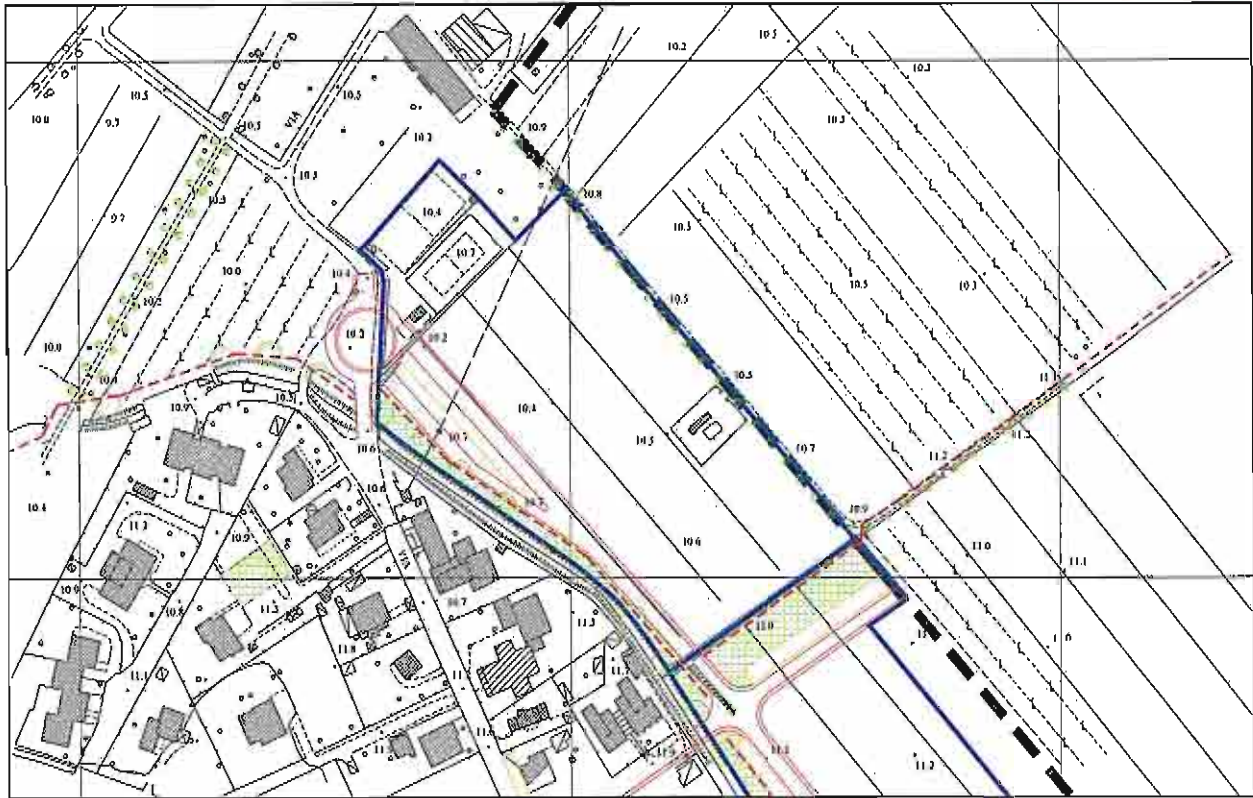


STATO DI VARIANTE

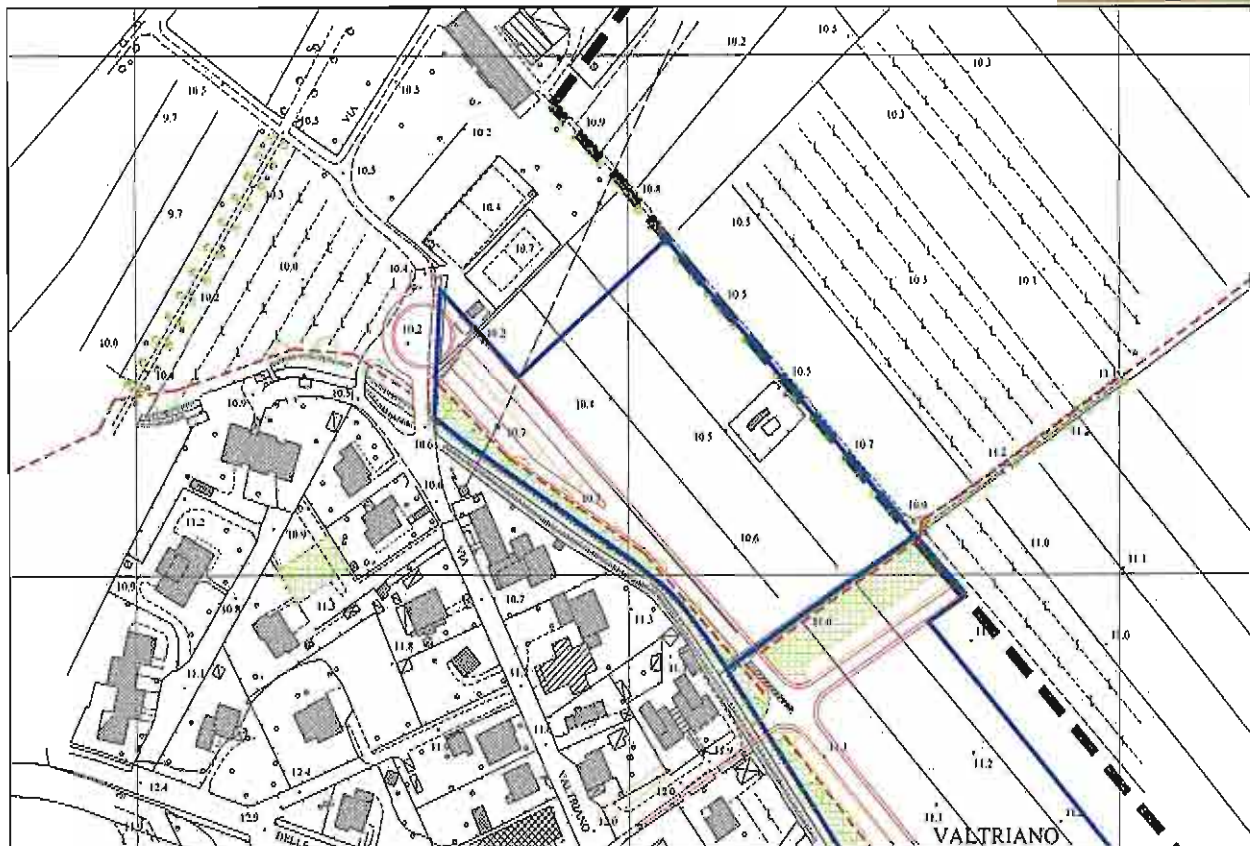




STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE





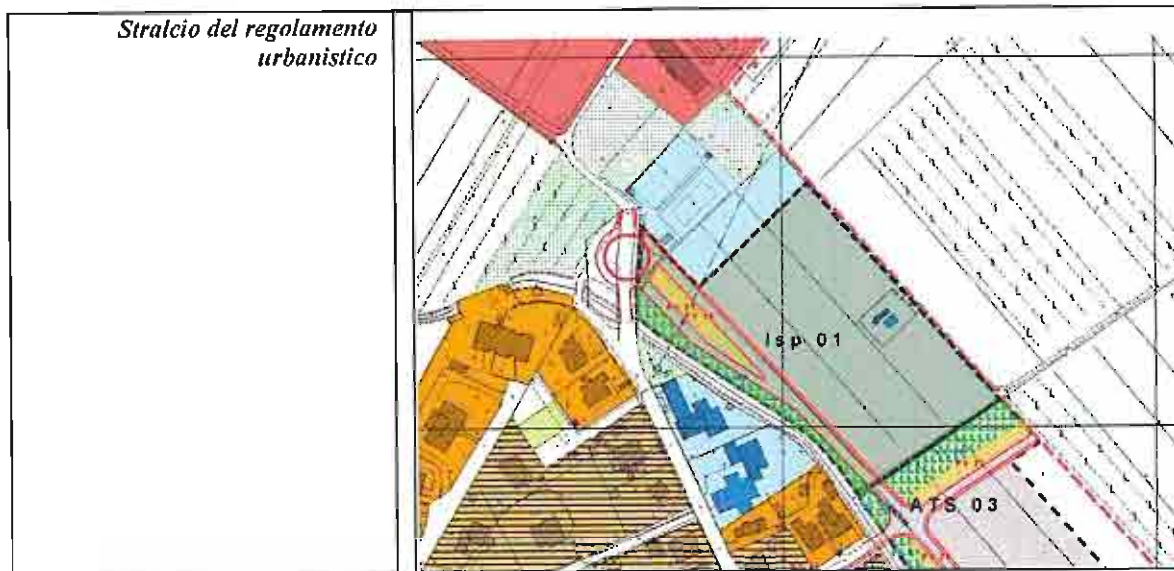
**VALTRIANO
A.I.R.**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
AREE DI TRASFORMAZIONE**

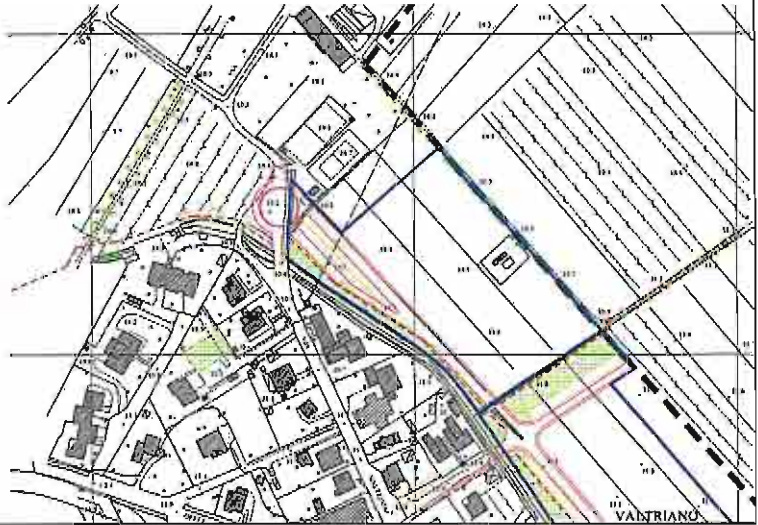
Scheda norma isp 01

<i>Descrizione dell'intervento</i>	Insediamiento per servizi prevalentemente di carattere sportivo con previsione di sviluppo per gli impianti esistenti; Qualificazione delle fasce di rispetto intorno al depuratore con funzione di filtro rispetto ad eventuali nuovi impianti.
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di trasformazione isp
<i>Funzioni ammissibili</i>	Attrezzature sportive e spazi a verde pubblico, impianti di trattamento e depurazione dei reflui;
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 19548 15460 mq. SUL max ammissibile per servizi accessori agli sportivi e delle aree a verde mq 500 mq N° piani fuori terra max 1 con altezza massima di 4 ml Superficie per verde min 1065 mq Superficie per parcheggi min 601 mq
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Piano attuativo esteso a tutta l'area
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Tipologia di riferimento:</i> Realizzazione di impianti sportivi in ampliamento di quelli esistenti strettamente integrati ad un progetto unitario di spazi a verde attrezzati con funzione di filtro rispetto al depuratore e per la definizione del margine del nuovo abitato nei confronti del territorio agricolo circostante</p> <p><i>Implanto Urbanistico:</i> realizzazione di parte della nuova viabilità di collegamento tra la rotatoria sulla strada Provinciale e il centro storico di Valtriano, da cui potranno accedere i nuovi edifici; la realizzazione di nuova risorsa insediativa è subordinata alla realizzazione anche di spazi a verde lungo il fosso del Fontino e al margine nord dell'area di intervento per parcheggi lungo strada; si prevede inoltre la realizzazione di un percorso ciclabile e pedonale in sede propria come indicato nei grafici. L'eventuale edificato dovrà essere arretrato di almeno 15 ml dalla nuova viabilità su cui si attestano.</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> La funzione di ridefinizione del margine dell'insediamento impone l'inserimento sui retri di ampie fasce arbustive e arboree con funzione di filtro; i fronti est degli edifici dovranno mantenere il medesimo linguaggio architettonico e lo stesso livello qualitativo architettonico dei fronti su strada e non qualificarsi come retri.</p>

<p><i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i></p>	<p><u>Pericolosità geomorfologica</u> Classe 2 (pericolosità bassa), in relazione alla morfologia pianeggiante ed alle caratteristiche del suolo.</p> <p><u>Pericolosità idraulica</u> L'area può essere suddivisa in due parti: la porzione settentrionale è inserita nella Classe 2 (pericolosità bassa), mentre il settore meridionale, in fregio al Fosso del Fontino, rientra nella Classe 3a (pericolosità medio-bassa).</p> <p><u>Fattibilità geologica</u> In relazione al diverso grado di pericolosità idraulica, la porzione settentrionale del comparto è inserita in Classe 2 della D.C.R. 94/85 - "Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto". Il settore meridionale rientra nella Classe 3 - "Fattibilità condizionata" per interventi edilizio-costruttivi; le aree destinate a parcheggi e alla nuova viabilità rientrano in Classe 2 - "Pericolosità con normali vincoli da precisare a livello di progetto".</p> <p><u>Prescrizioni</u> Al fine di valutare le effettive condizioni di rischio idraulico dell'area, è necessario uno specifico studio idrologico-idraulico del Fosso del Fontino. L'urbanizzazione della zona dovrà essere supportata da un progetto organico di riassetto della rete drenante secondaria.</p>
<p><i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i></p>	<p>D.M. 1444/68 per l'individuazione delle aree a parcheggio. Realizzazione di viabilità di impianto con adeguata sezione in rapporto ai flussi, parcheggi lungo strada, e spazi a verde attrezzati lungo il Fosso del Fontino.</p>



Schema morfologico

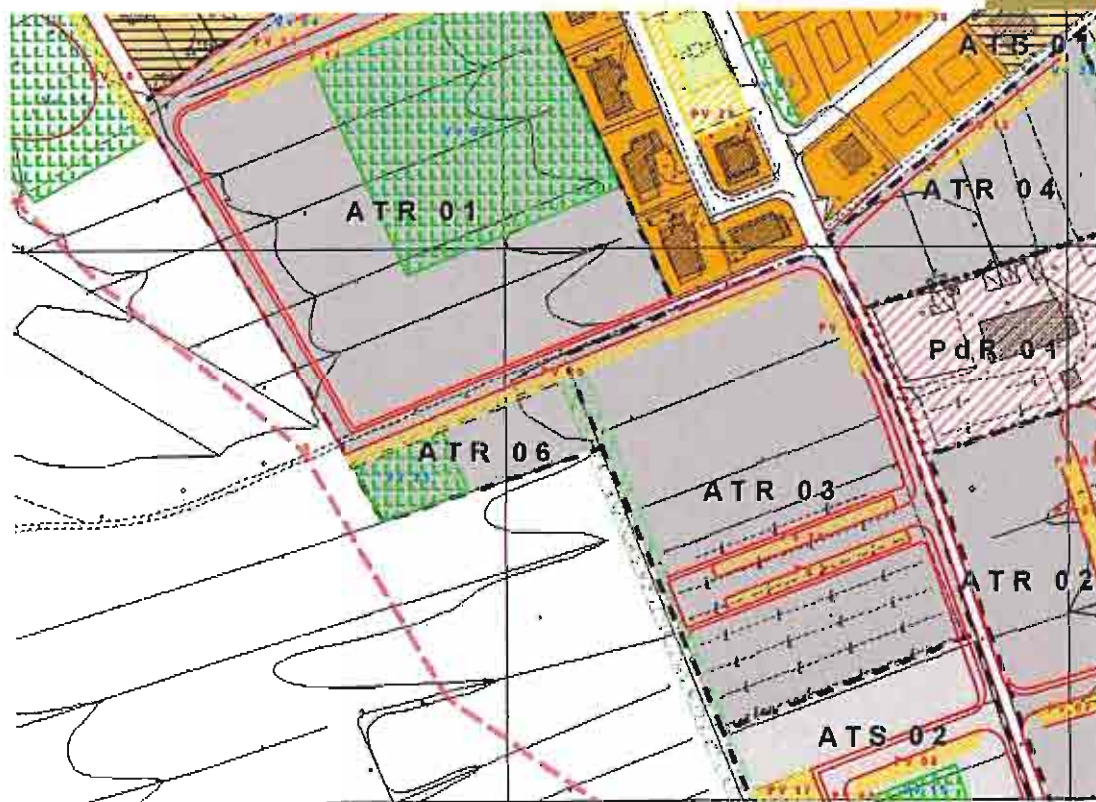




STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE





STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE

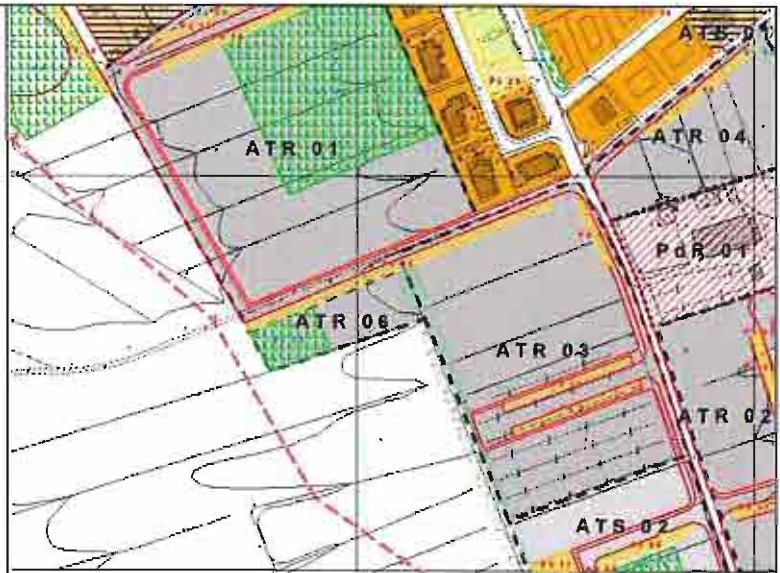




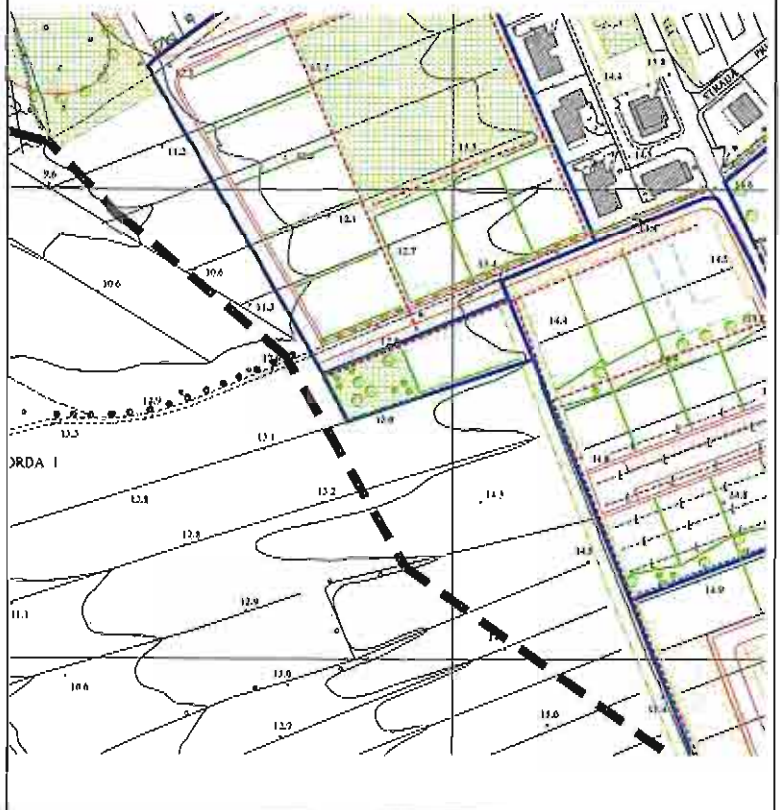
Scheda norma ATR 06

<i>Descrizione dell'intervento</i>	Ambito per nuovo insediamento residenziale posto al margine delle espansioni già attuate secondo le previsioni del RU. Si tratta di un piccolo ambito che si attesta su viabilità esistente recentemente adeguate con dotazioni di parcheggi. Si tratta di un ambito insediativo per edilizia economica e popolare di iniziativa pubblica
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di trasformazione ATR
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzione prevalentemente residenziale.
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 2090 mq Sul max ammissibile 450 mq N° piani fuori terra max 2 con altezza max 7 ml Aree a verde di testata 783 mq
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Piano attuativo per edilizia economica e popolare PEEP
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Tipologia di riferimento:</i> case unifamiliari o bifamiliari, in alternativa tipologie plurifamiliari in piccoli blocchi</p> <p><i>Impianto Urbanistico:</i> Accessibilità dalla viabilità esistente. Mantenimento di adeguate distanze dalla strada per l'edificato che dovrà essere opportunamente filtrato con filare di alberature di alto fusto. Allineamento dell'edificato parallelamente alla strada.</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> Le siepi a divisione dei lotti devono essere di specie arbustive autoctone e pluristratificate con eventuale rete esclusivamente interna. Le alberature sono ammesse solo con l'utilizzo di specie autoctone ed in continuità con quelle di pregio presenti all'interno dell'unità di paesaggio di riferimento.</p> <p><i>Relazione con il contesto:</i> il verde di testata dovrà avere caratteristiche coerenti con la posizione a margine dell'UTOE a diretto contatto con il territorio rurale.</p>
<i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i>	<p>Pericolosità geomorfologica L'area, per la fisionomia e le caratteristiche del suolo, è inserita in Classe G1 (pericolosità bassa).</p> <p>Pericolosità idraulica In relazione alla posizione orografica l'area è posta in Classe II (pericolosità bassa).</p> <p>Pericolosità sismica L'area, ricade nell'ambito delle "zone stabili suscettibili di amplificazione sismica" Classe S2 (Pericolosità Media)</p> <p>Fattibilità geologica Per gli aspetti geomorfologici e sismici gli interventi previsti ricadono in classe F2 di Fattibilità. Per quanto riguarda le problematiche idrauliche gli interventi previsti ricadono in classe F1</p>
<i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i>	D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio.

Stralcio del regolamento urbanistico

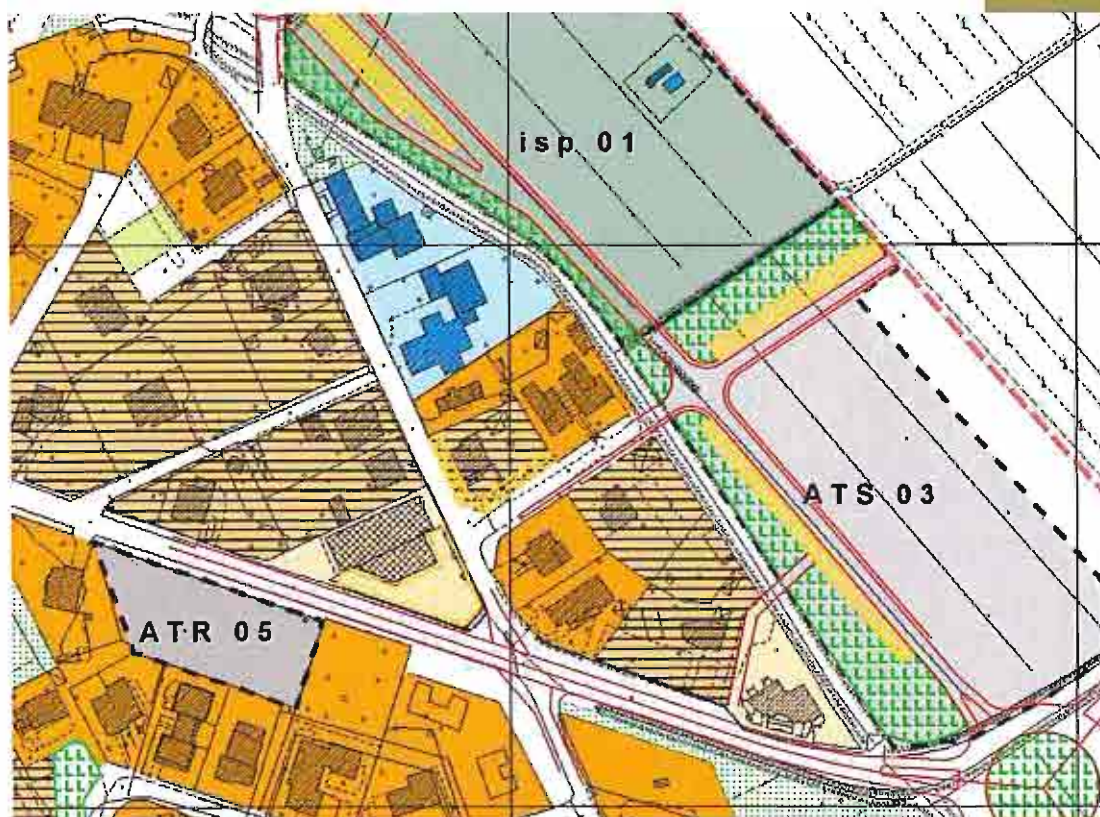


Schema morfologico





STATO VIGENTE

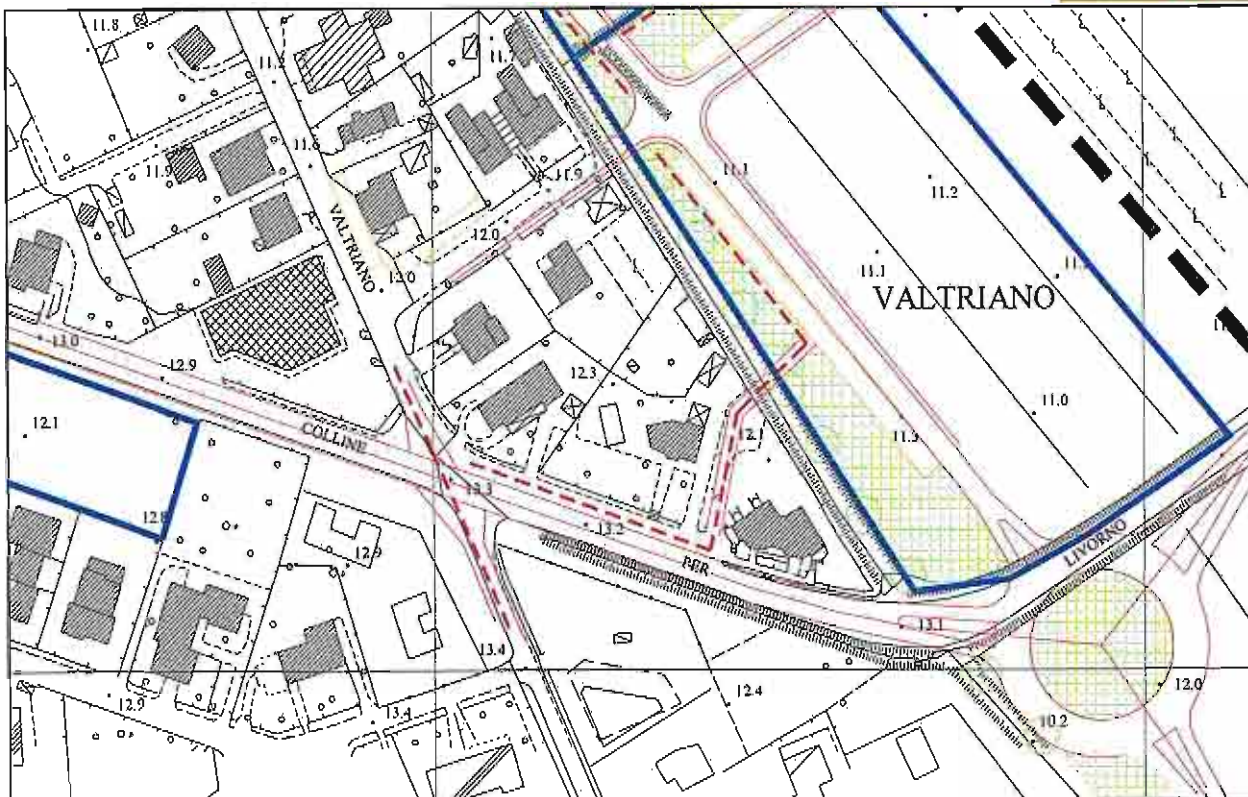


STATO DI VARIANTE

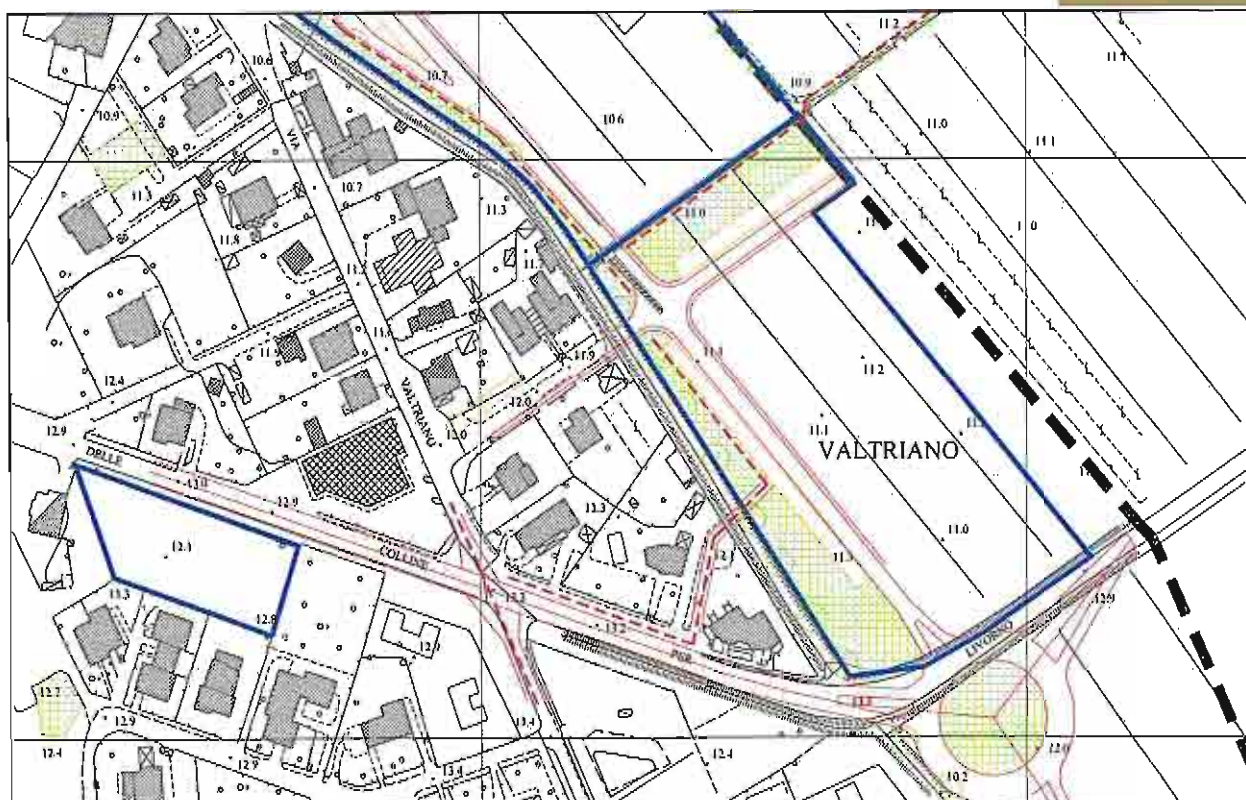




STATO VIGENTE

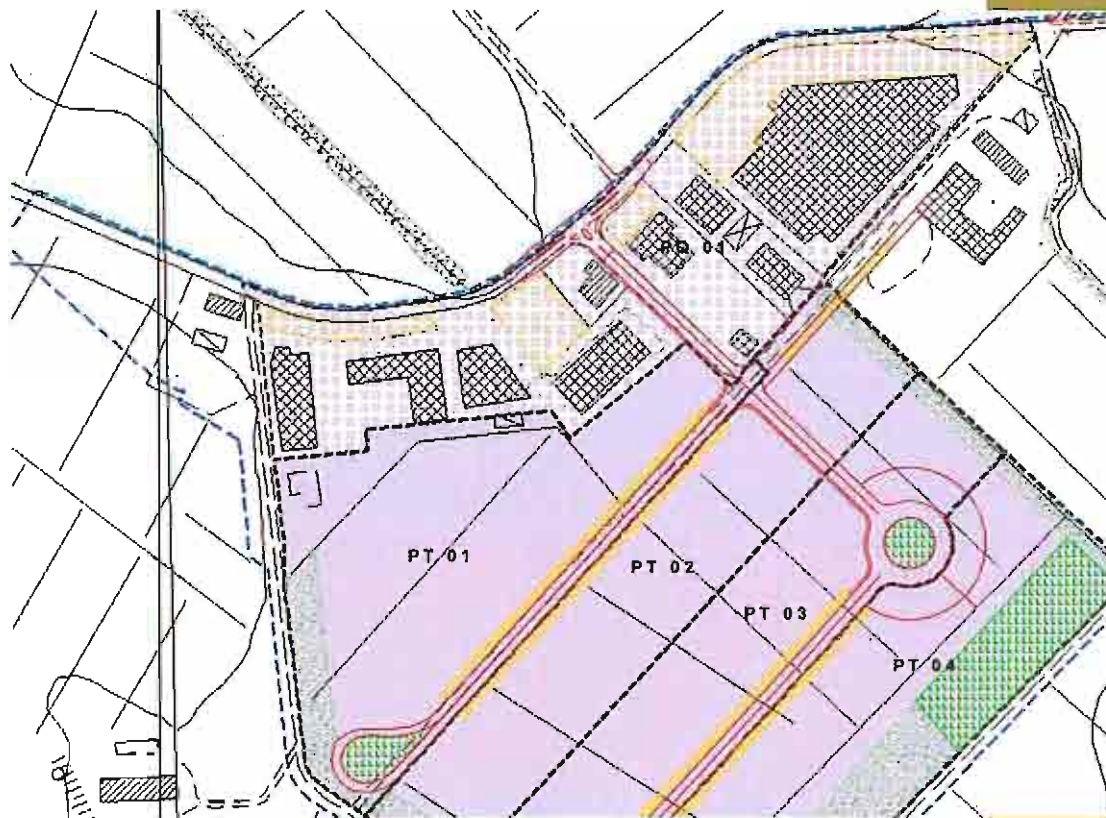


STATO DI VARIANTE

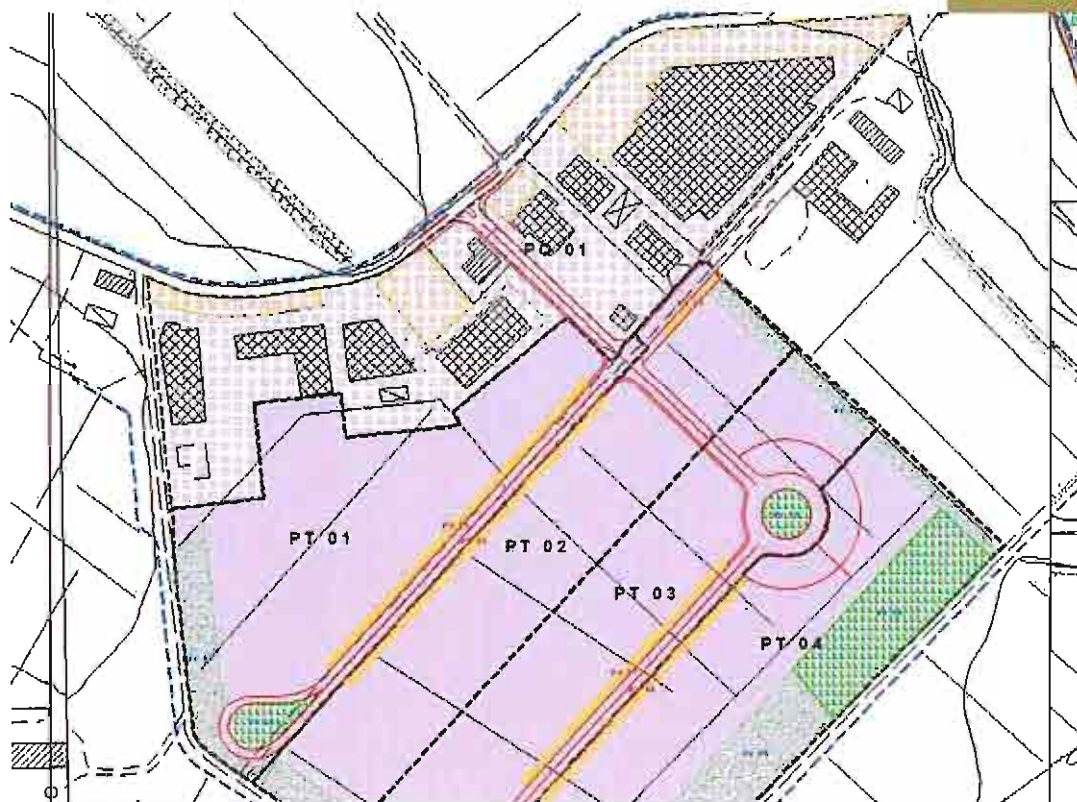




STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE

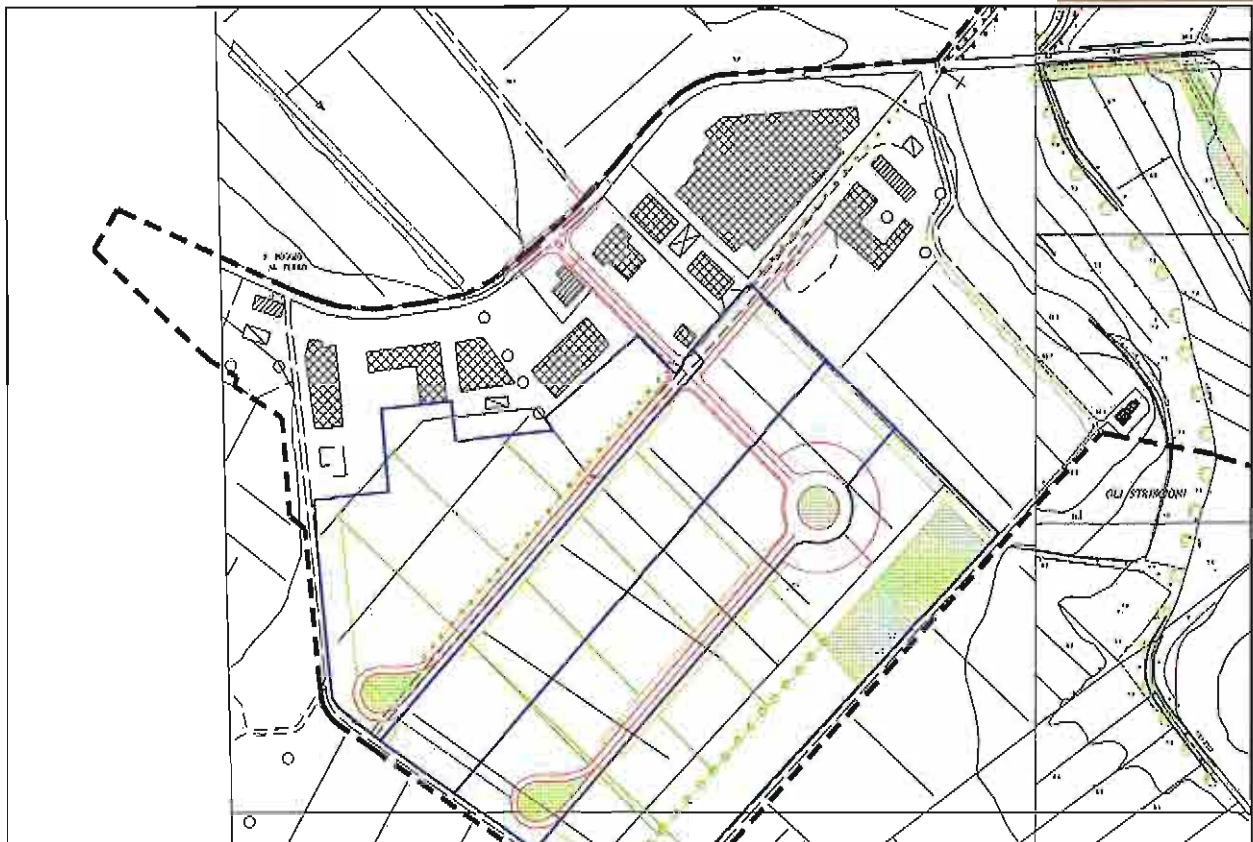





STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE



	VALTRIANO A.I.P	REGOLAMENTO URBANISTICO AREE DI TRASFORMAZIONE
Scheda norma PQ 01		
<i>Descrizione dell'intervento</i>	Insediamento produttivo e commerciale esistente attestato sulla strada provinciale delle colline per Livorno; si tratta di un tessuto di attività presentemente commerciali, con spazi a parcheggio su fronte strada.	
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di qualificazione PQ	
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzioni principali: commerciale, artigianale Funzioni secondarie: direzionale, industriale, ricettiva , residenziale solo per guardiania	
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 47.145 47.740 mq. Sc attuale circa 15.340 Iuf 0,45 0,40	
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Permessi di costruire convenzionati per la realizzazione di eventuali servizi verde e parcheggi.	
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Impianto Urbanistico:</i> riqualificazione complessiva del comparto attraverso la dotazione di servizi, ed la qualificazione delle aree di sosta su strada; per questi ultimi dovranno essere sistemazioni a verde con messa a dimora di alberature di alto fusto, con funzione di filtro e di riunificazione dei fronti su strada. In particole adeguamento delle recinzioni delle attività poste in angolo al nuovo incrocio con la viabilità di penetrazione per il nuovo ambito industriale, in rapporto alla necessità di reperimento di aree per l'adeguamento dello stesso.</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> riqualificazione dei sistemi di recinzione anche attraverso l'arretramento dal filo strada, e realizzazione di formazioni lineari arbustive a divisione tra i lotti e a filo strada.</p>	
<i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i>	<p>Pericolosità geomorfologica L'area, per la fisionomia e le caratteristiche dei terreni, è in Classe 2 di pericolosità (pericolosità bassa).</p> <p>Pericolosità idraulica L'area è posta in Classe 2 (pericolosità bassa).</p> <p>Fattibilità geologica L'area è inserita nella Classe 2 della D.C.R. 94/85 - "Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto". Le aree destinate a verde sono poste in Classe I</p>	
<i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i>	D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio, in aggiunta a quanto previsto per il commercio dalla DCR 233/99.	

Stralcio del regolamento urbanistico



Schema morfologico

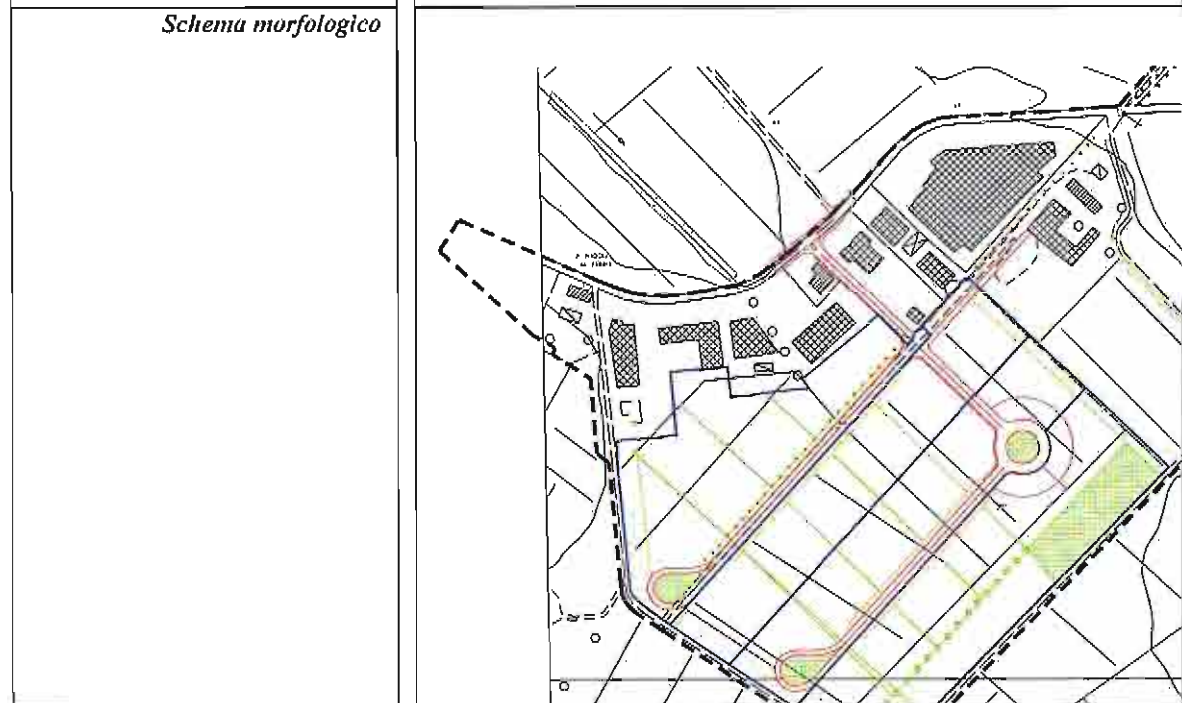
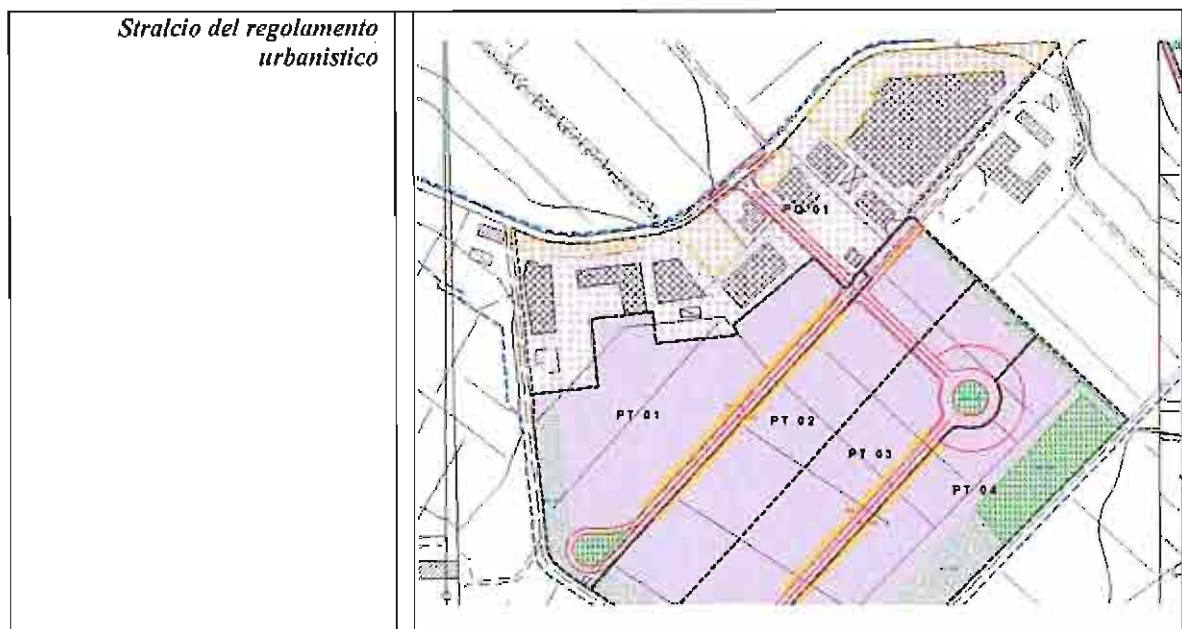




Scheda norma PT 01

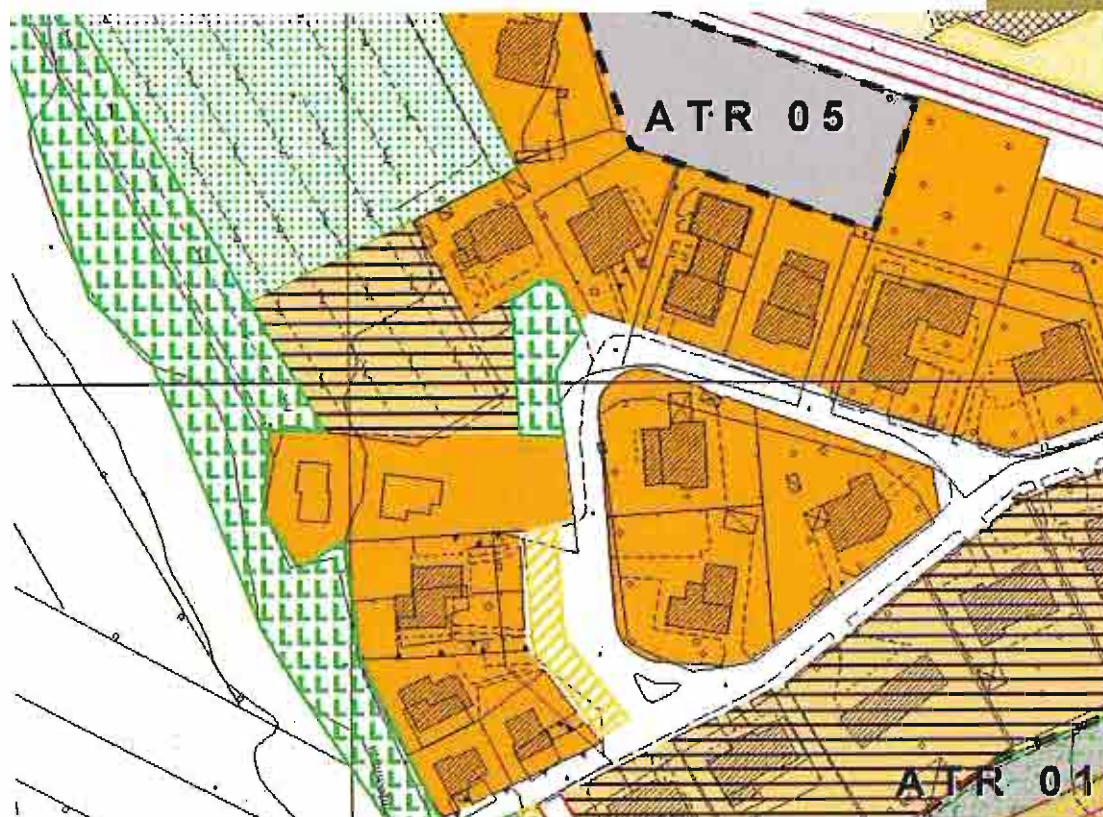
<i>Descrizione dell'intervento</i>	<p>Nuovo insediamento produttivo posto a tergo dell'ambito produttivo consolidato di Valtriano.</p> <p>La particolare posizione di pregio paesaggistico, andando ad insediare un ambito al cui struttura territoriale è legata alla villa fattoria di Valtriano, impone una progettazione specifica per gli interventi di integrazione paesaggistica, riutilizzando per il nuovo impianto urbano i segni di permanenza territoriale.</p>
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di trasformazione PT
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzioni principali: commerciale, artigianale, industriale Funzioni secondarie: direzionale, industriale, residenziale solo per guardiana
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 36.000 31.850 mq. Sul max ammissibile 8980 7942 mq Altezza massima di 12 ml Aree a verde min. 3760 3860 mq Aree a parcheggio min. 1175mq
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Piano attuativo esteso a tutto l'ambito; cessione gratuita dell'intero ambito nel caso di intervento di iniziativa pubblica con Piani attuativi per insediamenti produttivi (PIP).
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Impianto Urbanistico:</i> Il nuovo insediamento avrà accesso da una nuova viabilità di penetrazione, previo adeguamento dell'incrocio sulla provinciale e allargamento e qualificazione del tracciato esistente.</p> <p>L'impianto urbanistico utilizza il segno territoriale ancora esistente in asse con il filare principale di villa Gotti-Porcinari, che originariamente strutturava l'organizzazione fondiaria della fattoria con i relativi poderi; a prosecuzione di tale asse si prevede la realizzazione di una viabilità di distribuzione ai lotti, uniformemente qualificato con filare di Cupressus sempervirens in continuità con quello esistente; previsione di parcheggi a pettine a lato. Realizzazione di adeguata rotatoria finale per l'inversione di marcia, con relative sistemazioni a verde.</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> Le siepi a divisione dei lotti devono essere di specie arbustive autoctone e pluristratificate con eventuale rete esclusivamente interna. Le alberature sono ammesse solo con l'utilizzo di specie autoctone, ed in continuità con quelle di pregio presenti all'interno dell'unità di paesaggio di riferimento.</p> <p>L'orditura delle divisioni dei lotti dovranno mantenere la perpendicolarità a organizzazione dell'impianto urbanistico.</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> La funzione di ridefinizione del margine dell'insediamento rispetto al territorio agricolo impone la realizzazione di una profonda fascia di verde con funzione di apparato protettivo, in cui attuare interventi di riforestazione urbana in connessione con la rete delle formazioni lineari al contorno. Spessore min. sul lato ovest 20 ml e sul lato nord-est 10 ml; tali sistemazioni a verde hanno funzione di filtro, di minimizzazione dell'impatto visuale, e di ricostituzione della trama del paesaggio agricolo circostante.</p>

<p><i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i></p>	<p><u>Pericolosità geomorfologica</u> In relazione alla fisionomia ed alle caratteristiche dei terreni, l'area è in Classe 2 di pericolosità (pericolosità bassa).</p> <p><u>Pericolosità idraulica</u> L'area è posta in Classe 2 (pericolosità bassa).</p> <p><u>Fattibilità geologica</u> L'area è inserita nella Classe 2 della D.C.R. 94/'85 - "Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto", salvo le aree a verde poste in Classe 1.</p>
<p><i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i></p>	<p>D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio, in aggiunta a quanto previsto per il commercio dalla DCR 233/99.</p>





STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE





STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE

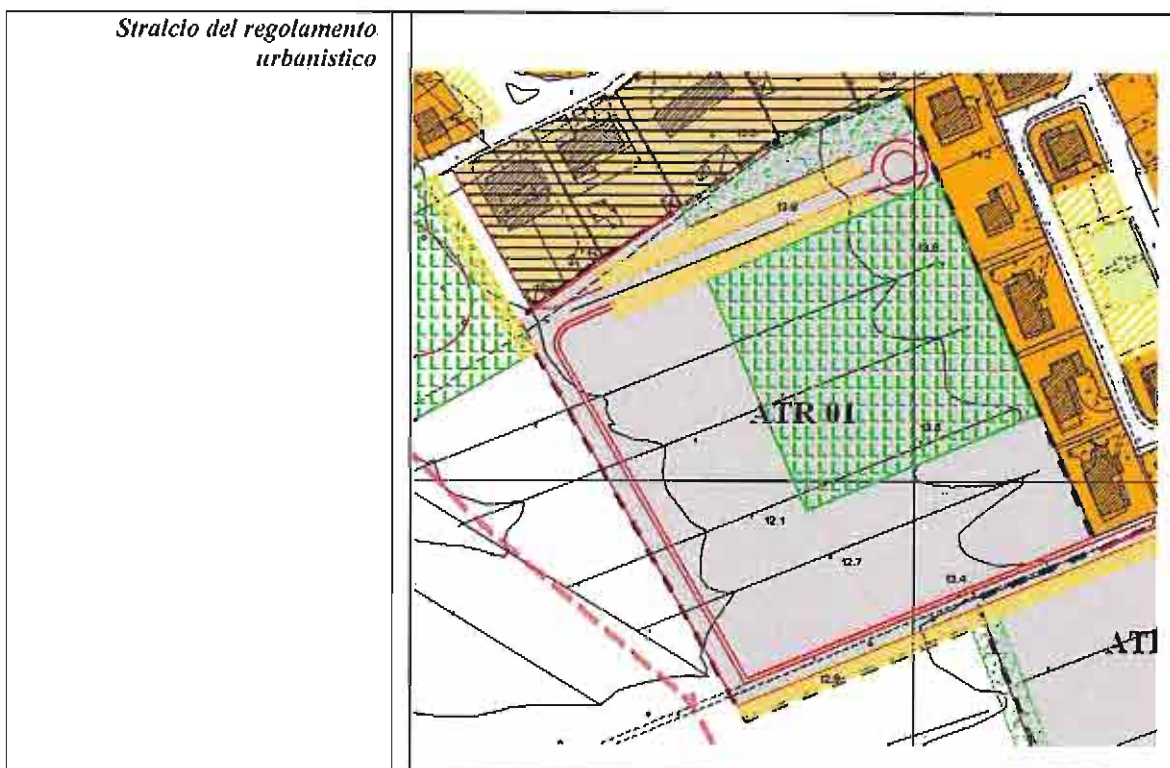




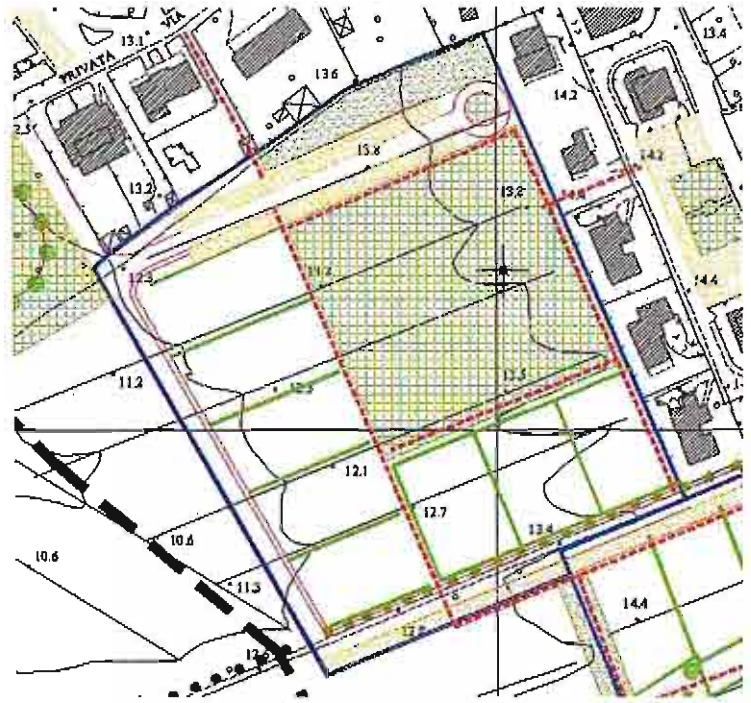
Scheda norma ATR 01

<i>Descrizione dell'intervento</i>	Ambito di espansione residenziale posto al margine ovest del tessuto consolidato; Attualmente territorio agricolo il nuovo insediamento vi si sviluppa come intasamento di un quadrante, fino a costituire il nuovo margine del centro abitato. Il nuovo tessuto residenziale è disposto perimetralmente lasciando un grande vuoto centrale da attrezzare a verde e con un piccolo spazio aggregativi per funzioni aggregative.
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di trasformazione ATR
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzione esclusivamente residenziale e servizi pubblici
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 22.270 mq SUL max ammissibile mq 3330 N° piani fuori terra max 2 con altezza max 7 ml Superficie per verde min 7800 mq Superficie per parcheggi min 1340 mq
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Piano attuativo esteso a tutta l'area
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Tipologia di riferimento:</i> edifici unifamiliari o bifamiliari isolati sui lotti, in alternativa tipologie plurifamiliari in piccoli blocchi, fino ad un massimo di quattro unità.</p> <p><i>Impianto Urbanistico:</i> Il nuovo tessuto edilizio si attesta su nuova viabilità perimetrale in modo da consentire di circuitare l'intero isolato. Il tratto di viabilità a sud, solo parzialmente compreso all'interno dell'ambito costituisce l'allargamento della vecchia viabilità di collegamento con il podere Casa Corda, per cui si prescrive la messa a dimora di nuovi cipressi in filare in continuità con quelli esistenti. Altra viabilità collega con il parco urbano previsto più a nord e con la via Valtriano B. Su entrambe le viabilità si attesta l'edificato residenziale; una viabilità di penetrazione con rotatoria finale per l'inversione di marcia, distribuisce stalli di sosta a pettine su entrambe i lati, come dotazione dell'intero ambito ma anche a servizio della grande piazza centrale, che dovrà essere adeguatamente integrata con passaggi pedonali nella cortina dei lotti con il resto della frazione. Questo grande spazio a verde potrà essere organizzato con un percorso anulare di distribuzione, con pavimentazioni di qualità, non asfalto. In esso è prescritta la realizzazione di un edificio polivalente per attività sociali e di quartiere, attrezzature scolastiche quali un asilo. Si prescrive l'allineamento degli edifici ed uniformità dei prospetti e delle recinzioni sulla viabilità pubblica perimetrale.</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> Le siepi a divisione dei lotti devono essere di specie arbustive autoctone e pluristratificate con eventuale rete esclusivamente interna. Le alberature sono ammesse solo con l'utilizzo di specie autoctone, ed in continuità con quelle di pregio presenti all'interno dell'unità di paesaggio di riferimento. Si deve prevedere a qualificazione del percorso di impianto la messa a dimora di un filare di cipressi in continuità con quelli esistenti nella parte terminale del percorso che conduce a Case Corda.</p> <p><i>Relazione con il contesto:</i> Il limite con il contesto agricolo coincide con la viabilità di nuova previsione. Sul margine nord dell'ambito a contatto con la cortina edificata esistente si prevede la realizzazione di una profonda fascia a verde con sistemazione arbustiva con le finalità di apparato protettivo.</p>

<p><i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i></p>	<p>L'attuazione dell'intero ambito è condizionata alla realizzazione e qualificazione delle viabilità perimetrali.</p> <p><u>Pericolosità geomorfologica</u> L'area, per la fisionomia e le caratteristiche del suolo, è inserita in Classe 2 (pericolosità bassa).</p> <p><u>Pericolosità idraulica</u> In relazione alla posizione orografica l'area è posta in Classe 2 (pericolosità bassa).</p> <p><u>Fattibilità geologica</u> L'area d'intervento può essere inserita nella Classe 2 della D.C.R. 94/'85 - "Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto". Le aree destinate a verde rientrano in Classe 1 - "Fattibilità senza particolari limitazioni".</p>
<p><i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i></p>	<p>D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio. Realizzazione di viabilità con marciapiedi, illuminazione e eventuali sottoservizi. Area attrezzata a verde di filtro con il tessuto consolidato (apparato protettivo) grande piazza alberata centrale; percorsi pedonali interni e di relazione.</p>




Schema morfologico





Scheda norma ATS 02

<i>Descrizione dell'intervento</i>	Nuovo ambito prevalentemente per servizi di interesse pubblico e generale, attrezzature commerciali di quartiere. La particolare posizione dell'area posta in corrispondenza della rotatori su via Valtriano, hanno guidato l'individuazione delle funzioni suddette. L'edificato dovrà essere integrato con spazi organizzati a verde e connessi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili al margine della frazione e in corrispondenza filtro del verde protettivo previsto.
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di trasformazione ATS
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzioni principali: commerciali, direzionali, turistico ricettive, in rapporto alla nuova previsione di risorsa insediativa al contorno. Funzioni secondarie: residenza
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 8900 mq Sul max ammissibile per funzioni principali 660 mq Sul max ammissibile per funzioni secondarie 500 mq N° piani fuori terra residenza max 2 con altezza max 7 ml N° piani fuori terra commercio e servizi max 1 con altezza max 5 ml Superficie per verde min 4000 1050 mq Superficie per parcheggi min 4568 1578 mq
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Piano attuativo esteso a tutta l'area
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Tipologia di riferimento:</i> edifici in linea, o per piccoli blocchi disposti organicamente in rapporto al progetto urbano del verde pubblico attrezzato;</p> <p><i>Impianto Urbanistico:</i> in corrispondenza della via di Valtriano si dovrà prevedere l'allargamento della sezione stradale in modo da consentire anche la realizzazione di marciapiedi. Accessibilità da una viabilità anulare intorno alla piazza, che si innesta a sud nella rotatoria con previsione di un braccio dedicato, collegato con ampie aree a parcheggio. Previsione di una piazza a verde interna sul retro dell'edificato con funzione principale, e relativi parcheggi sui lati non edificati. Al margine nord è possibile la localizzazione delle funzioni residenziali in adiacenza con ATR 03.</p> <p><i>Relazioni con il contesto:</i> Il limite di ambito ad ovest corrisponde al nuovo margine dell'abitato che coincide con il fossato esistente, segno di integrazione paesaggistica, da ridefinire con una formazione lineare pluristratificata con funzione protettiva di almeno 10 ml di sezione trasversale.</p>

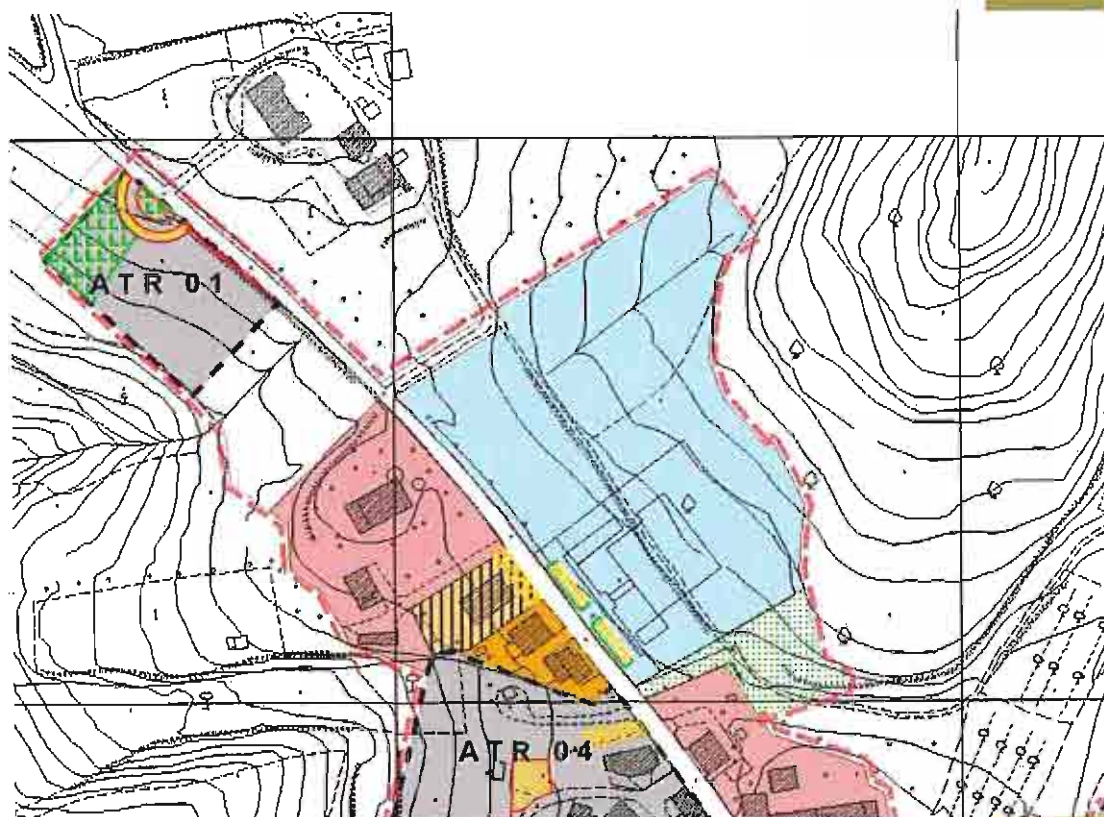
	VALTRIANO A.I.R.	REGOLAMENTO URBANISTICO AREE DI TRASFORMAZIONE
Scheda norma ATS 03		
<i>Descrizione dell'intervento</i>	<p>Nuovo comparto posto a margine del nuovo insediamento, che definisce il nuovo limite urbano della frazione verso est, in corrispondenza della viabilità in nuova previsione che dalla nuova rotatoria sulla provinciale della Colline per Livorno collega il centro storico della Frazione.</p> <p>L'insediamento svolge dunque una funzione fondamentale di ridefinizione del margine tra ambito urbano e contesto agricolo circostante, imponendo grande attenzione ai caratteri di qualificazione sia delle pertinenze che dell'architettura.</p>	
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di trasformazione ATS	
<i>Funzioni ammissibili</i>	<p>Funzioni principali: commerciali, direzionali, turistico ricettive, in rapporto alla nuova previsione di risorsa insediativa al contorno.</p> <p>Funzioni secondarie: residenza</p>	
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	<p>Area di intervento 16.255 mq</p> <p>Sul max ammissibile per funzioni principali 1330 mq</p> <p>Sul max ammissibile per funzioni secondarie 830 mq</p> <p>N° piani fuori terra max 2 con altezza max 7 ml</p> <p>Superficie per verde min 3559 3505 mq</p> <p>Superficie per parcheggi min 1100 1017 mq</p>	
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Piano attuativo esteso a tutta l'area	
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Tipologia di riferimento:</i> edifici per piccoli blocchi disposti in allineamento rispetto alla nuova viabilità di collegamento con il centro storico.</p> <p><i>Impianto Urbanistico:</i> realizzazione di parte della nuova viabilità di collegamento tra la rotatoria sulla strada Provinciale e il centro storico di Valtriano, da cui potranno accedere i nuovi edifici; la realizzazione di nuova risorsa insediativa è subordinata alla realizzazione anche di spazi a verde lungo il fosso del Fontino e al margine nord dell'area di intervento parcheggi lungo strada; si prevede inoltre la realizzazione di un percorso ciclabile e pedonale in sede propria come indicato nei grafici. Gli edifici dovranno essere arretrati di almeno 20 ml dalla nuova viabilità su cui si attestano, e dalla strada provinciale;</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> La funzione di ridefinizione del margine dell'insediamento impone l'inserimento sui retri di ampie fasce arbustive e arboree con funzione di filtro; i fronti sul retro degli edifici dovranno mantenere il medesimo linguaggio architettonico e lo stesso livello qualitativo architettonico dei fronti su strada evitando il degrado derivante da volumi accessori che degradano generalmente i retri; eventuali volumi tecnici e accessori dovranno quindi essere concentrati nei varchi tra un edificio e l'altro e opportunamente integrati nel progetto complessivo.</p>	

STRALCI ELABORATI DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO
FAUGLIA

*Stato vigente e di variante e relative
schede norma appendice 5 alle NTA*



STATO VIGENTE

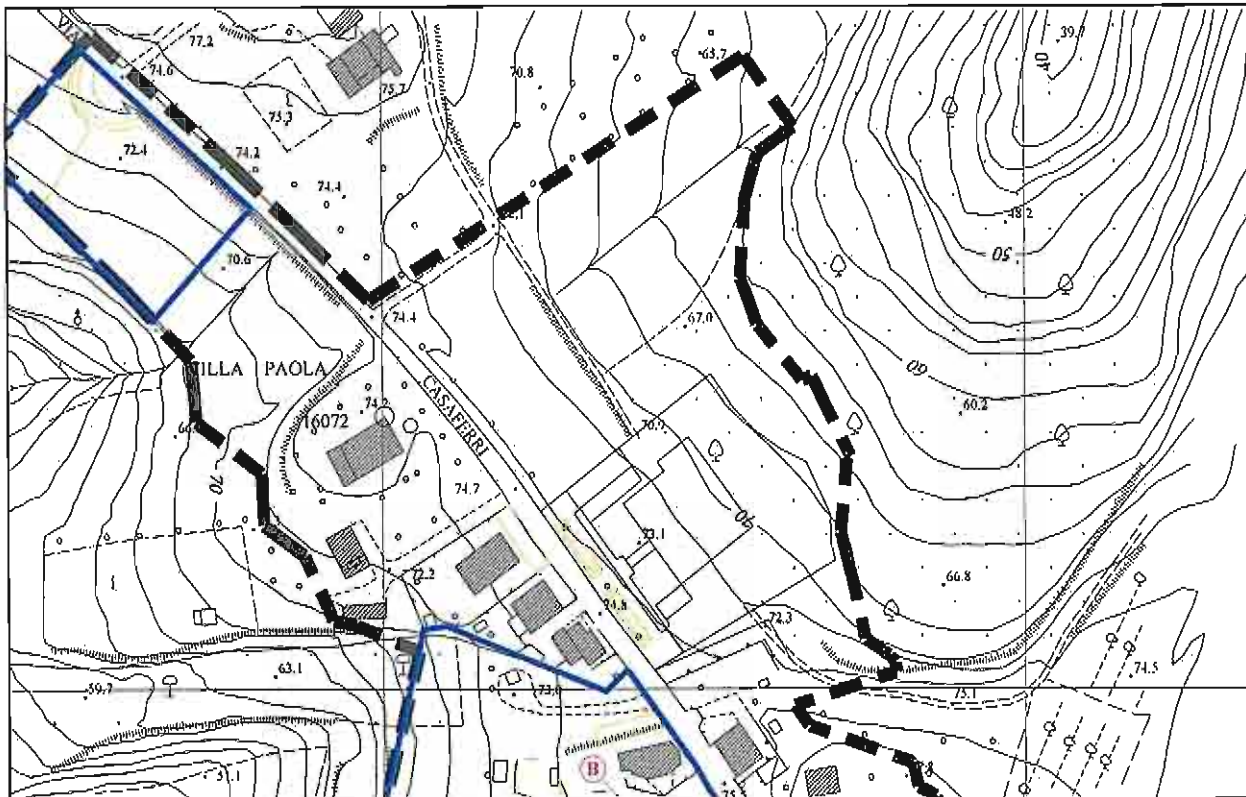


STATO DI VARIANTE





STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE





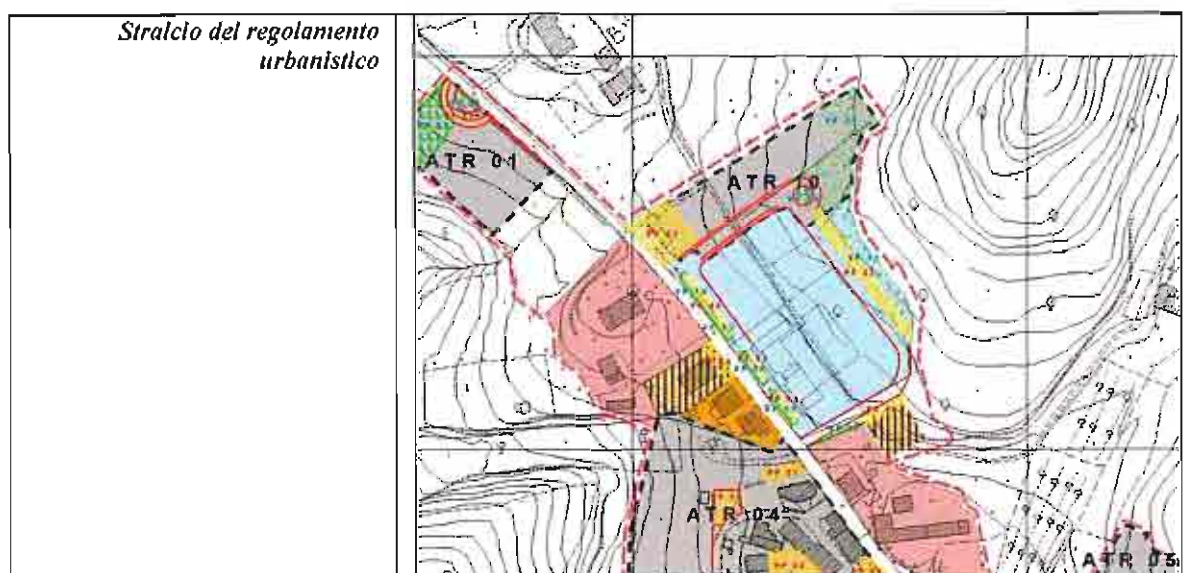
**FAUGLIA
A3.R**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
AREE DI TRASFORMAZIONE**

Scheda norma ATR 10

<i>Descrizione dell'intervento</i>	Ambito di riqualificazione legato al potenziamento dei servizi scolastici nel centro di Fauglia. Previsione di un limitato potenziamento della risorsa insediativa connesso alla cessione di aree per attrezzature pubbliche.
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di trasformazione ATR
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzione prevalentemente residenziale
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 4.367 mq Sul max ammissibile 550 mq N° piani fuori terra max 2 con altezza max 7 ml Aree per parcheggi pubblici min 400 mq Aree per verde pubblico min 1054 mq
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Intervento diretto convenzionato per la realizzazione e cessione della viabilità di distribuzione interna e del rondò finale.
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Tipologia di riferimento:</i> case unifamiliari, bifamiliari o piccoli blocchi plurifamiliari con un max di tre unità, integrate con le sistemazioni a verde delle pertinenze con la morfologia del terreno con possibile utilizzazione delle coperture a verde e di volumi ipogei.</p> <p><i>Impianto Urbanistico:</i> Il nuovo insediamento si attesta su una viabilità di distribuzione interna a servizio anche degli ampliamenti della scuola. Si prescrivono caratteri di uniformità e regolarità degli edifici, schermatura con alberature di alto fusto in connessione con le cortine boscate esistenti al contorno.</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> Le siepi a divisione dei lotti devono essere di specie arbustive autoctone e pluristratificate con eventuale rete esclusivamente interna. Uniformità delle specie di recinzione. Le alberature sono ammesse solo con l'utilizzo di specie autoctone, ed in continuità con quelle di pregio presenti all'interno dell'unità di paesaggio di riferimento.</p>

<p><i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i></p>	<p>Pericolosità geomorfologica Per la fisionomia morfologica e le caratteristiche geotecniche dei terreni, l'area ricade parte in Classe G1 (pericolosità Bassa)</p> <p>Pericolosità idraulica Dato il contesto di alto morfologico, la pericolosità idraulica è irrilevante.</p> <p>Pericolosità sismica L'area, ricade nell'ambito delle "zone stabili suscettibili di amplificazione sismica" Classe S2 (Pericolosità Media)</p> <p>Fattibilità Ampliamento polo scolastico: L'intervento rientra tra gli edifici sensibili pertanto per gli aspetti geomorfologici e sismici l'intervento ricade in classe F3 di Fattibilità. Per quanto riguarda le problematiche idrauliche gli interventi previsti ricadono in classe F1 Residenziale: Per gli aspetti geomorfologici e sismici gli interventi previsti ricadono in classe F2 di Fattibilità. Per quanto riguarda le problematiche idrauliche gli interventi ricadono in classe F1</p> <p>Prescrizioni Le trasformazioni dovranno prevedere opere mirate alla corretta regimazione delle acque meteoriche</p> <p>La presentazione degli atti abilitativi è condizionata alla cessione delle aree di proprietà fuori dal comparto su cui sono previsti i seguenti interventi: ampliamento della scuola esistente viabilità di distribuzione interna e relativo rondò realizzazione di un parcheggio pubblico attestato su via Casaferrì tratto del tracciato viario di distribuzione interna parallelo a via Casaferrì in continuità con quello esistente, e relativi posti auto e fascia a verde di filtro fasce per apparato protettivo verso valle</p>
<p><i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i></p>	<p>D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio. Realizzazione opere di urbanizzazione fognature, asfaltatura, illuminazione pubblica.</p>

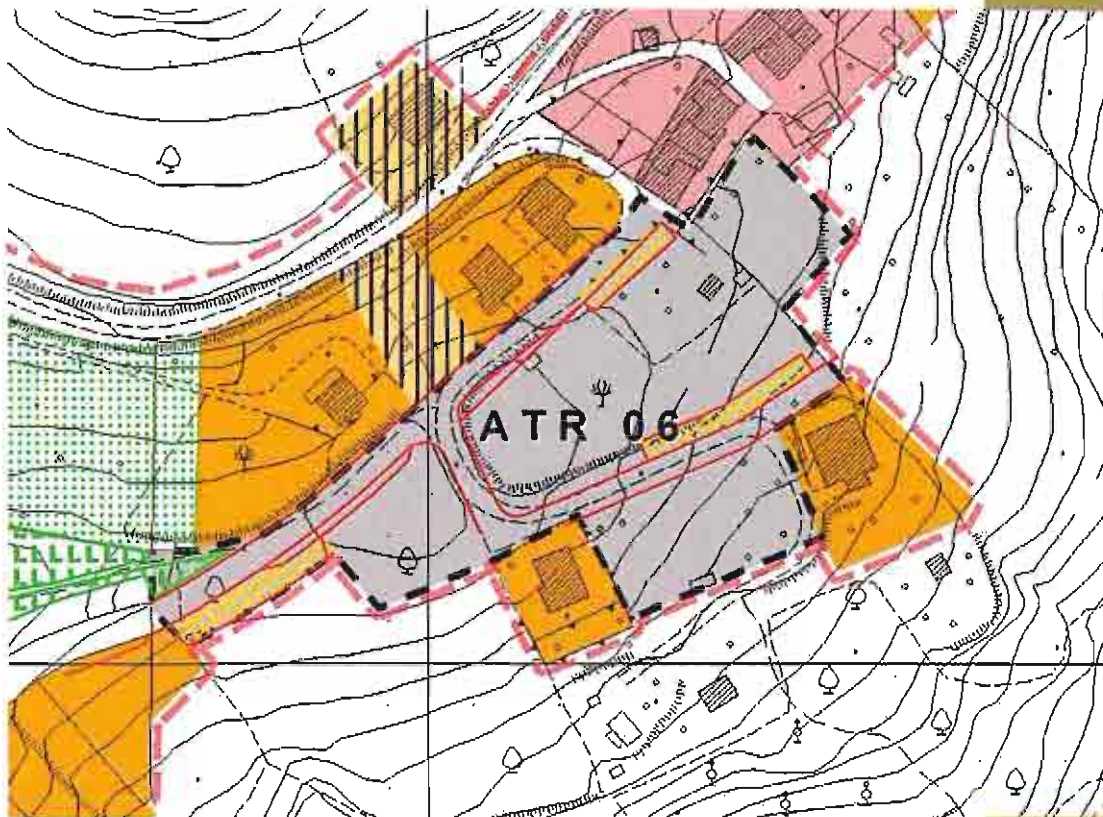


Schema morfologico





STATO VIGENTE

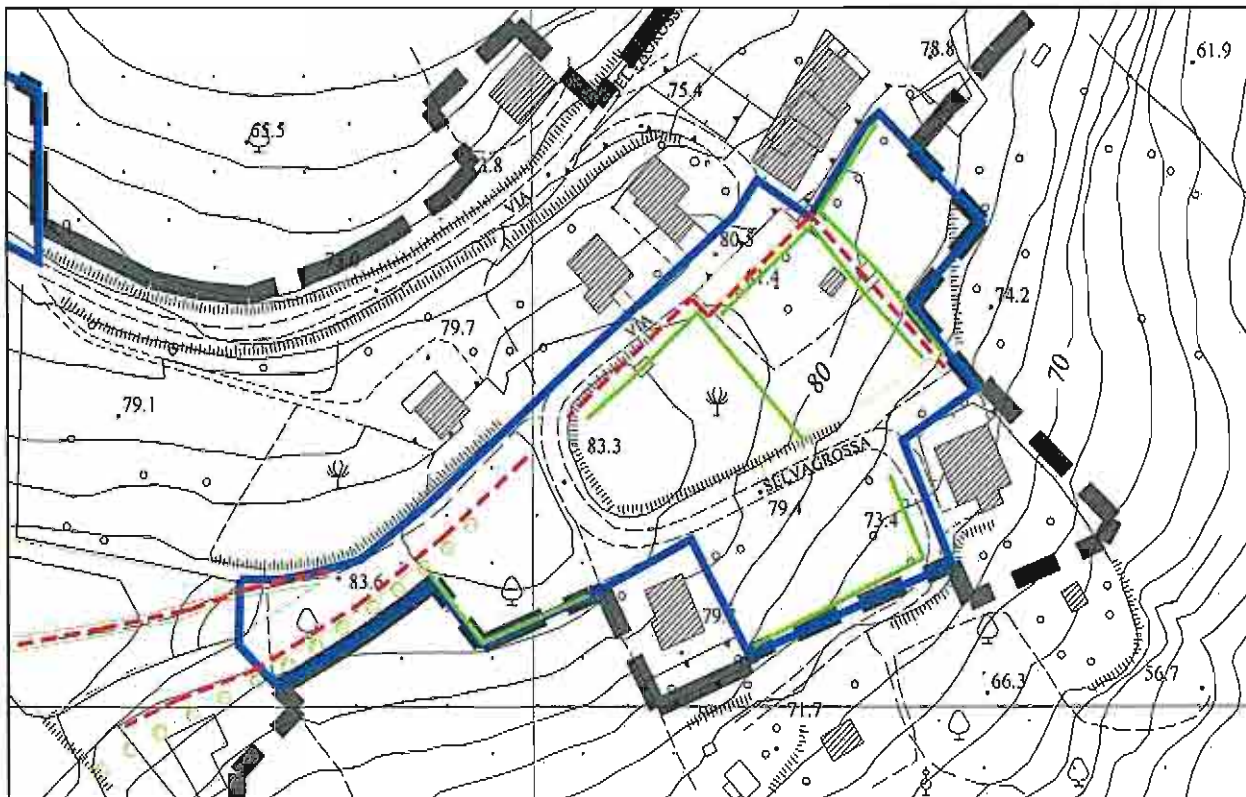


STATO DI VARIANTE

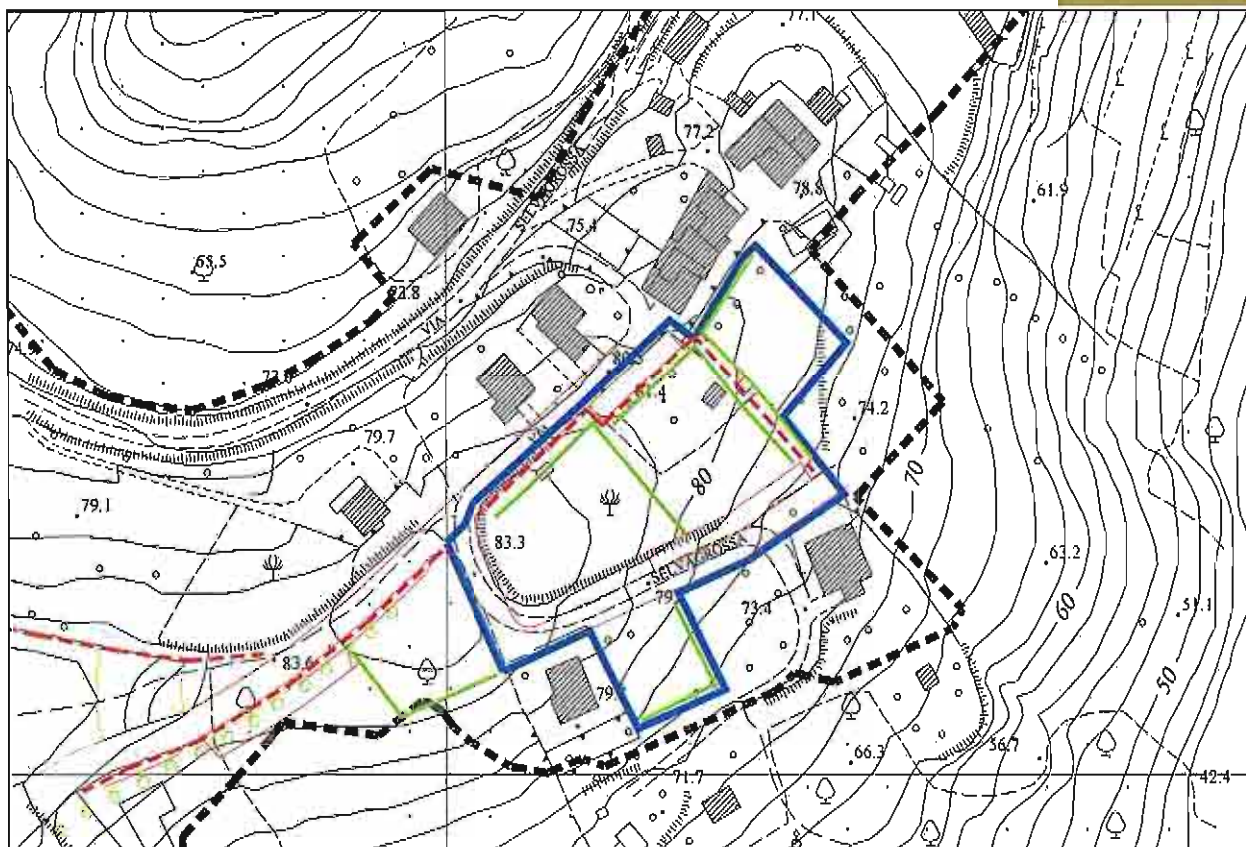





STATO VIGENTE

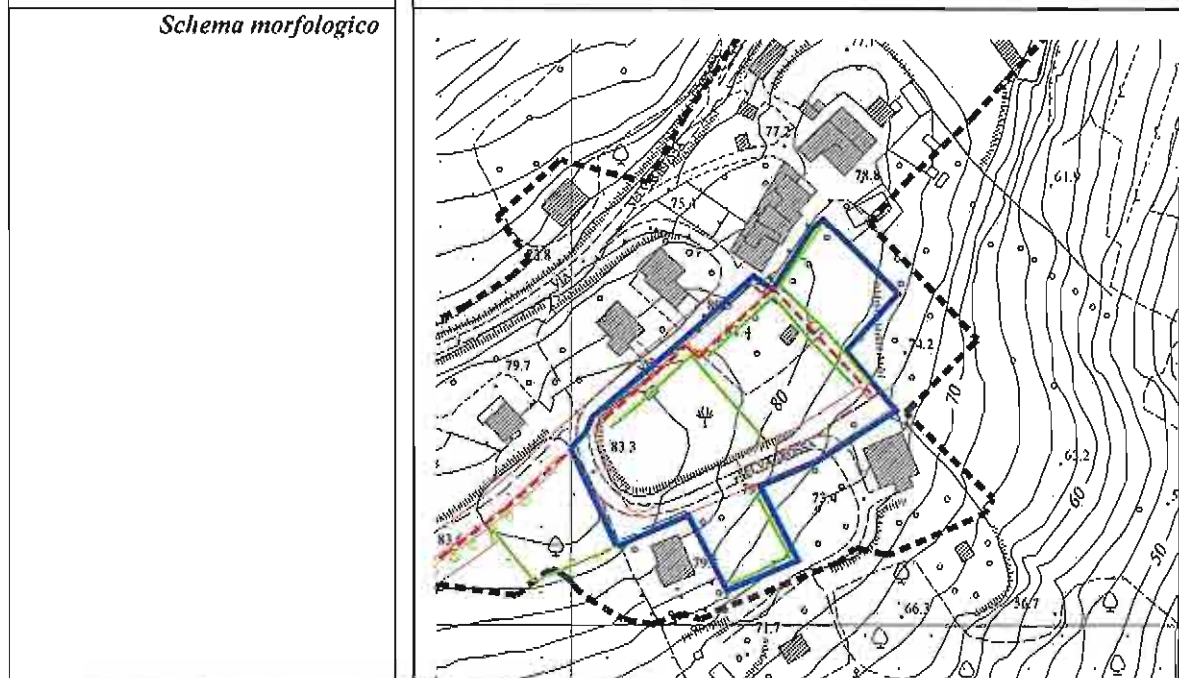
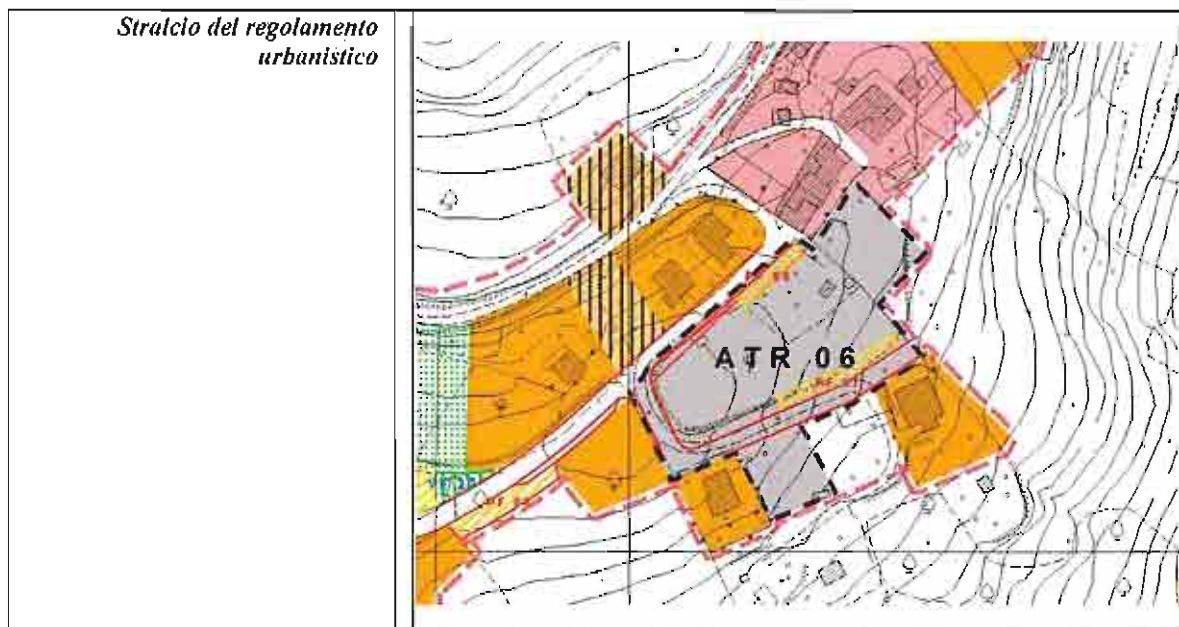


STATO DI VARIANTE



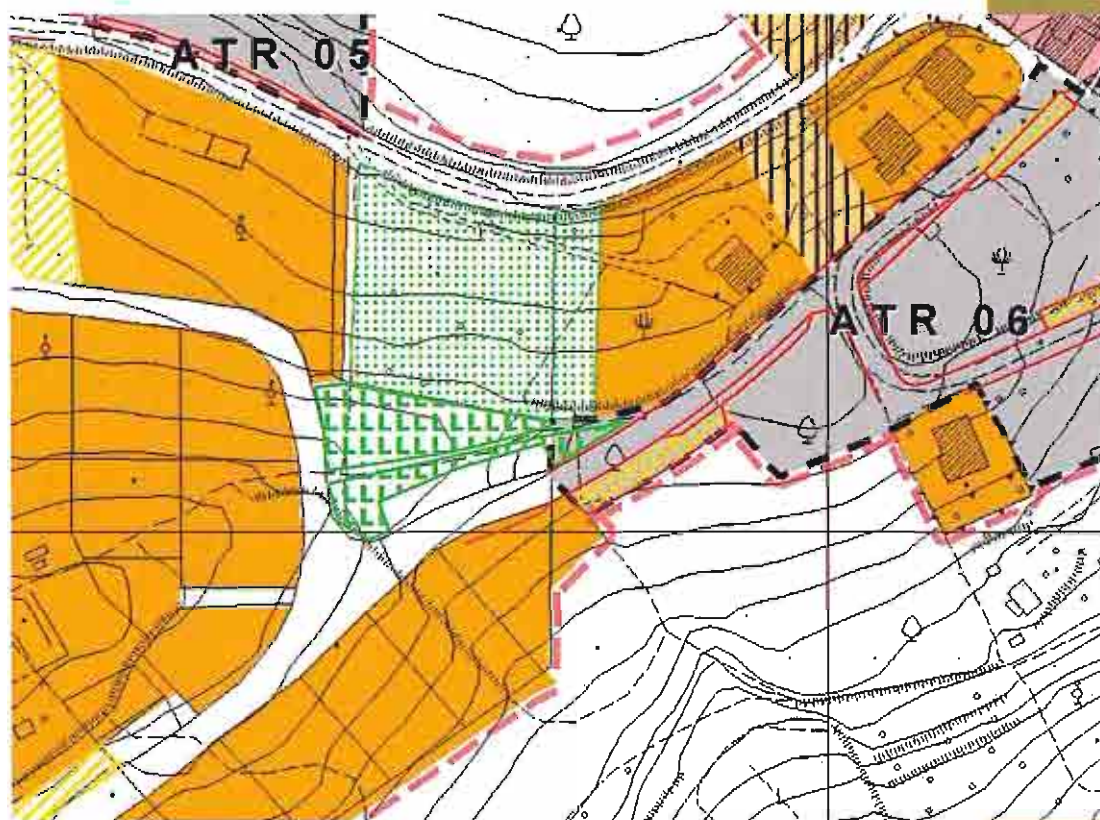
	FAUGLIA A3.R	REGOLAMENTO URBANISTICO AREE DI RIQUALIFICAZIONE
Scheda norma ATR 06		
<i>Descrizione dell'intervento</i>	Comparto residenziale di riqualificazione posto all'estremità est del centro abitato di Fauglia.	
<i>Ambito urbanistico</i>	Comparto di riqualificazione AQ-ATR	
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzione prevalentemente residenziale e secondarie commerciale, direzionale, turistico-ricettive, pubbliche o d'interesse pubblico	
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 8380 5555 mq Sul max ammissibile 750 600 mq N° piani fuori terra max 2 con altezza max 7 ml Aree a verde pubblico attrezzato min 500 mq Aree a parcheggio pubblico min 450 350 mq Strade pubbliche interne di distribuzione 1110 800 mq Iut = 0,09	
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Piano attuativo esteso a tutta l'area, o possibilità di permessi di costruire per la porzione posta più a ovest condizionatamente alla realizzazione della strada di collegamento tra il nucleo di Selvagrossa e la nuova lottizzazione Casaferrì Selvagrossa. Permessi di costruire convenzionati per la realizzazione ed eventuale cessione delle aree per l'allargamento della viabilità di accesso, realizzazione di marciapiede e sottoservizi.	
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Tipologia di riferimento:</i> case unifamiliari o bifamiliari in unico blocco compatto, in alternativa tipologie plurifamiliari in piccoli blocchi, fino ad un massimo di quattro unità; gli edifici, data la particolare posizione di pregio, dovranno riproporre i caratteri tipologici di quelli di pregio presenti al contorno.</p> <p><i>Impianto Urbanistico:</i> La finalità prioritaria è di migliorare la funzionalità e la qualità insediativa attraverso il miglioramento dell'accessibilità e degli spazi aperti di uso pubblico, l'incremento della dotazione dei servizi. Si prevede quindi una nuova viabilità di accesso all'area in corrispondenza ed in connessione con la lottizzazione posta a e già realizzata; il nuovo tracciato dovrà prevedere alberature in filare e nuovi spazi a verde connessi con quelli già realizzati più a monte. La viabilità che attualmente serve gli edifici esistenti dovrà essere adeguata e qualificata, con previsione di marciapiedi e di percorsi pedonali in sede propria. Verso valle adeguate stecche di parcheggi a pettine;</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> Le siepi a divisione dei lotti devono essere di specie arbustive autoctone e pluristratificate con eventuale rete esclusivamente interna. Le alberature sono ammesse solo con l'utilizzo di specie autoctone, ed in continuità con quelle di pregio presenti all'interno dell'unità di paesaggio di riferimento.</p> <p><i>Relazione con il contesto:</i> Al fine di integrare le pertinenze verso il territorio aperto, si dovranno prevedere opportune sistemazioni a verde sul fondo dell'area di intervento in rapporto alla scomposizione delle recinzioni delle stesse.</p>	

<p><i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i></p>	<p><u>Pericolosità geomorfologica</u> Per la fisionomia morfologica e le caratteristiche geotecniche dei terreni, l'area è in Classe 2 (pericolosità bassa).</p> <p><u>Pericolosità idraulica</u> Dato il contesto di alto morfologico, la pericolosità idraulica è irrilevante.</p> <p><u>Fattibilità geologica</u> L'area può essere inserita nella Classe 2 della D.C.R. 94/85 – “Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto”.</p>
<p><i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i></p>	<p>D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio.</p> <p>Area attrezzata a verde di testata con sistemazione congrua in coerenza con le aree a verde della lottizzazione a monte.</p> <p>Previsione di adeguati percorsi pedonali e/o ciclabili integrati con le sistemazioni a verde.</p>

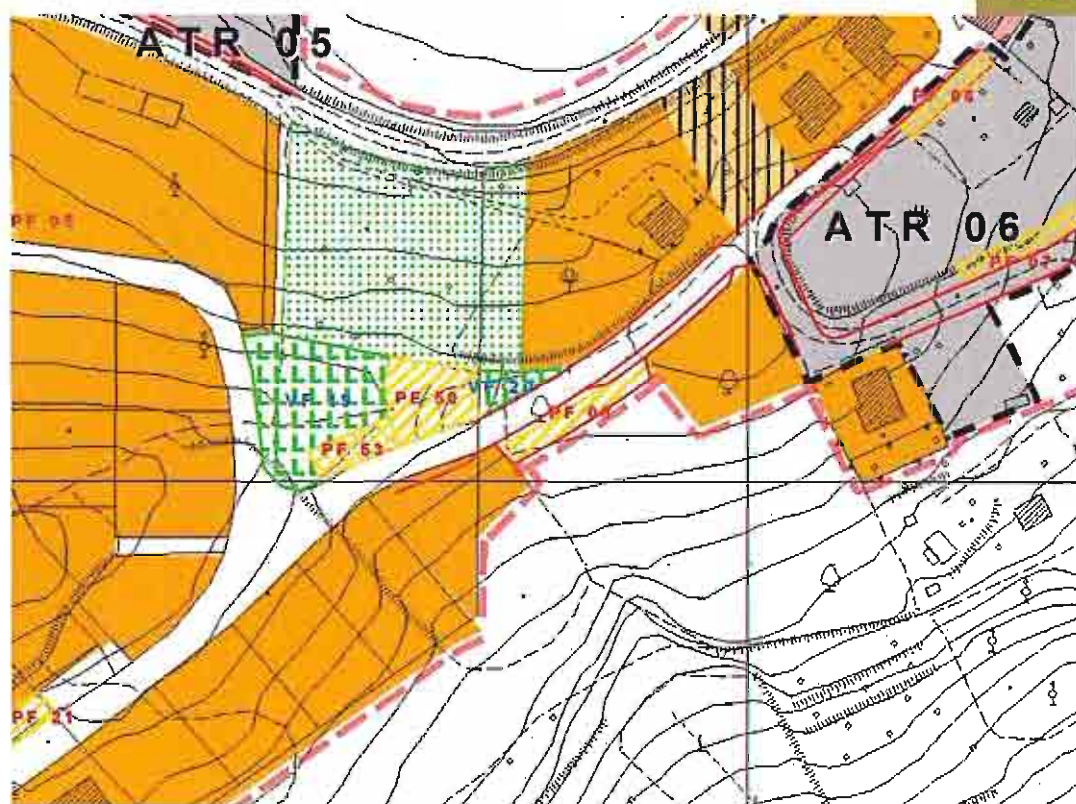




STATO VIGENTE

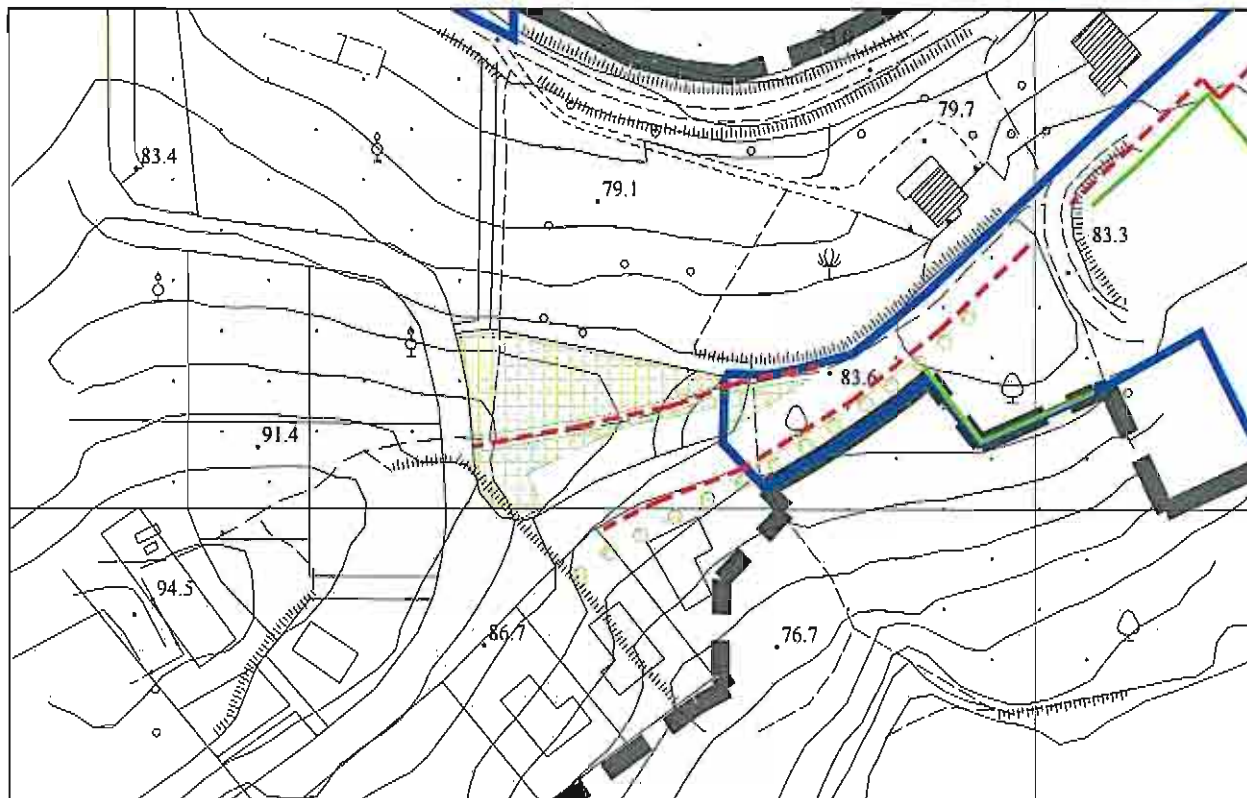


STATO DI VARIANTE

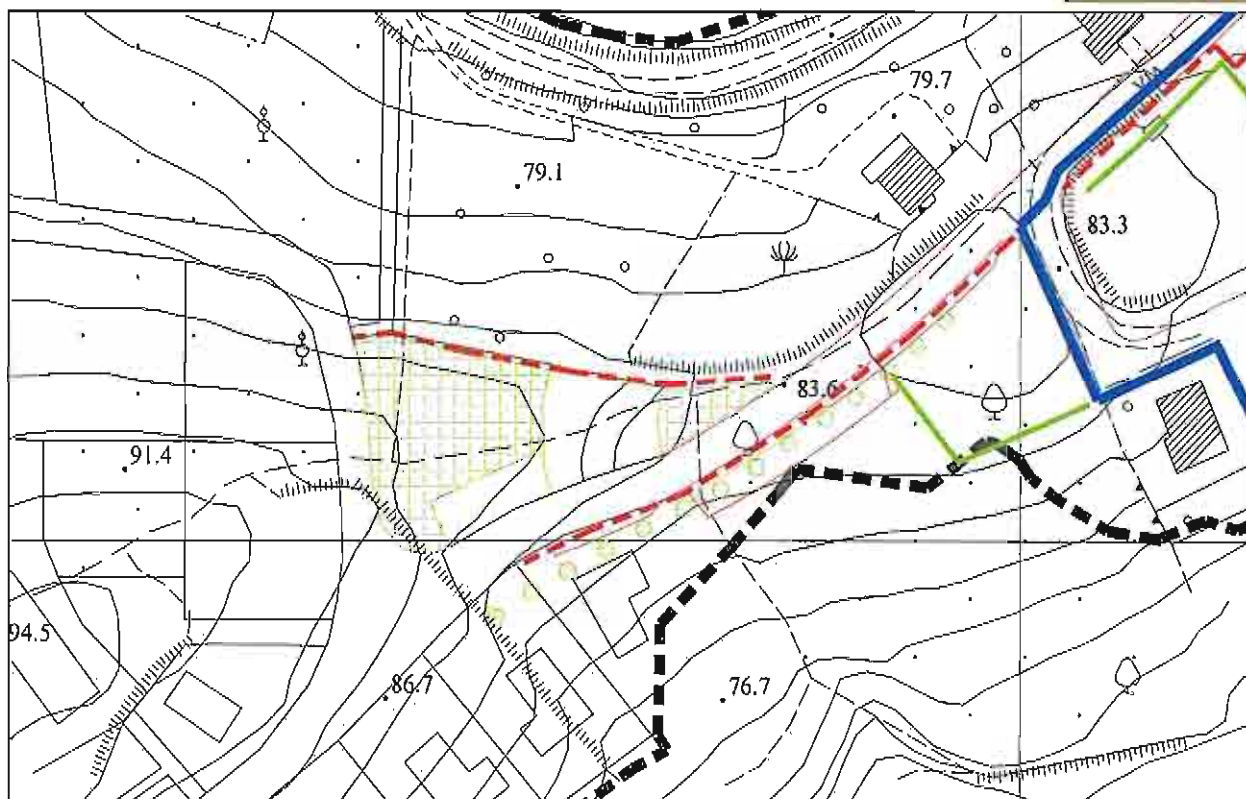




STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE





STATO VIGENTE

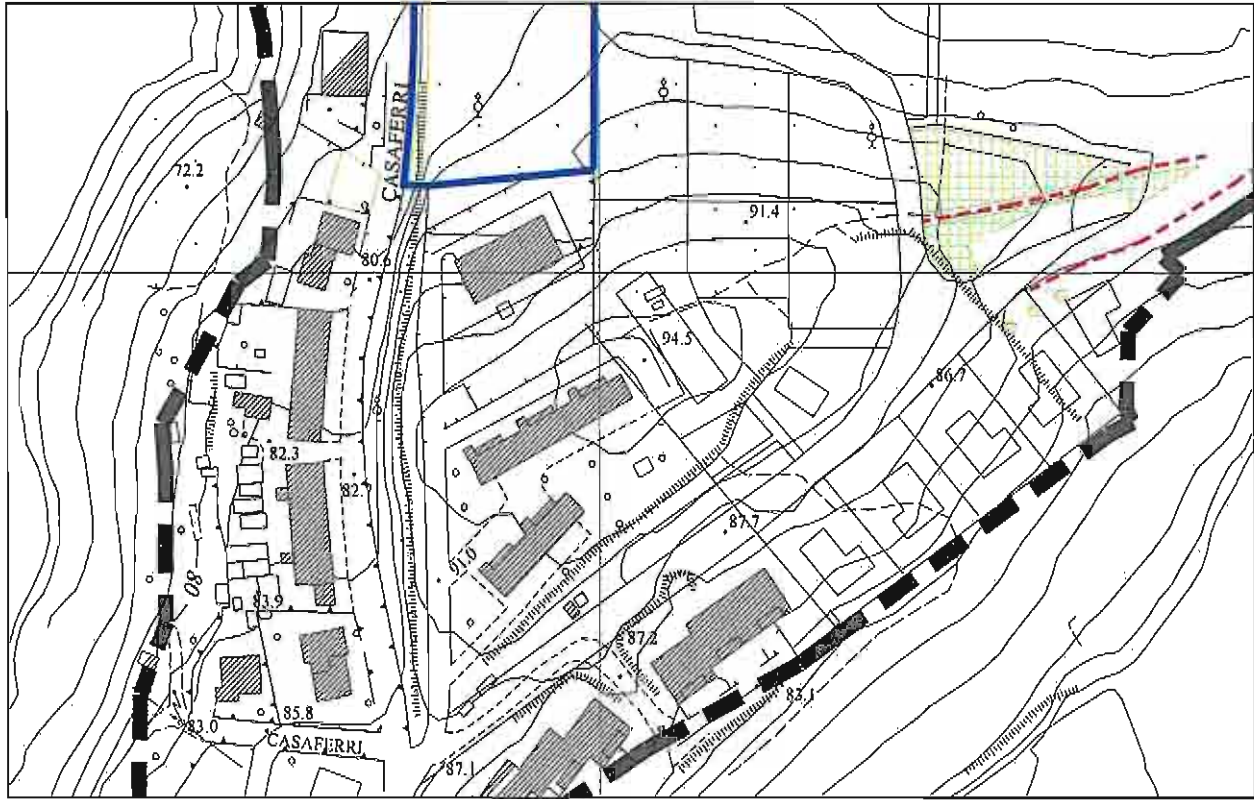


STATO DI VARIANTE

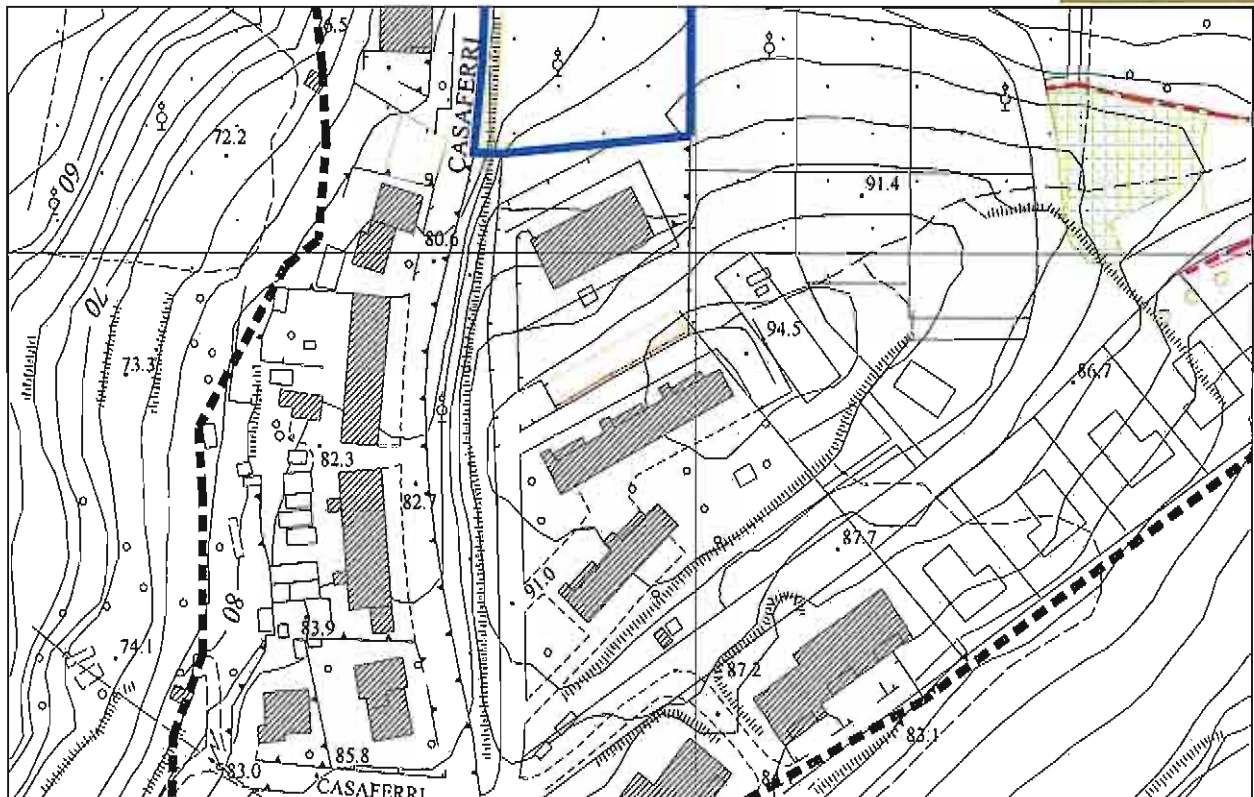




STATO VIGENTE

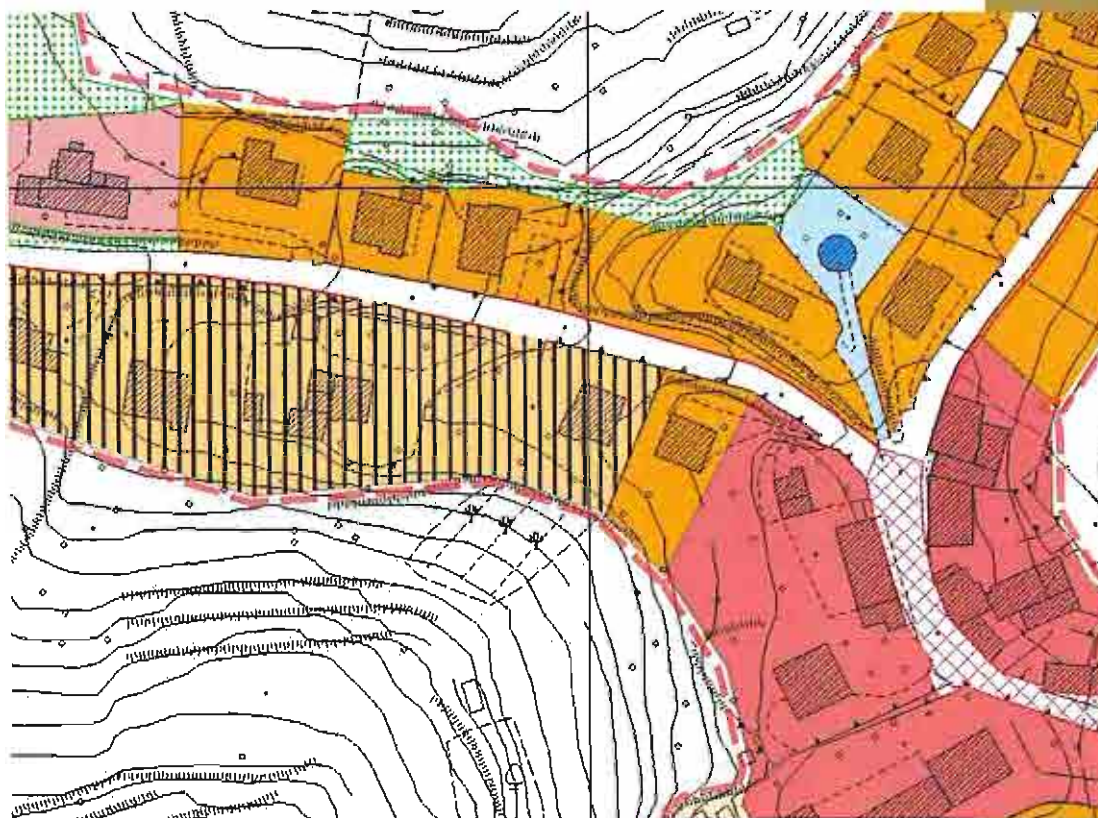


STATO DI VARIANTE

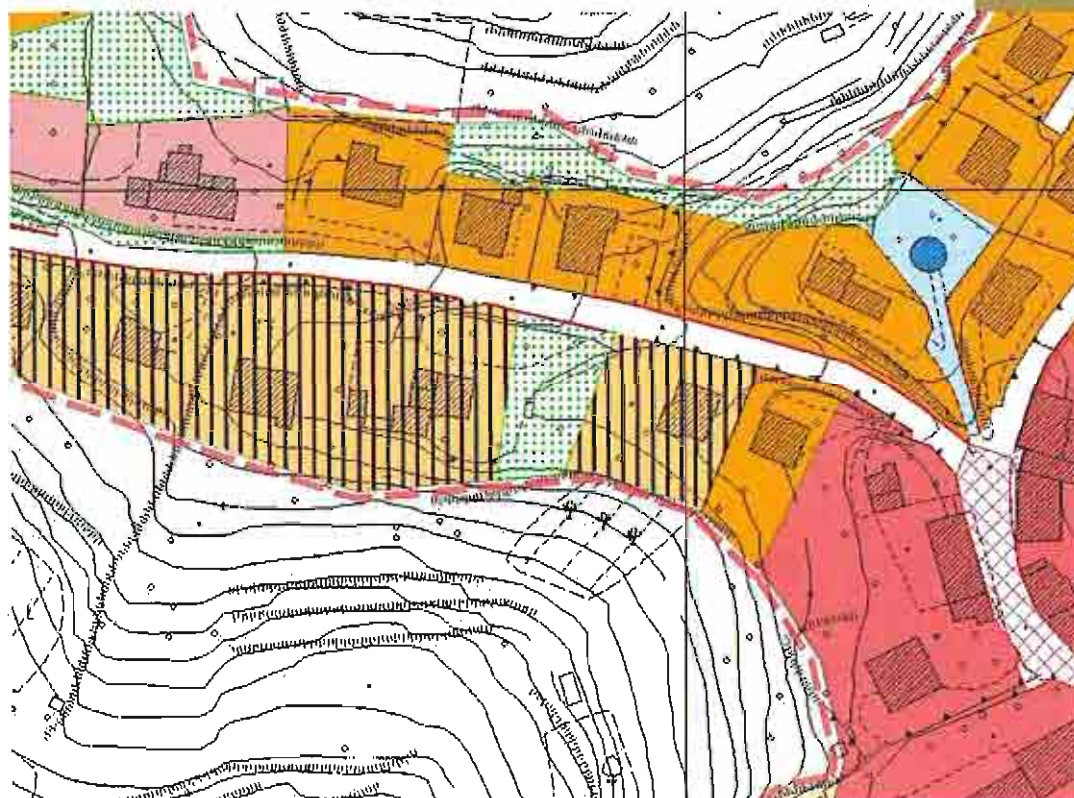




STATO VIGENTE

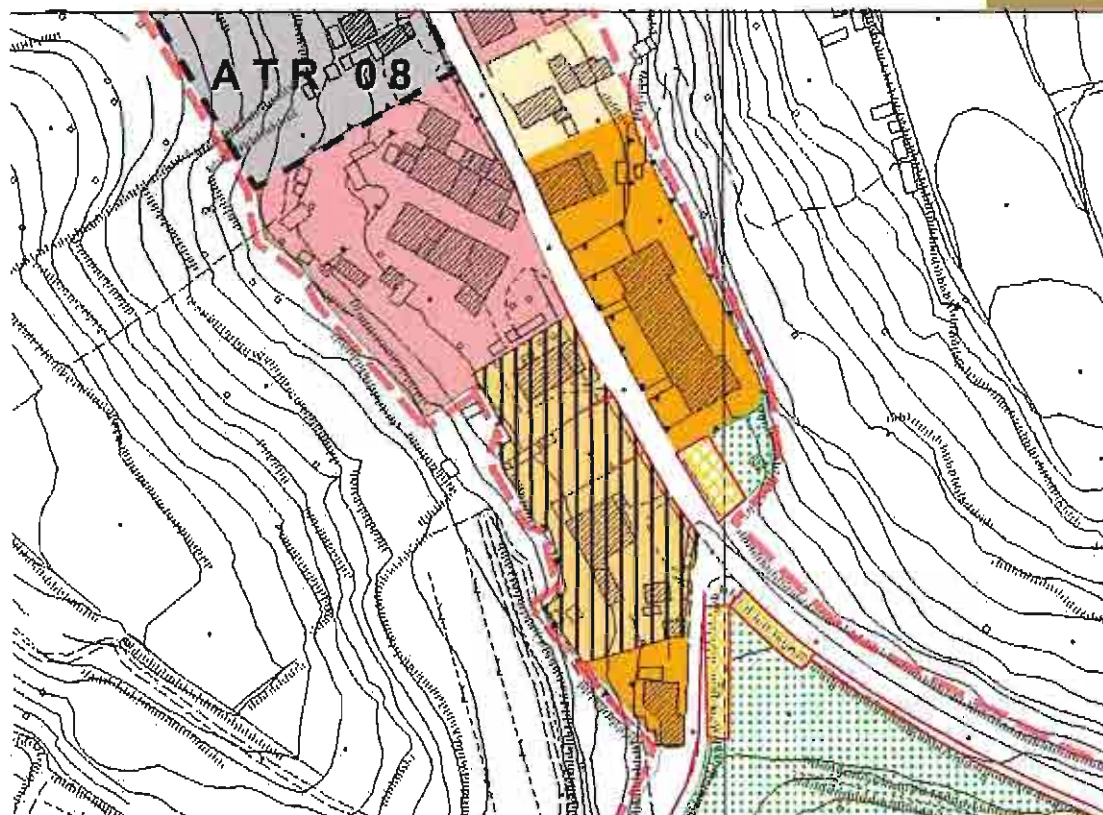


STATO DI VARIANTE

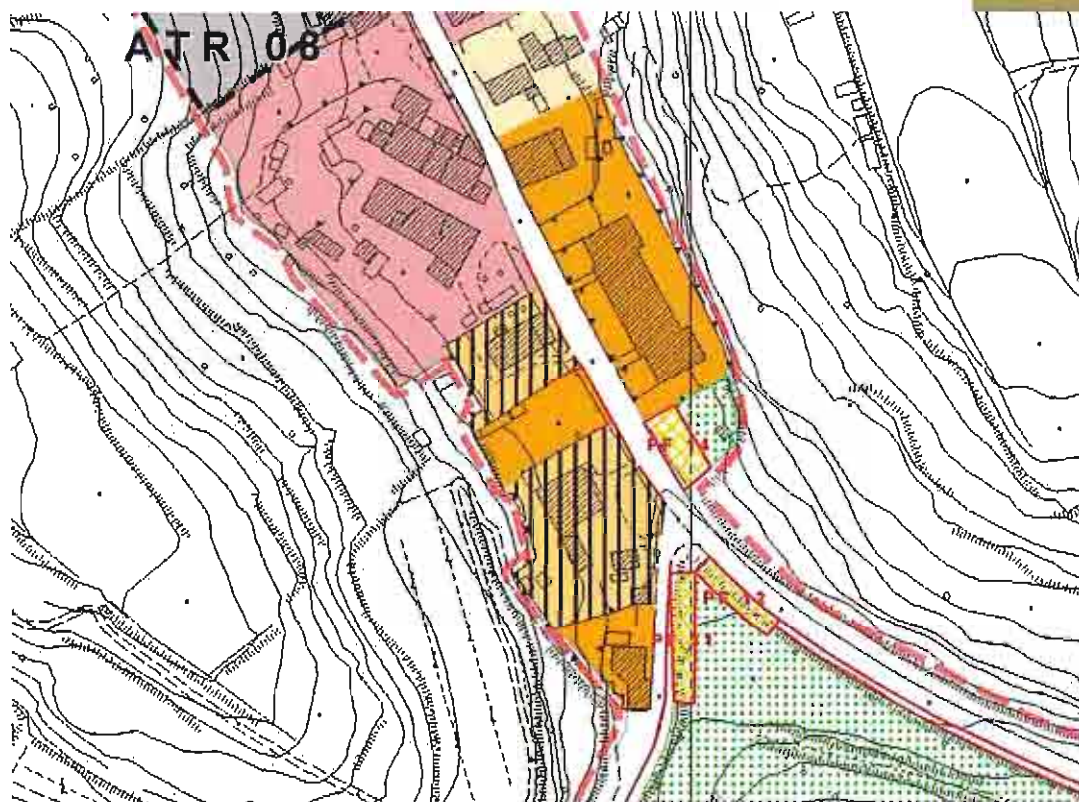




STATO VIGENTE

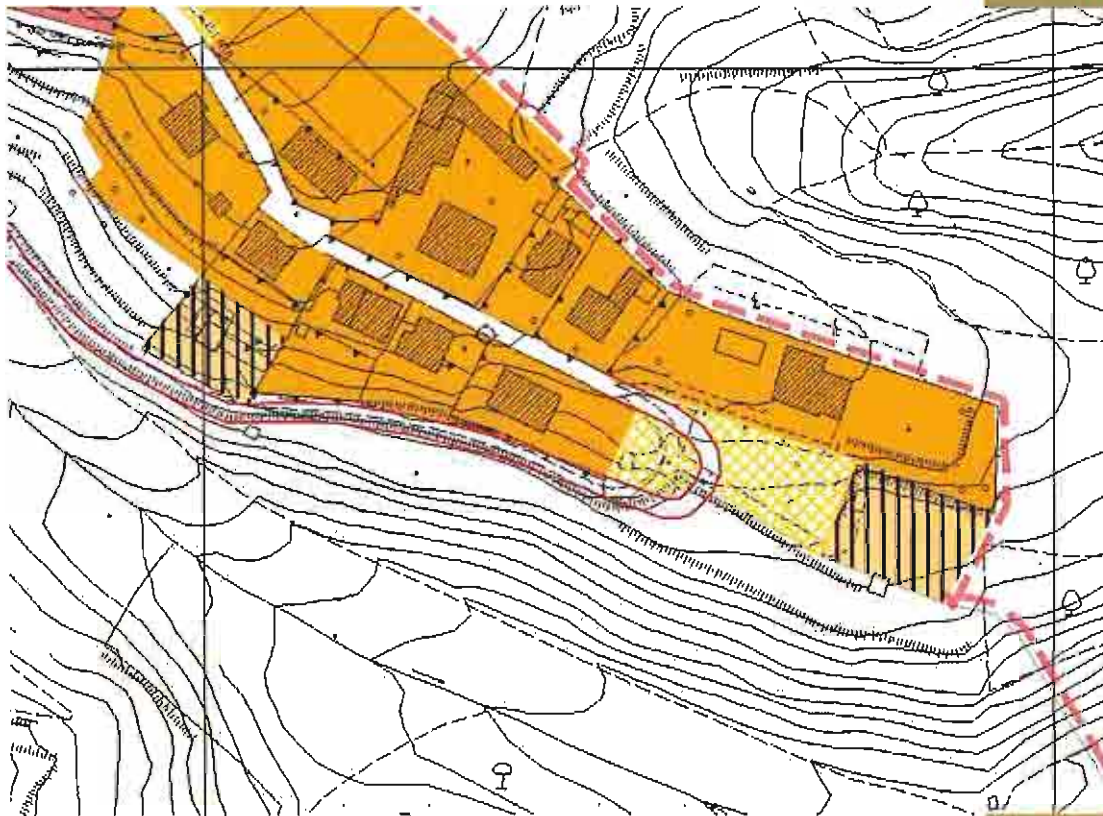


STATO DI VARIANTE

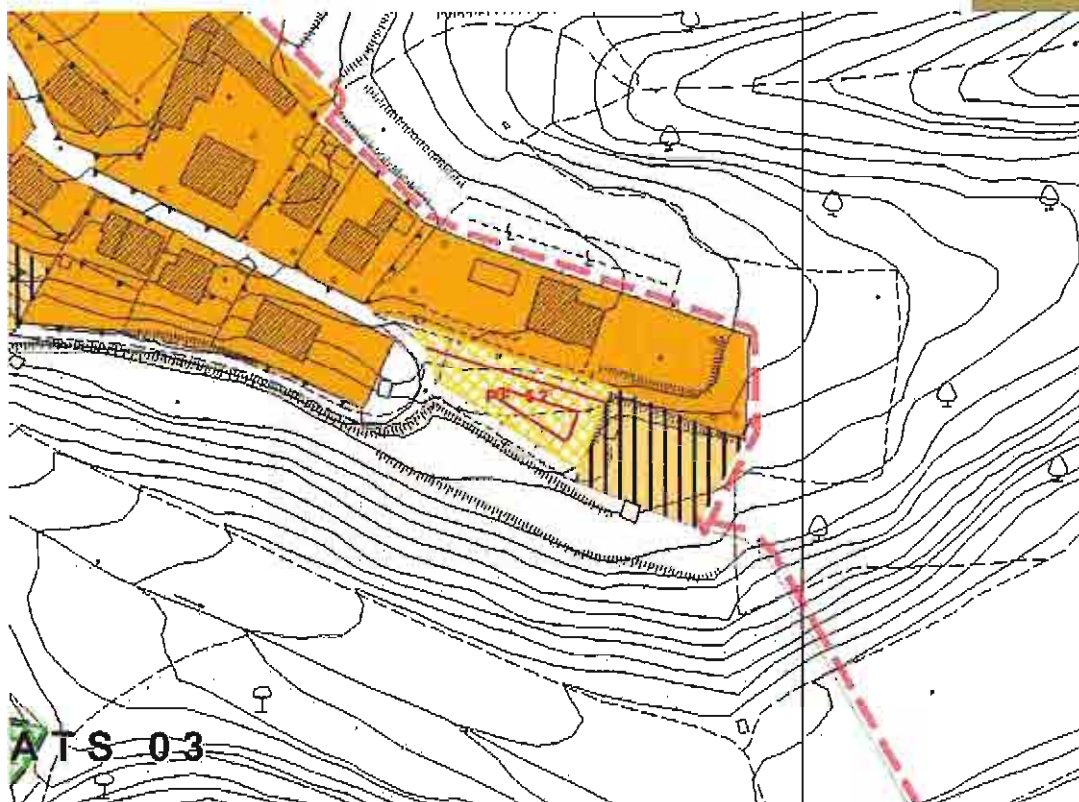




STATO VIGENTE



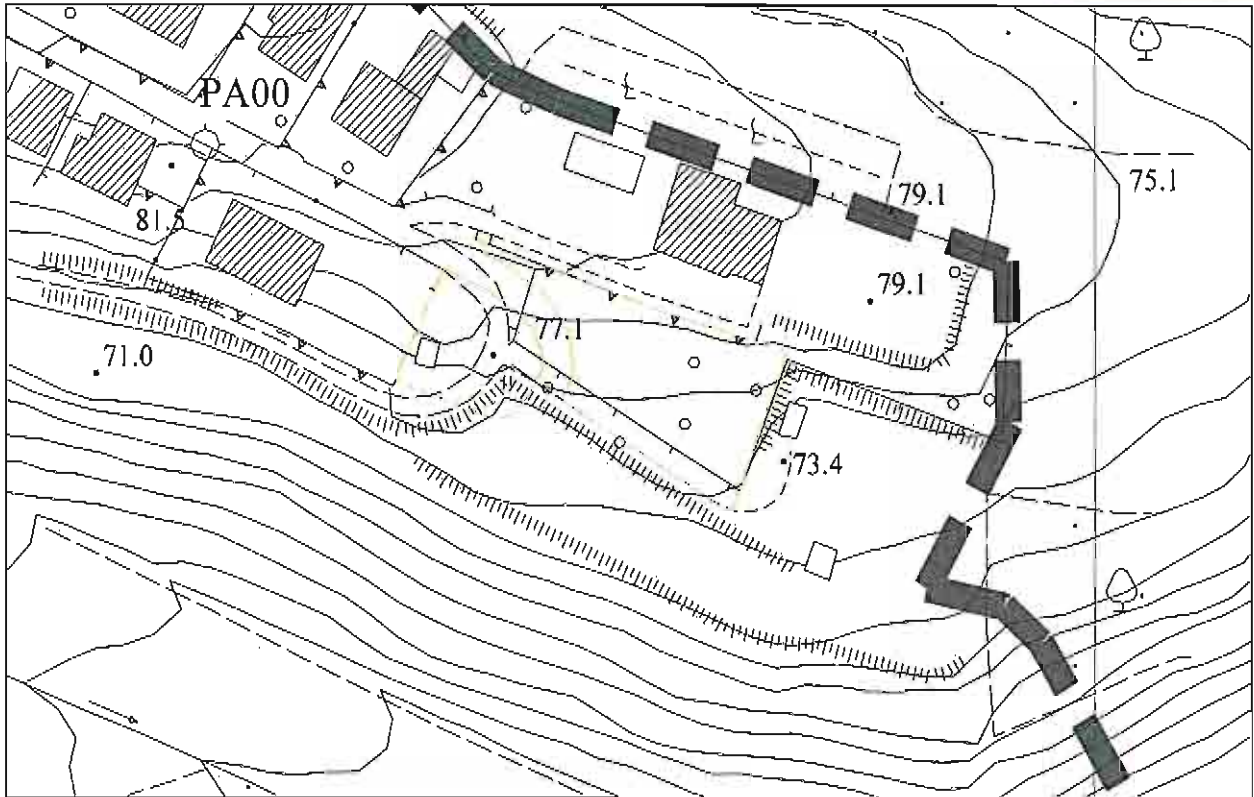
STATO DI VARIANTE



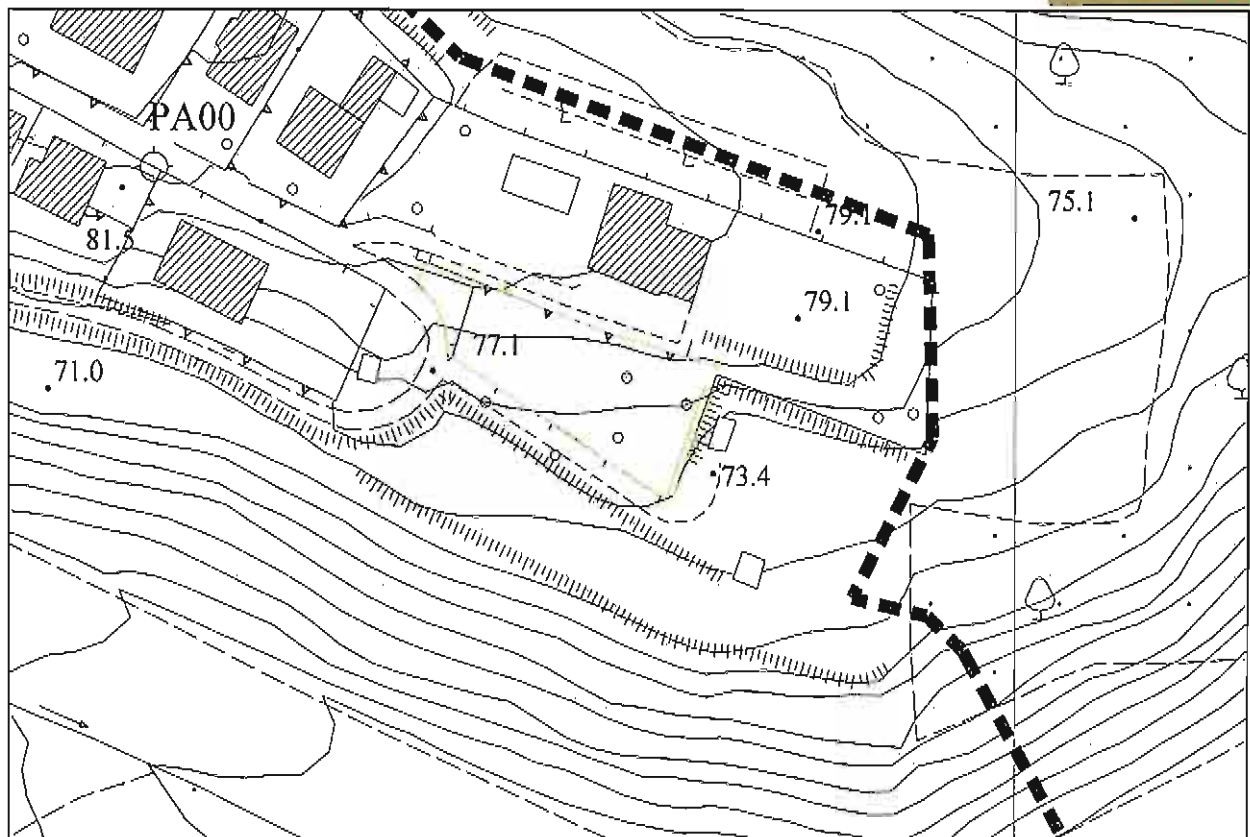
ATS 03



STATO VIGENTE

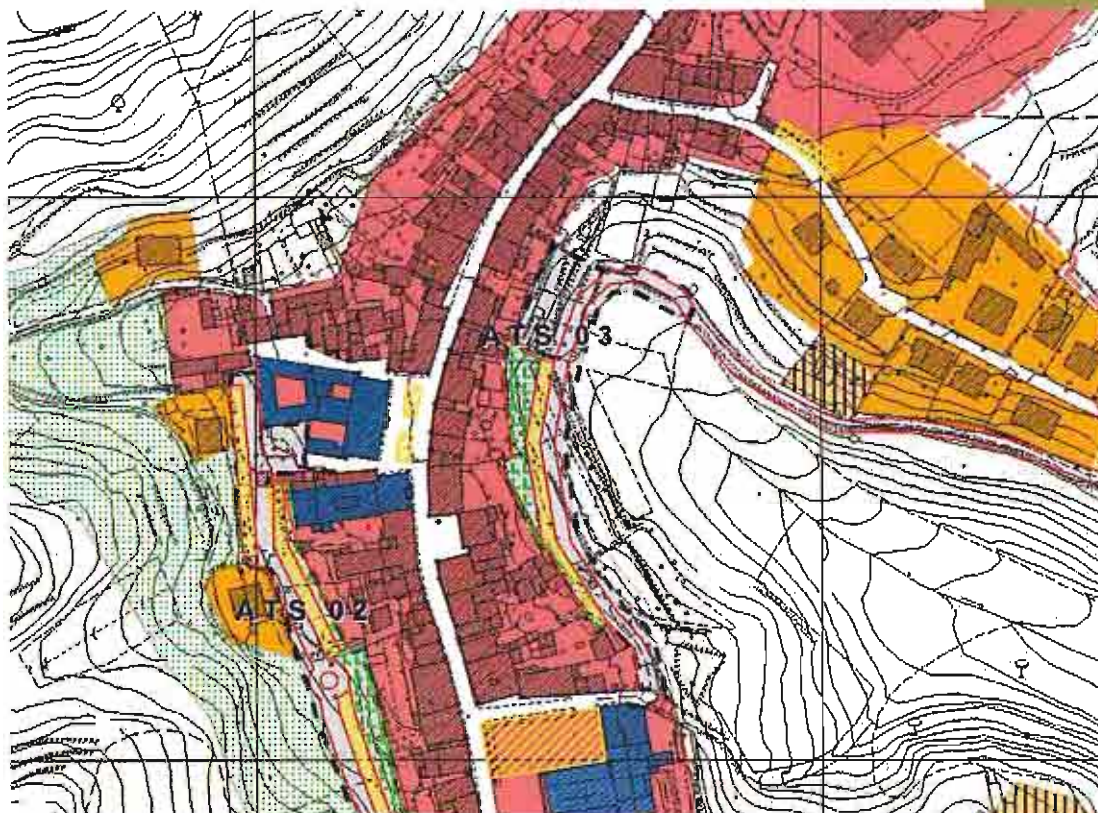


STATO DI VARIANTE

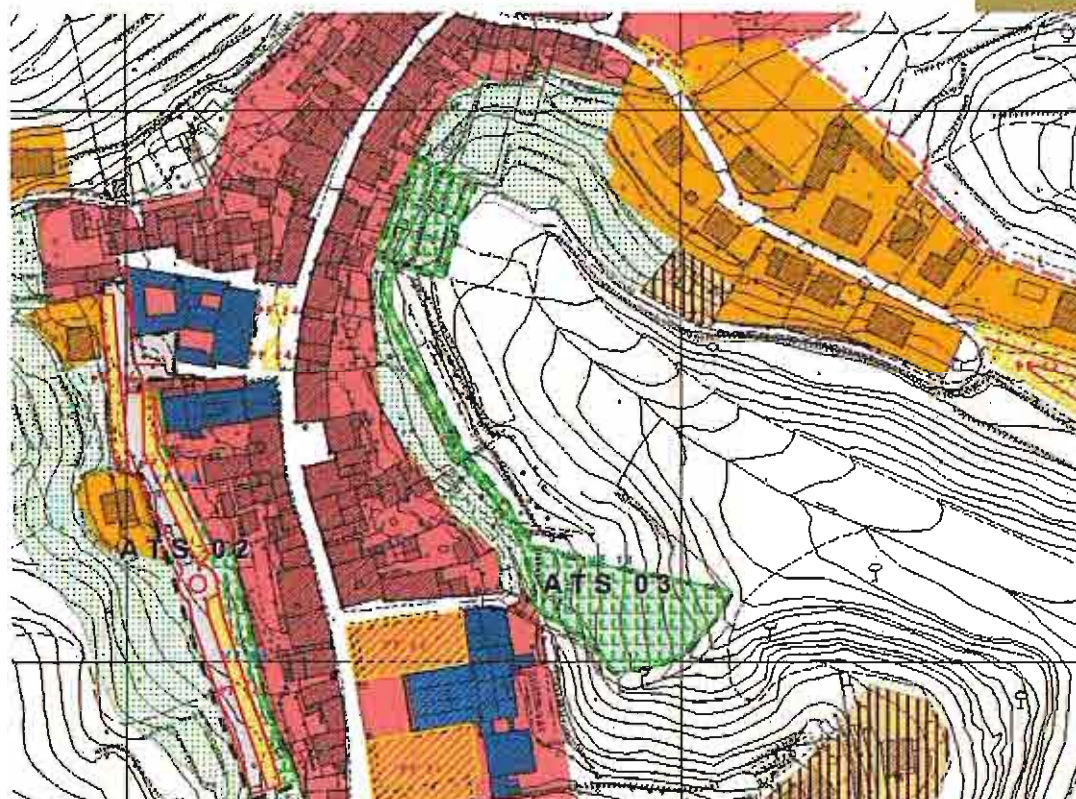




STATO VIGENTE

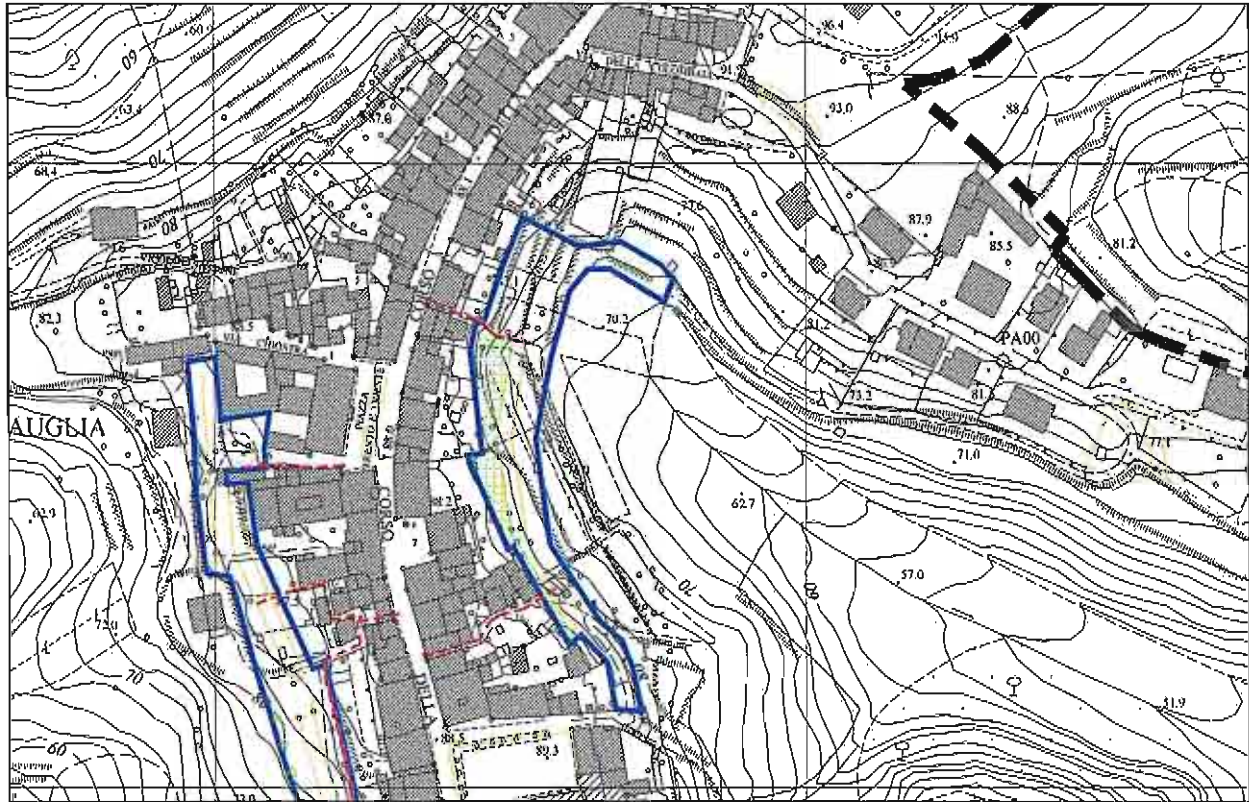


STATO DI VARIANTE

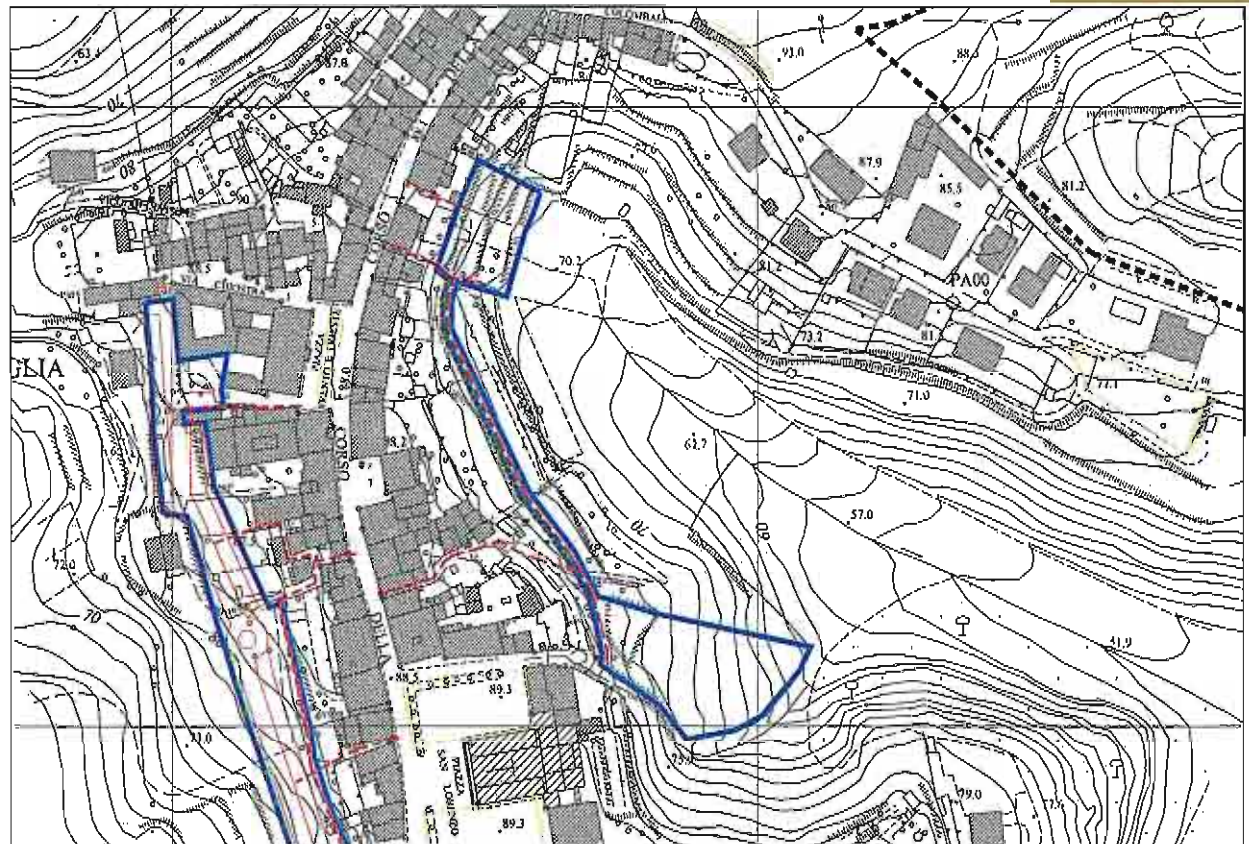





STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE



	FAUGLIA A3.R	REGOLAMENTO URBANISTICO AREE DI TRASFORMAZIONE
Scheda norma ATS 03		
<i>Descrizione dell'intervento</i>	<p>Ambito per servizi individuato a tergo della cortina est edificata per la realizzazione di aree a parcheggio, dando risposta al deficit di posti auto verde attrezzato per tutto il centro storico.</p> <p>I progetti per la riqualificazione del sistema delle aree di sosta dei retri del centro storico si inseriscono in un programma più generale di riqualificazione dell'intero centro, con il recupero dei percorsi trasversali, chiassi, che caratterizzano fortemente la morfologia urbana del centro, e che presenta condizioni di diffuso degrado.</p>	
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di trasformazione ATS	
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzioni per la dotazione di servizi prioritariamente aree a verde pubblico e parcheggi	
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 3216 mq	
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Progetto pubblico esteso a tutta l'area o per lotti distinti .	
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p>Impianto Urbanistico: La previsione è attuabile in fasi distinte e ognuna; un primo lotto permette di attrezzare a parcheggio le aree immediatamente in prossimità del varco in corrispondenza della casa anziani varchi nell'edificato.</p> <p>Altra possibilità è di realizzare parcheggi a mezza costa serviti da una viabilità che ricollega su via delle Colombe, opportunamente adeguata e qualificata. Tale soluzione consentirebbe la possibilità di bypass parziale del centro storico con possibile realizzazione di circuiti ad unico senso di marcia, almeno in particolari condizioni di uso del percorso di crinale.</p> <p>Il grande vantaggio di tale soluzione è di ottenere aree di sosta diffuse prioritariamente ad uso dei residenti, per i quali si potranno trovare anche meccanismi di assegnazione convenzionata, con risalite nei chiassi esistenti opportunamente adeguati e valorizzati.</p> <p>Sono inoltre da prevedere sistemazioni a verde attrezzato prevalentemente alle estremità dell'ambito collegate da percorsi pedonali che si affaccino sul fondovalle per l'integrazione paesaggistica delle opere necessarie, e paesaggisticamente integrati con previsioni di filari alberati. Le aree a verde attrezzato dovranno essere connesse con il recupero dei chiassi esistenti.</p> <p>La previsione di spazi pubblici al di fuori del crinale è un primo meccanismo per incentivare una riqualificazione complessiva e valorizzazione dei retri con attività che possano rivolgersi verso il paesaggio.</p> <p>Relazione con il contesto: La previsione di alberature in filare, le sistemazioni a verde, dovranno essere in congruità con i caratteri paesaggistici delle unità di paesaggi corrispondenti. Previsione inoltre di materiali adeguati o sistemi di mitigazione per muri a retta e pavimentazioni degli stadi coerenti con la naturalità dei luoghi.</p>	

Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati

Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici

Pericolosità geomorfologica
 Per la fisionomia morfologica e le caratteristiche geotecniche dei terreni, l'area ricade in Classe G2 (pericolosità media)

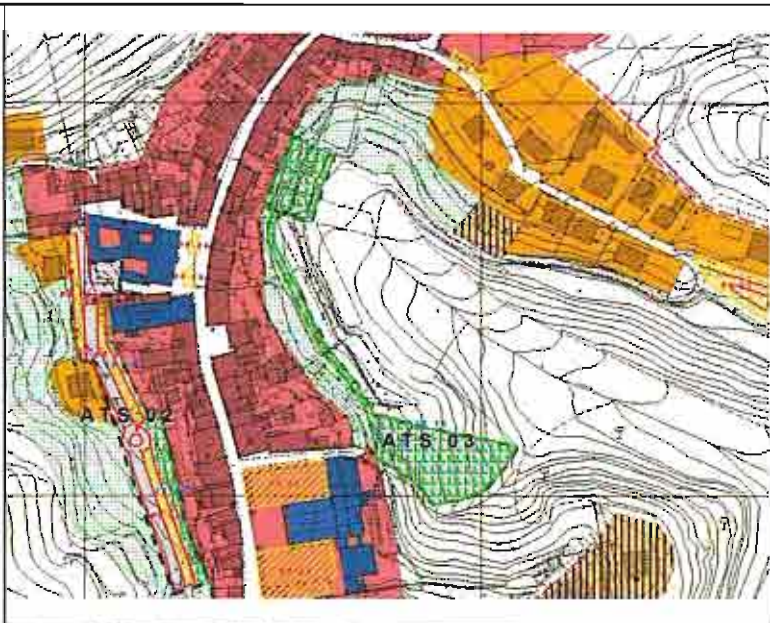
Pericolosità idraulica
 Dato il contesto di alto morfologico, la pericolosità idraulica è irrilevante.

Fattibilità
 Per l'aspetto geomorfologico gli interventi previsti ricadono in classe F3 di Fattibilità. Per quanto riguarda le problematiche idrauliche gli interventi previsti ricadono in classe F1

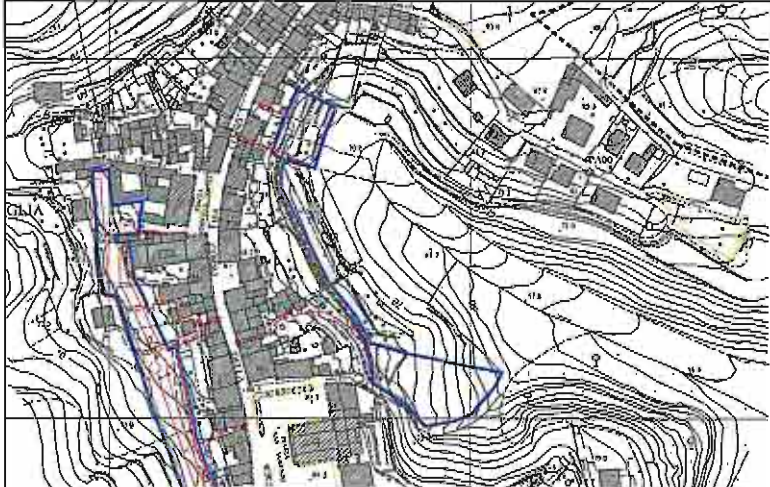
Prescrizioni
 La scheda non prevede la realizzazione di manufatti, l'area sarà però interessata da movimentazioni del suolo necessarie al raggiungimento di idonee superfici a moderata acclività. Gli interventi dovranno essere supportati da specifiche verifiche di stabilità del versante. La progettazione dovrà prevedere una corretta regimazione delle acque meteoriche.

Parcheggi, aree a verde, viabilità pubblica; le superfici di entrambi dovranno essere compatibili con la forte naturalità dei luoghi;

Stralcio del regolamento urbanistico

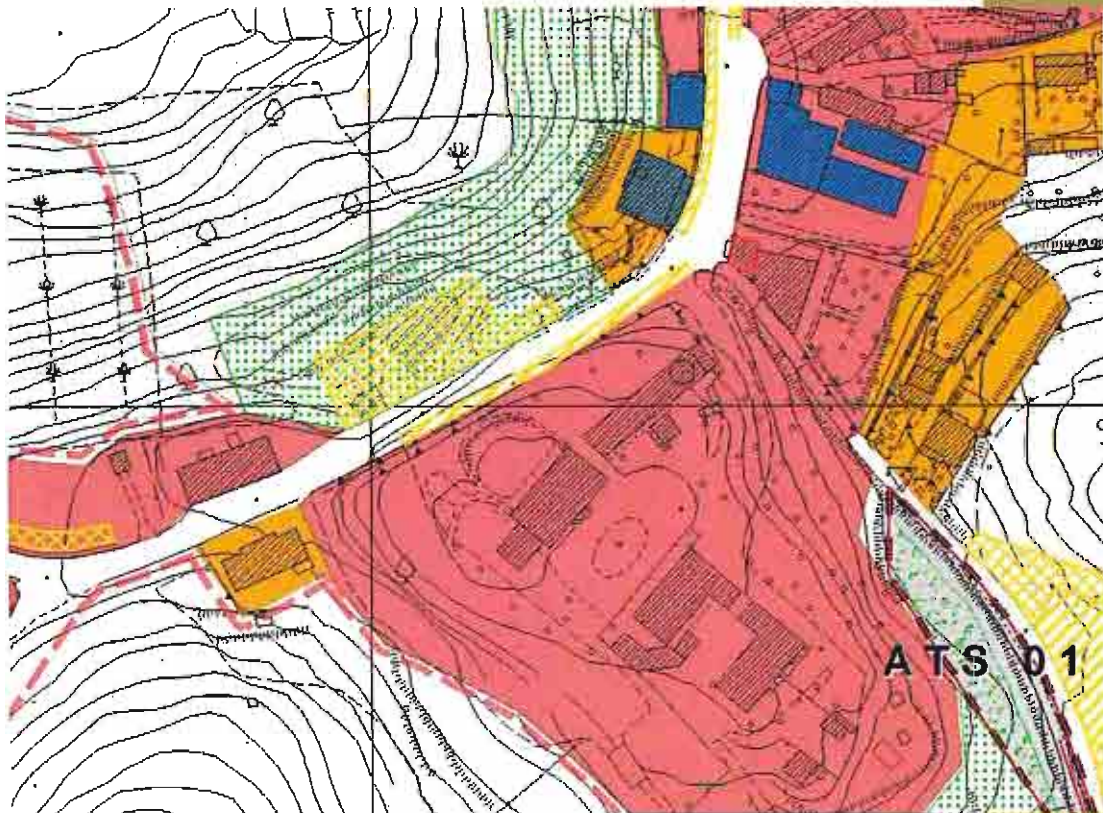


Schema morfologico

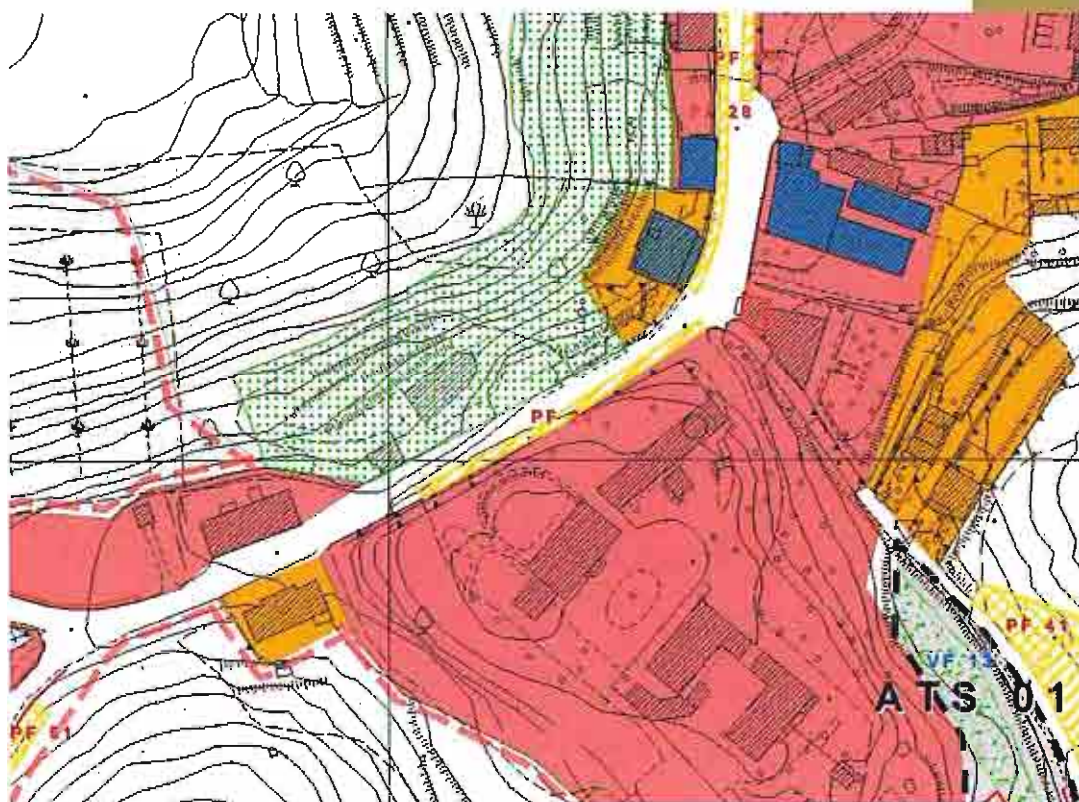




STATO VIGENTE

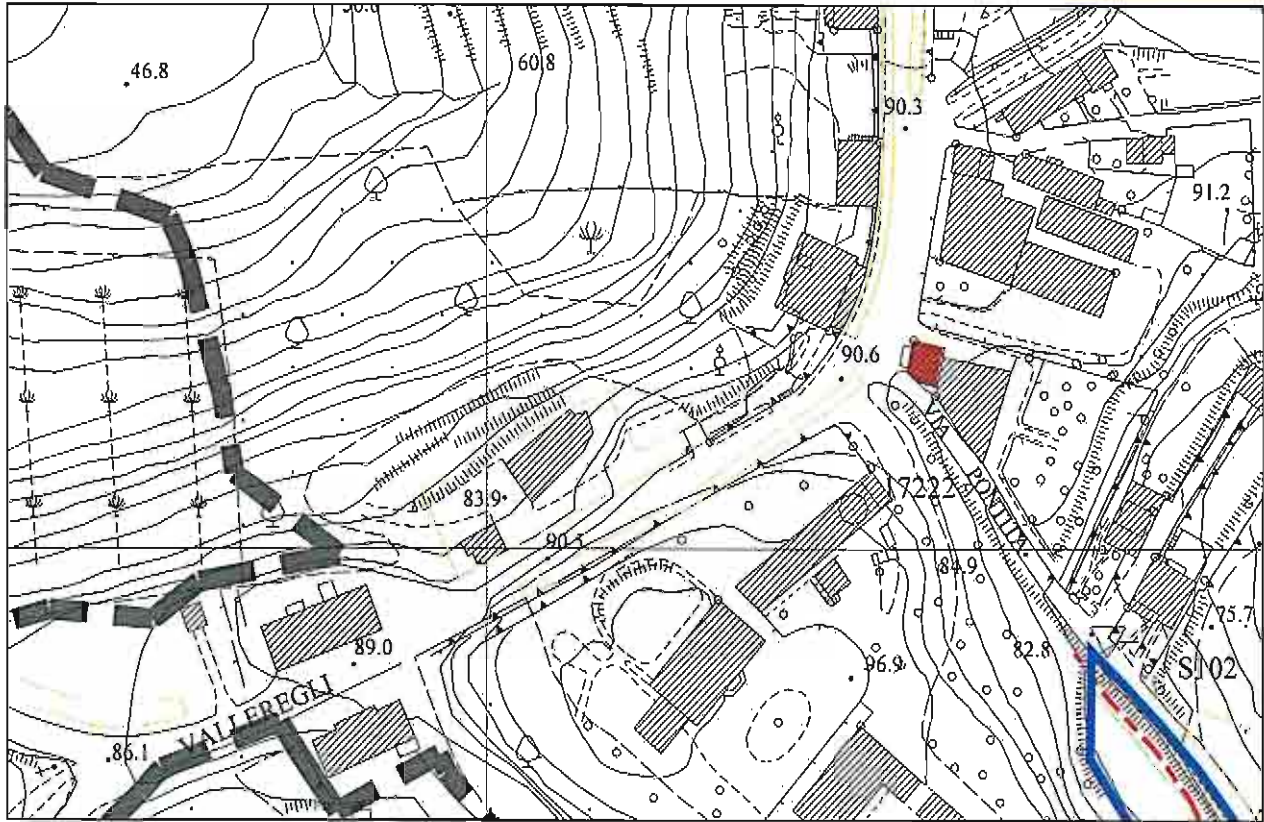


STATO DI VARIANTE

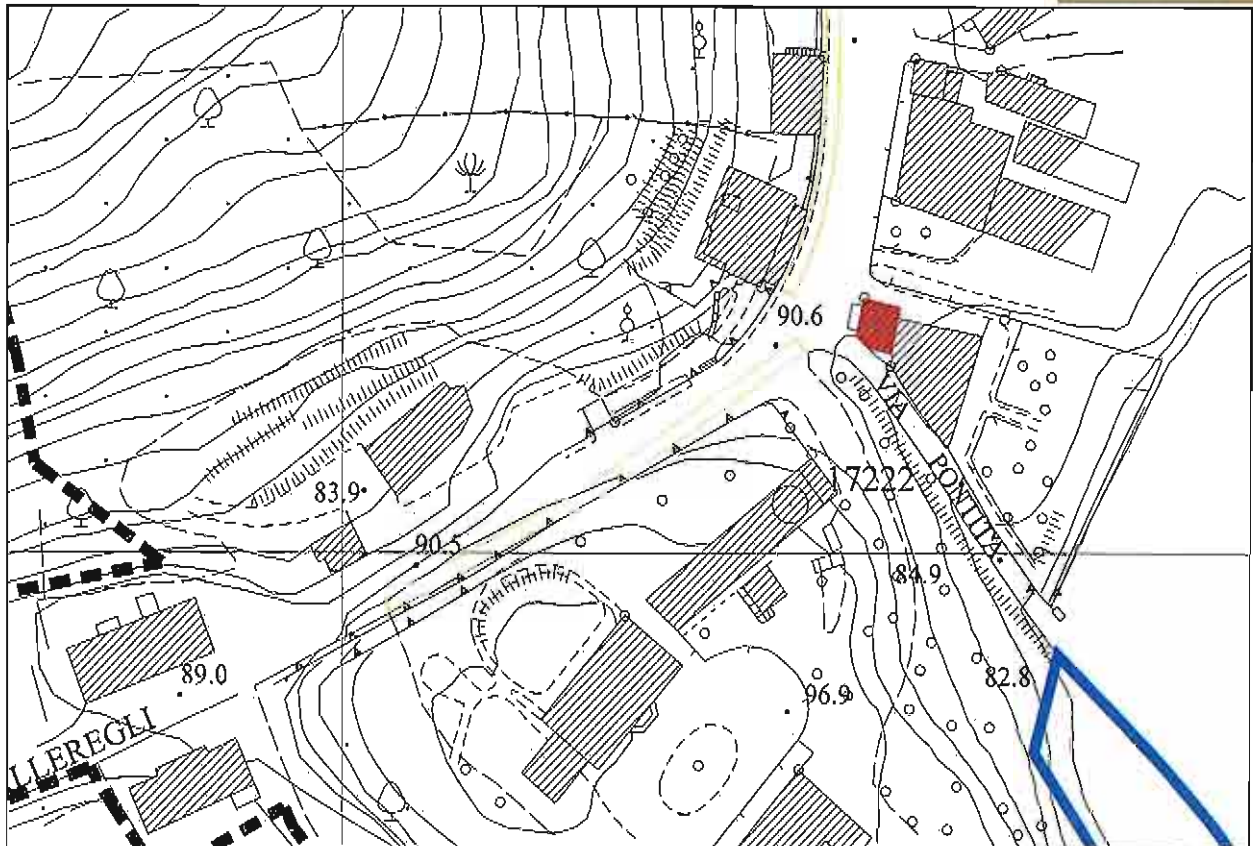




STATO VIGENTE

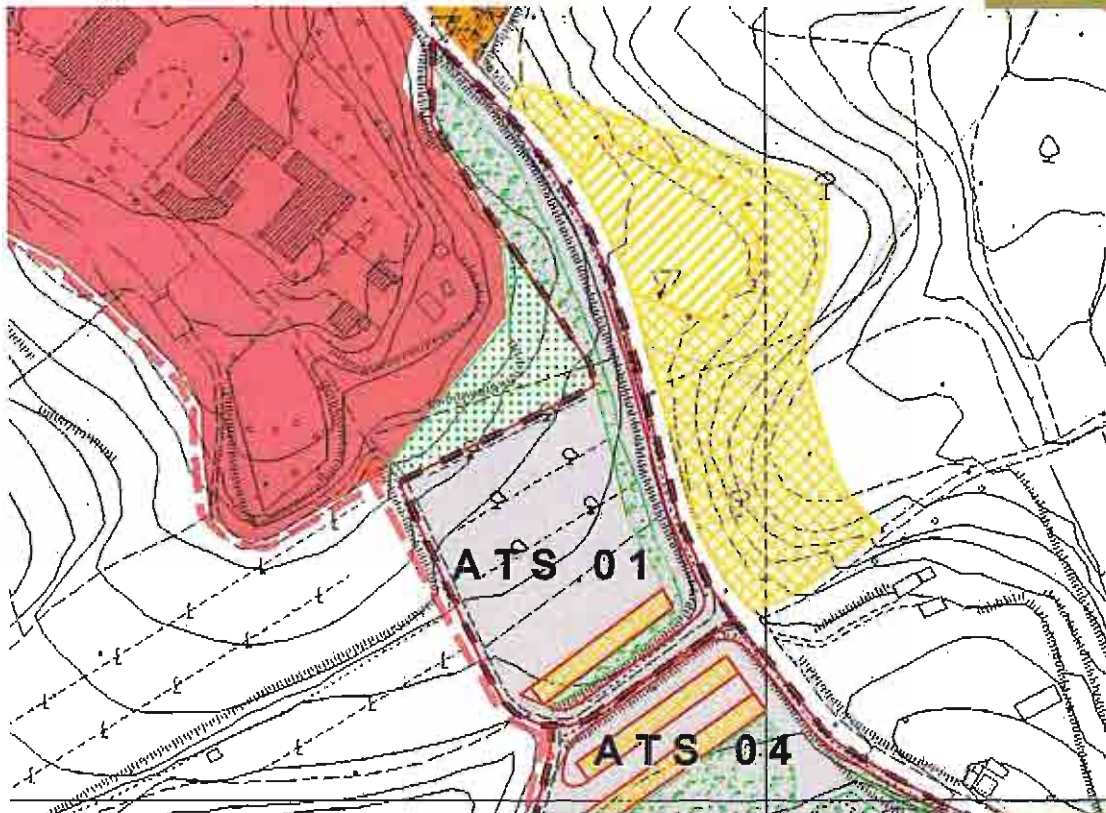


STATO DI VARIANTE

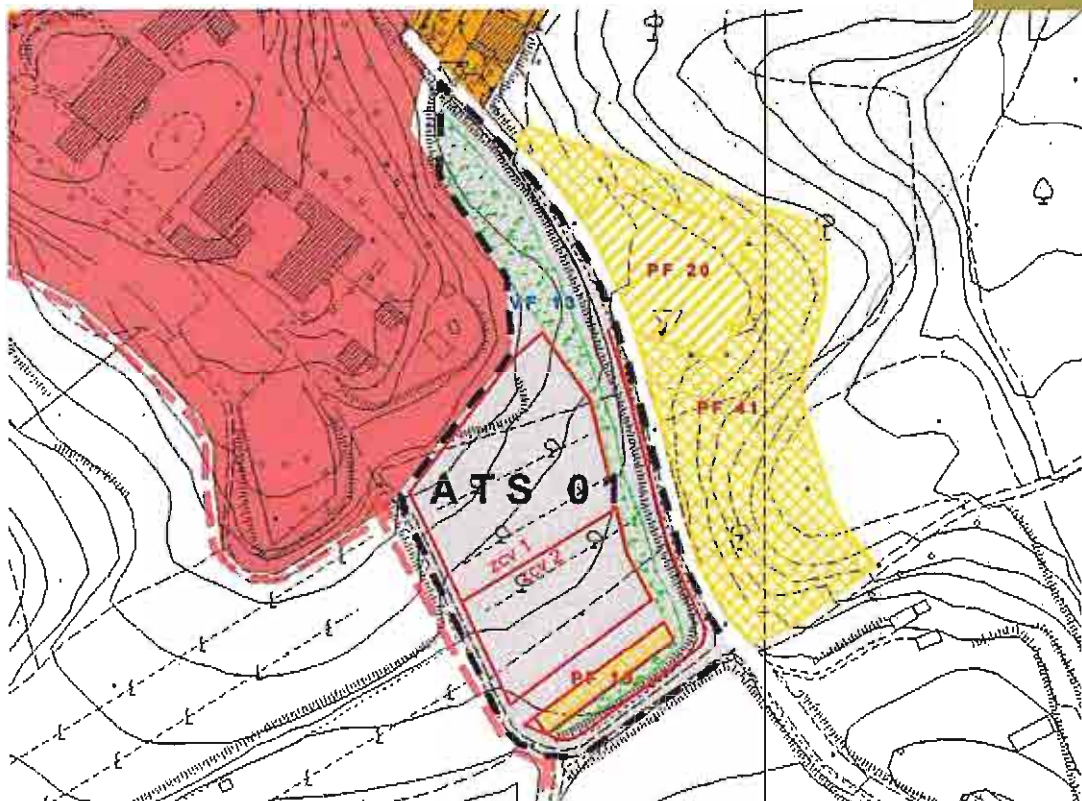




STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE





**FAUGLIA
A3.R**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
AREE DI TRASFORMAZIONE**

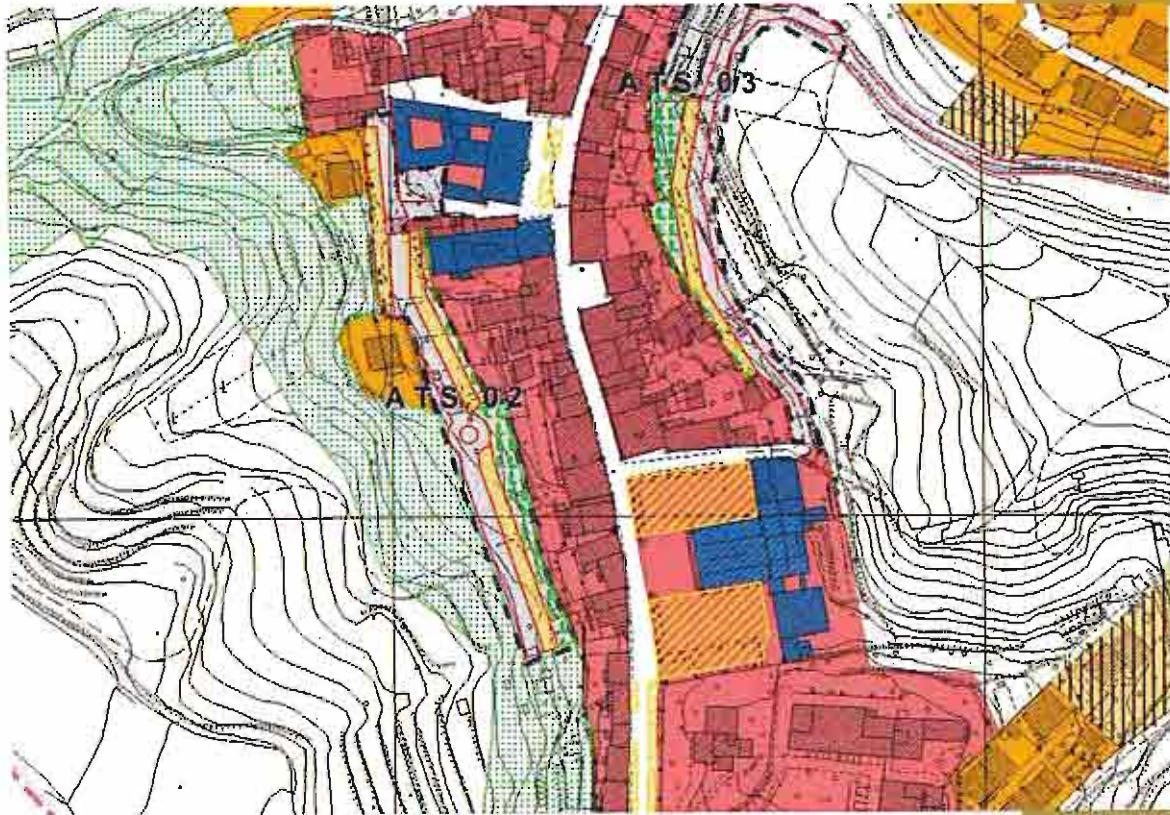
Scheda norma ATS 01

<i>Descrizione dell'intervento</i>	Area per servizi posta lungo via Pontita; La previsione di interventi è finalizzata prioritariamente alla realizzazione di servizi di interesse generale quali la nuova caserma dei Carabinieri e/o la sede della Croce Rossa ed anche alla riqualificazione ambientale dell'area e degli elementi di naturalità presenti. Previsione di volumetrie per le attività di volontariato presenti nel parcheggio esistente di via Pontita e/o per la realizzazione della nuova caserma dei carabinieri e per quota parte di residenza esclusivamente se legata alla realizzazione della funzioni di interesse generale.
<i>Ambito urbanistico</i>	Comparto di trasformazione ATS
<i>Funzioni ammissibili</i>	Servizi di interesse generale (sedi associazioni, caserma comando dei carabinieri) secondariamente funzione residenziale
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 5.150 6.135 mq Sul max ammissibile 900 mq di cui: 500 mq utilizzabili a fini residenziali e 400 per servizi di interesse generale. N° piani fuori terra max 1 con altezza max 4 ml per attività di servizio , e N° 2 piani fuori terra con h. max 7 ml per la residenza ; Aree per parcheggi sosta e manovra min 500 380 mq
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Intervento diretto convenzionato per la realizzazione delle funzioni residenziali all'interno della zona di concentrazione volumetrica più a monte (pari a 1786 mq con sul massima realizzabile di 500 mq). Il convenzionamento dovrà riguardare la cessione delle aree relative a: <ul style="list-style-type: none">• zona di concentrazione volumetrica più a valle per servizi,• una fascia di adeguata profondità (min. 5 ml) per tutto lo sviluppo dell'ambito su via Pontita, in modo da consentire la realizzazione del percorso pedonale secondo le prescrizioni della presente scheda;• la viabilità di accesso e relativo innesto da via Pontita da rendere di uso pubblico per la fruizione dei servizi previsti• cessione delle aree necessarie per l'ampliamento del parcheggio esistente al di là di via Pontita; Intervento diretto per la realizzazione dei servizi con Sul massima di 400 mq da realizzare nella zona di concentrazione volumetrica posta a valle pari a 1050 mq. anche con possibilità di interventi espropriativi pubblici.

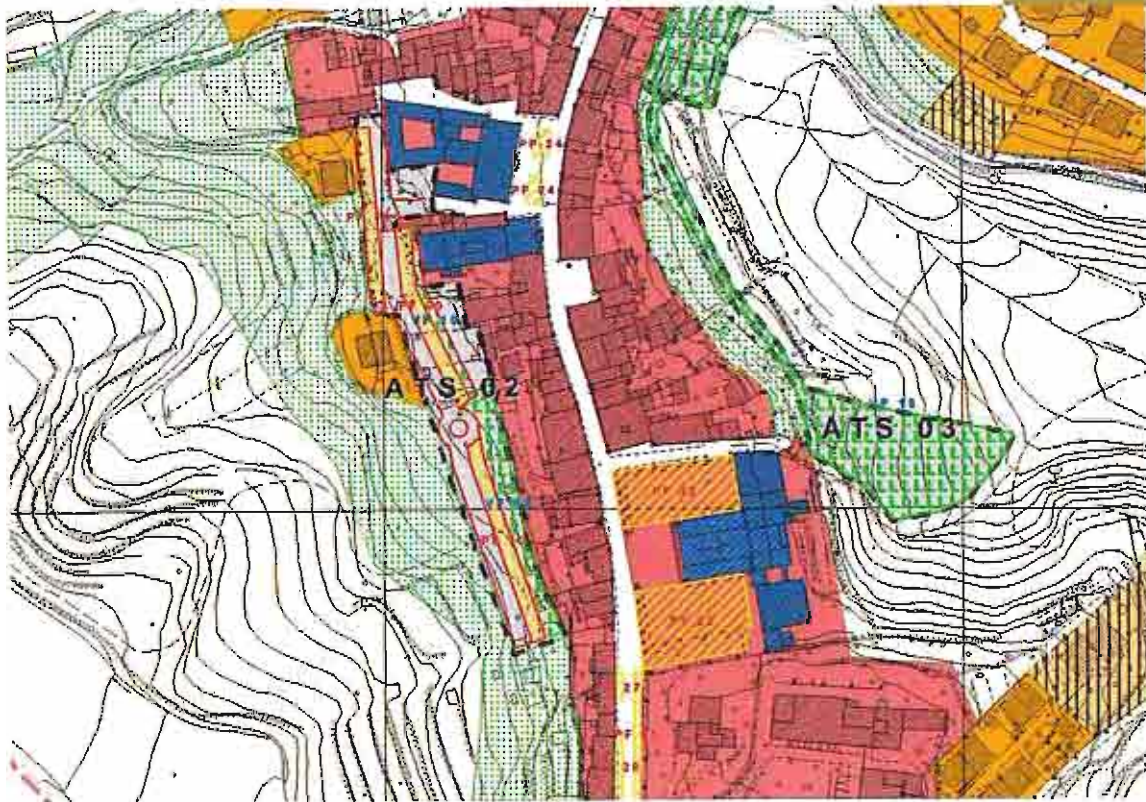
<p><i>Norme e prescrizioni</i></p>	<p><i>Tipologia di riferimento:</i> a fini residenziali edifici per piccoli blocchi fortemente integrati con la sistemazione a verde dell'area e con la morfologia del terreno degradante, con possibile utilizzo di coperture a verde e volumi ipogei. La tipologia di riferimento per i servizi è quella dei piccoli annessi rurali con copertura a capanna e materiali congrui alla tradizione rurale.</p> <p><i>Impianto Urbanistico:</i> Riqualficazione complessiva dell'area con inserimento delle nuove funzioni e prioritariamente la risistemazione a verde dell'intera area con previsione di fasce alberate e formazioni lineari in connessione con le aree boscate esistenti; le siepi di filtro previste lungo strada dovranno essere integrate con un percorso pedonale e ciclabile da realizzare in sede propria ed opportunamente attrezzato fino a riconnettersi al percorso pedonale che collega il centro del paese con il parcheggio di via Pontita; miglioramento dell'accessibilità dell'area con adeguata previsione di parcheggi in rapporto alle nuove funzioni, con superficie preferibilmente inerbite. Adeguamento incrocio con la via di Pontita. Eventuali volumetrie potranno essere localizzate nella porzione più a nord in connessione con le previsioni di parcheggio.</p> <p><i>Relazione con il contesto:</i> Il rapporto con il paesaggio circostante dovrà essere riqualficato con inserimento di formazioni lineari e boscate di filtro, con inserimento di specie arboree e arbustive autoctone di pregio esistenti nel contesto.</p>
<p><i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i></p>	<p>Pericolosità geomorfologica Per la fisionomia morfologica e le caratteristiche geotecniche dei terreni, l'area ricade parte in Classe G1 (Pericolosità Bassa) e parte in classe G2 (Pericolosità Media)</p> <p>Pericolosità idraulica Dato il contesto di alto morfologico, la pericolosità idraulica è irrilevante.</p> <p>Fattibilità Per l'aspetto geomorfologico gli interventi previsti ricadono in classe F3 di Fattibilità. Per quanto riguarda le problematiche idrauliche gli interventi previsti ricadono in classe F1, F2 per la sismica</p> <p>Prescrizioni Alla luce delle tipologie di intervento previste le trasformazioni dovranno prevedere opere mirate alla corretta regimazione delle acque meteoriche e garantire la stabilità complessiva del versante.</p>
<p><i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i></p>	<p>Le superfici dei parcheggi dovranno essere compatibili con la forte naturalità dei luoghi.</p> <p>L'attuazione degli interventi a carattere residenziale sono condizionati alla realizzazione di un percorso pedonale in sede propria sulla scarpata da cedere all'Amministrazione su via Pontita; tale percorso potrà essere realizzato attraverso il rimodellamento della scarpata, adeguando la sezione per la formazione di un piano intermedio alla quota del percorso pedonale già esistente che collega il centro storico..</p>




STATO VIGENTE





STATO DI VARIANTE



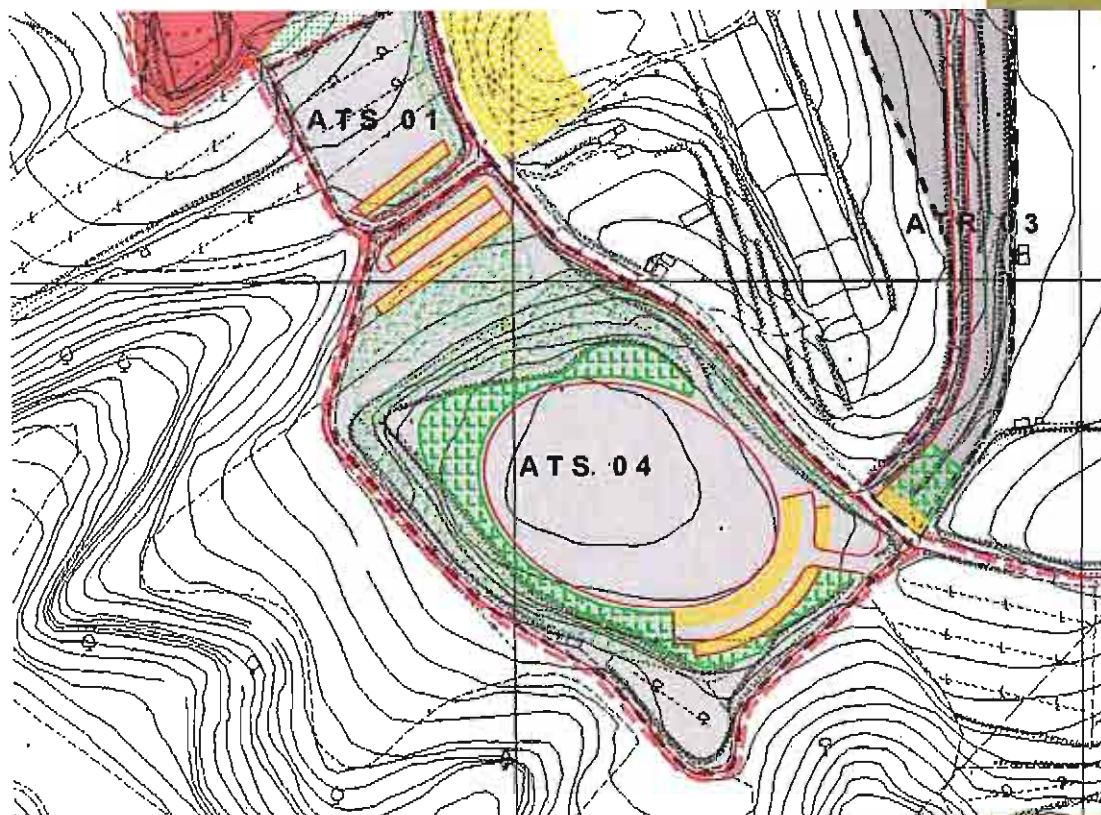
	FAUGLIA A3.R	REGOLAMENTO URBANISTICO AREE DI TRASFORMAZIONE
Scheda norma ATS 02		
<i>Descrizione dell'intervento</i>	<p>Ambito per servizi individuato a tergo della cortina ovest edificata per la realizzazione di aree a parcheggio, dando risposta al deficit di posti auto per tutto il centro storico.</p> <p>I progetti per la riqualificazione del sistema delle aree di sosta del centro storico si inseriscono in un programma più generale di riqualificazione dell'intero centro, con il recupero dei percorsi trasversali, chiassi, che caratterizzano fortemente la morfologia urbana del centro, e che presenta condizioni di diffuso degrado.</p>	
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di trasformazione ATS	
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzioni per la dotazione di servizi prioritariamente aree a verde pubblico e parcheggi	
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	<p>Area di intervento 3430 3786 mq</p> <p>Aree a verde pubblico attrezzato min 700 mq</p> <p>Aree per parcheggi min 2730 mq compreso aree di manovra</p>	
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Progetto pubblico esteso a tutta l'area.	
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Impianto Urbanistico:</i> La previsione è attuabile in due fasi distinte ognuna; un primo lotto permette di attrezzare a parcheggio le aree pianeggianti a tergo del comune e del cinema teatro; l'accessibilità è condizionata alla creazione di varchi nell'edificato, con demolizione prescritta prioritariamente per una porzione dei edificio addossato al cinema teatro, cresciuto in profondità senza nessun carattere di pregio; in seconda ipotesi la demolizione dietro la caserma dei carabinieri solo se in attuazione, da parte dei privati, degli interventi di ampliamento previsti nella scheda FG 063.</p> <p>Le aree di parcheggio sono disposte da entrambe i lati di un percorso di distribuzione centrale</p> <p>Oltre una rotatoria prevista in posizione quasi baricentrica, tale da poter eventualmente raccordare in futuro una viabilità di collegamento con il fondovalle, il parcheggio si può sviluppare in un secondo lotto con stalli solo a monte.</p> <p>Il grande vantaggio di tale soluzione è di ottenere aree di sosta diffuse prioritariamente ad uso dei residenti, per i quali si potranno trovare anche meccanismi di assegnazione convenzionata, con risalite nei chiassi esistenti opportunamente adeguati e valorizzati.</p> <p>Sono inoltre da prevedere sistemazioni a verde attrezzato per l'integrazione paesaggistica delle opere necessarie, e previsione di filari alberati.</p> <p>La previsione di spazi pubblici al di fuori del crinale è un primo meccanismo per incentivare una riqualificazione complessiva e valorizzazione dei retri con attività che possano rivolgersi verso il paesaggio.</p> <p><i>Relazione con il contesto:</i> La previsione di alberature in filare, le sistemazioni a verde, dovranno essere in congruità con i caratteri paesaggistici delle unità di paesaggi corrispondenti. Previsione inoltre di materiali adeguati o sistemi di mitigazione per muri a retta e pavimentazioni degli stalli coerenti con la naturalità dei luoghi.</p>	

<p><i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i></p>	<p><u>Pericolosità geomorfologica</u> Per la fisionomia morfologica e le caratteristiche geotecniche dei terreni, l'area è in Classe 2 (pericolosità bassa).</p> <p><u>Pericolosità idraulica</u> Visto il contesto di alto morfologico, la pericolosità idraulica è irrilevante.</p> <p><u>Fattibilità geologica</u> L'area d'intervento può essere inserita nella Classe 2 della D.C.R. 94/85 - "Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto".</p>
<p><i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i></p>	<p>Parcheggi, aree a verde, viabilità pubblica; le superfici di entrambi dovranno essere compatibili con la forte naturalità dei luoghi;</p>

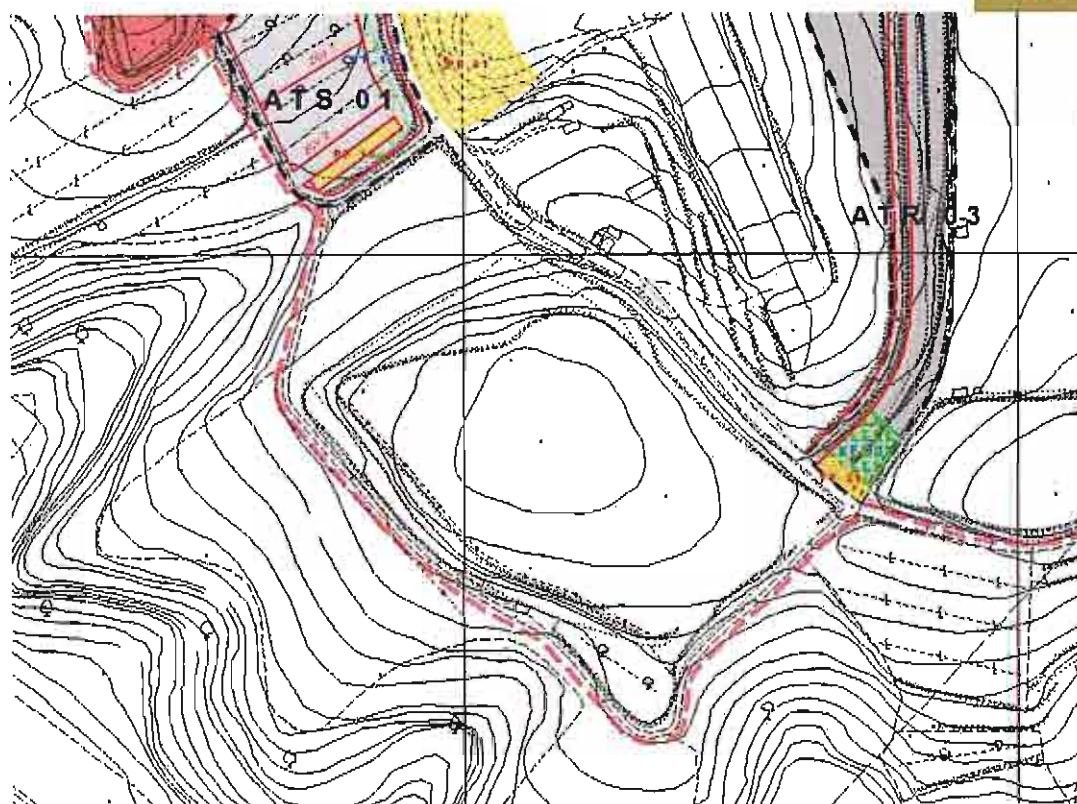
<p><i>Stralcio del regolamento urbanistico</i></p>	
<p><i>Schema morfologico</i></p>	



STATO VIGENTE

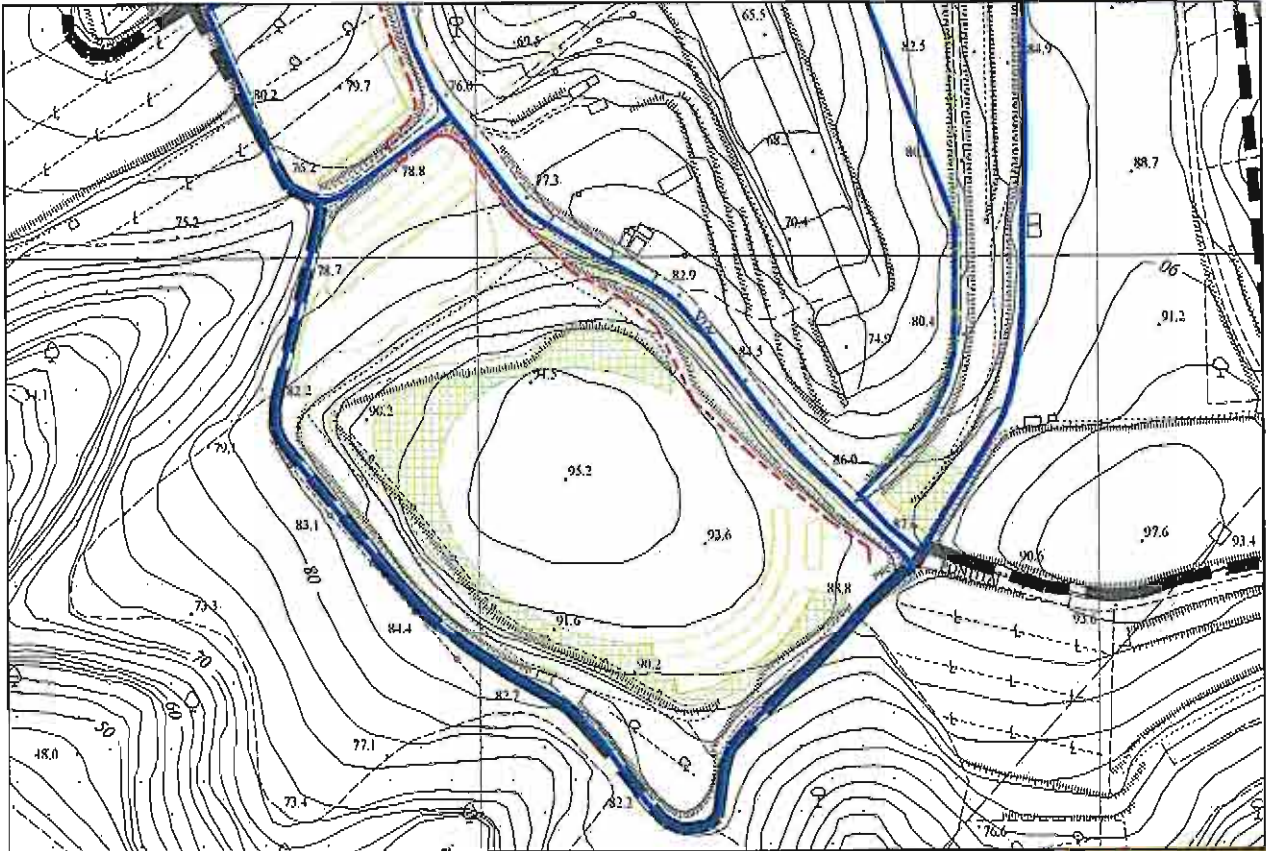


STATO DI VARIANTE

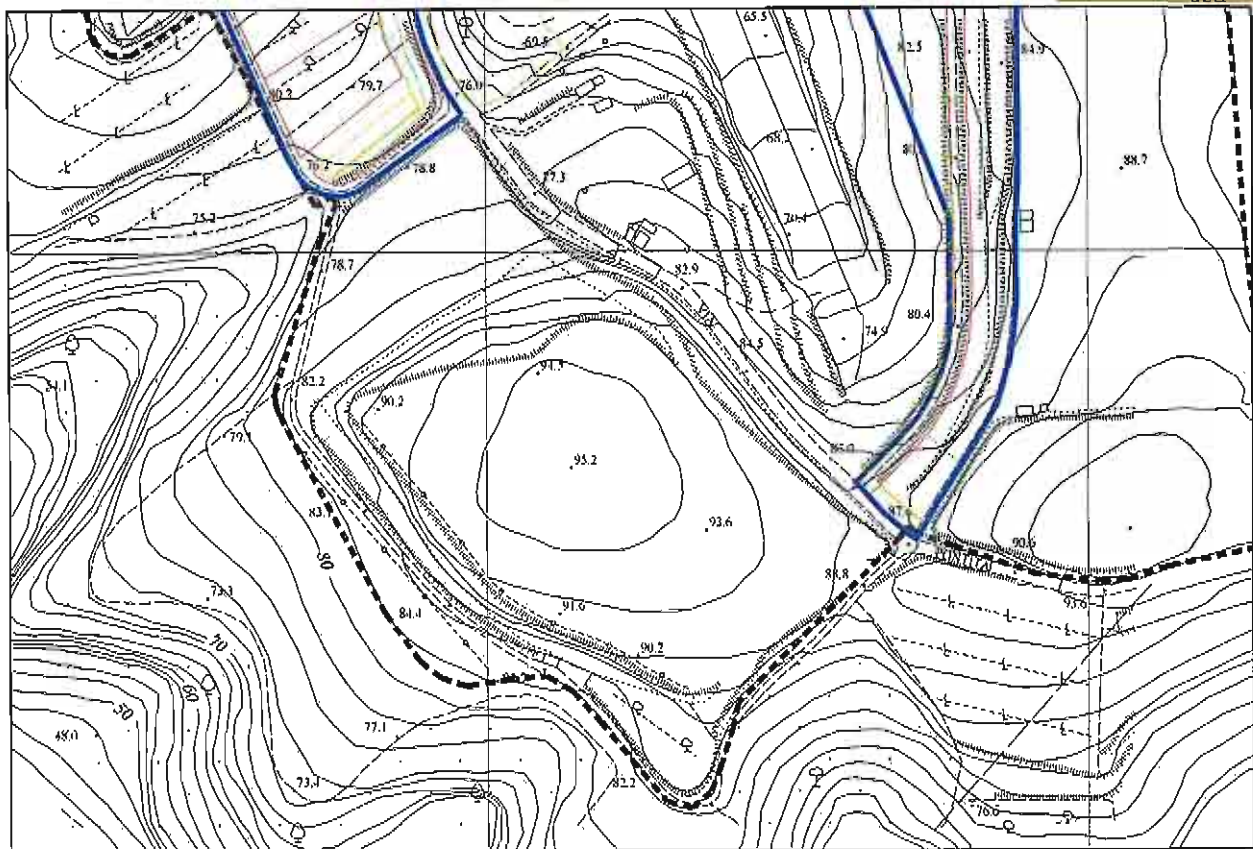




STATO VIGENTE

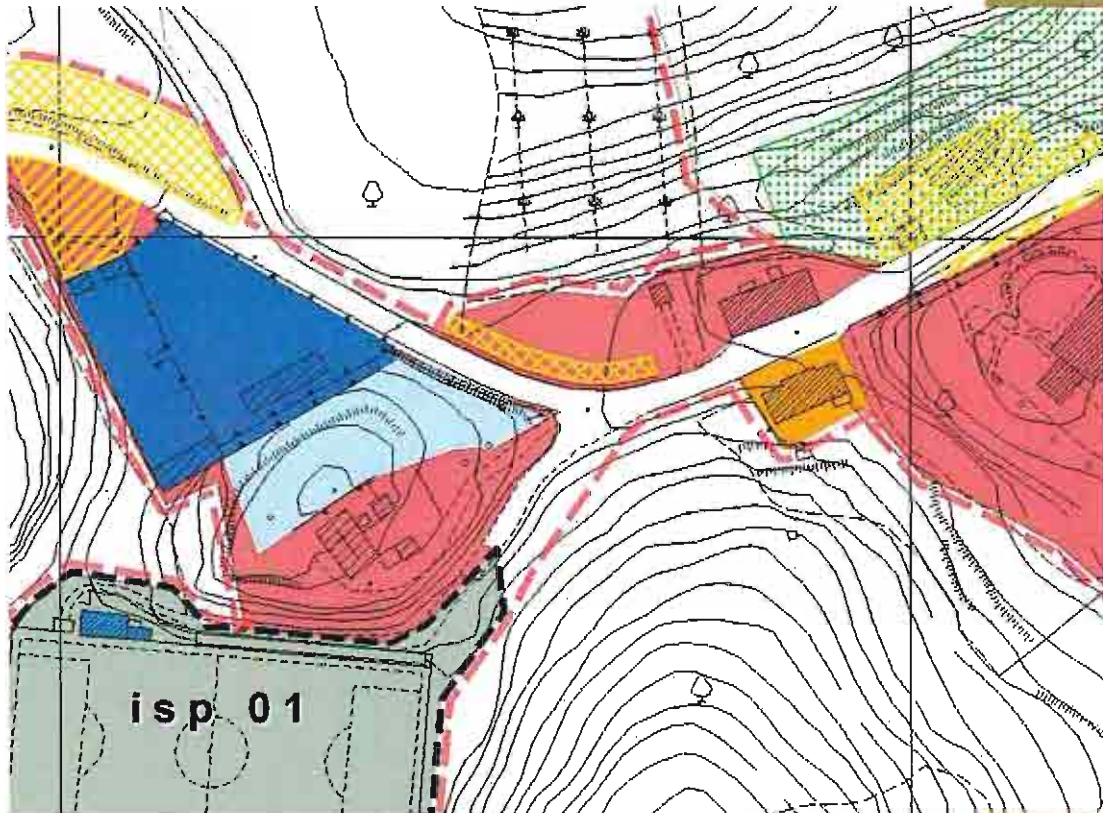


STATO DI VARIANTE

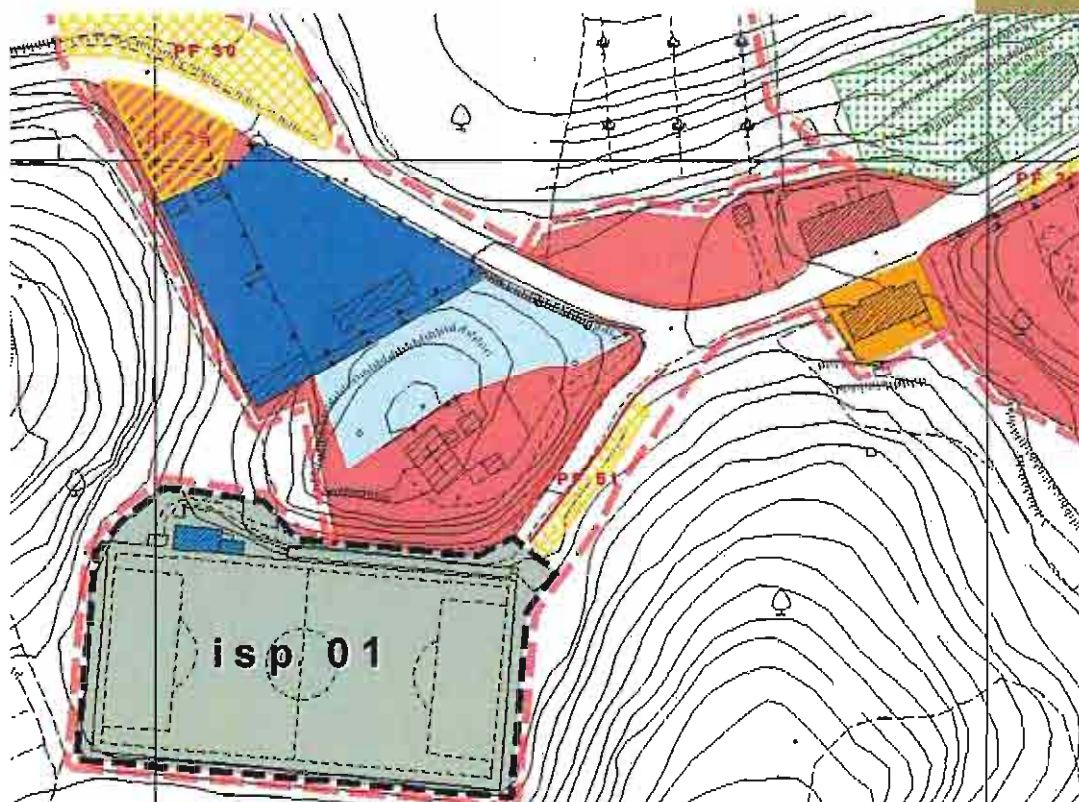




STATO VIGENTE

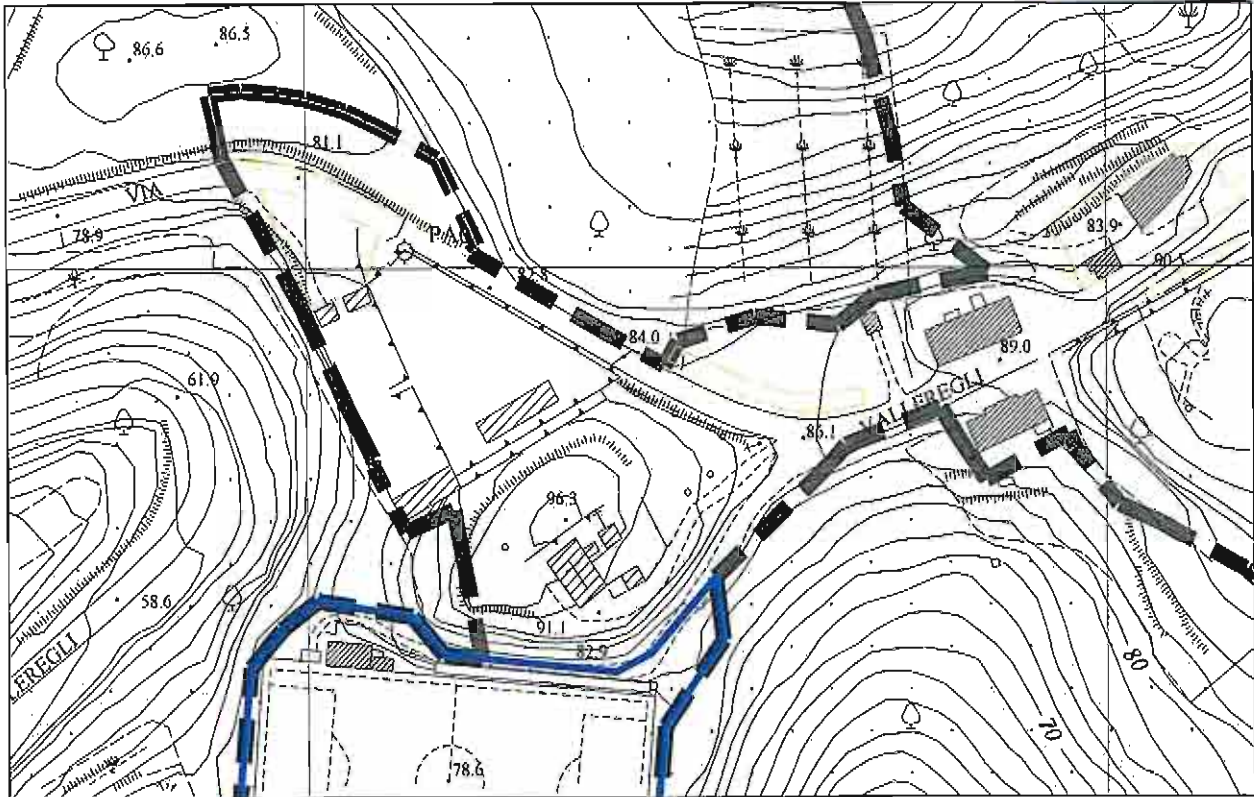


STATO DI VARIANTE





STATO VIGENTE

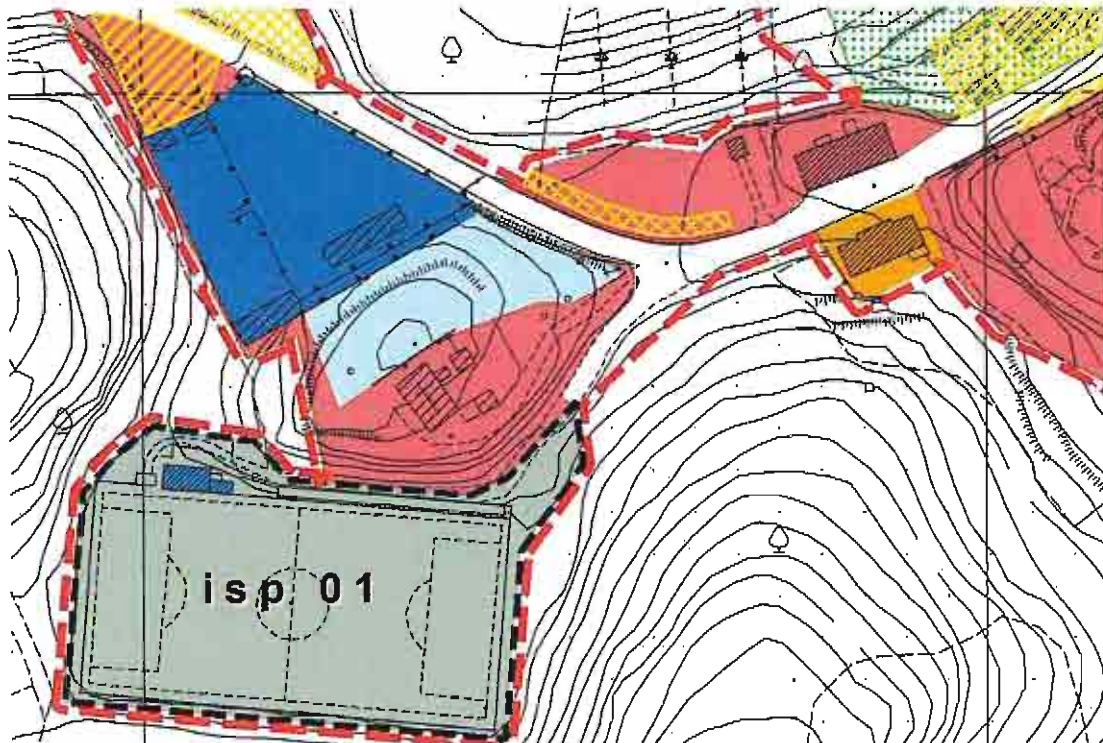


STATO DI VARIANTE

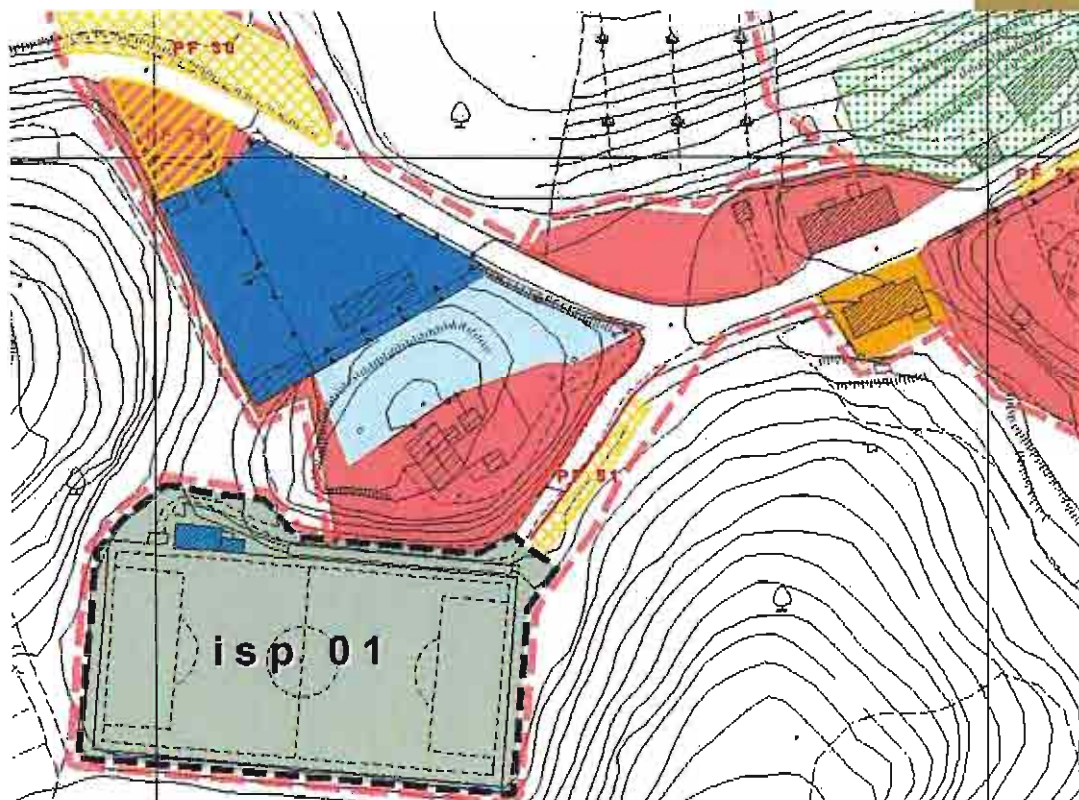




STATO VIGENTE

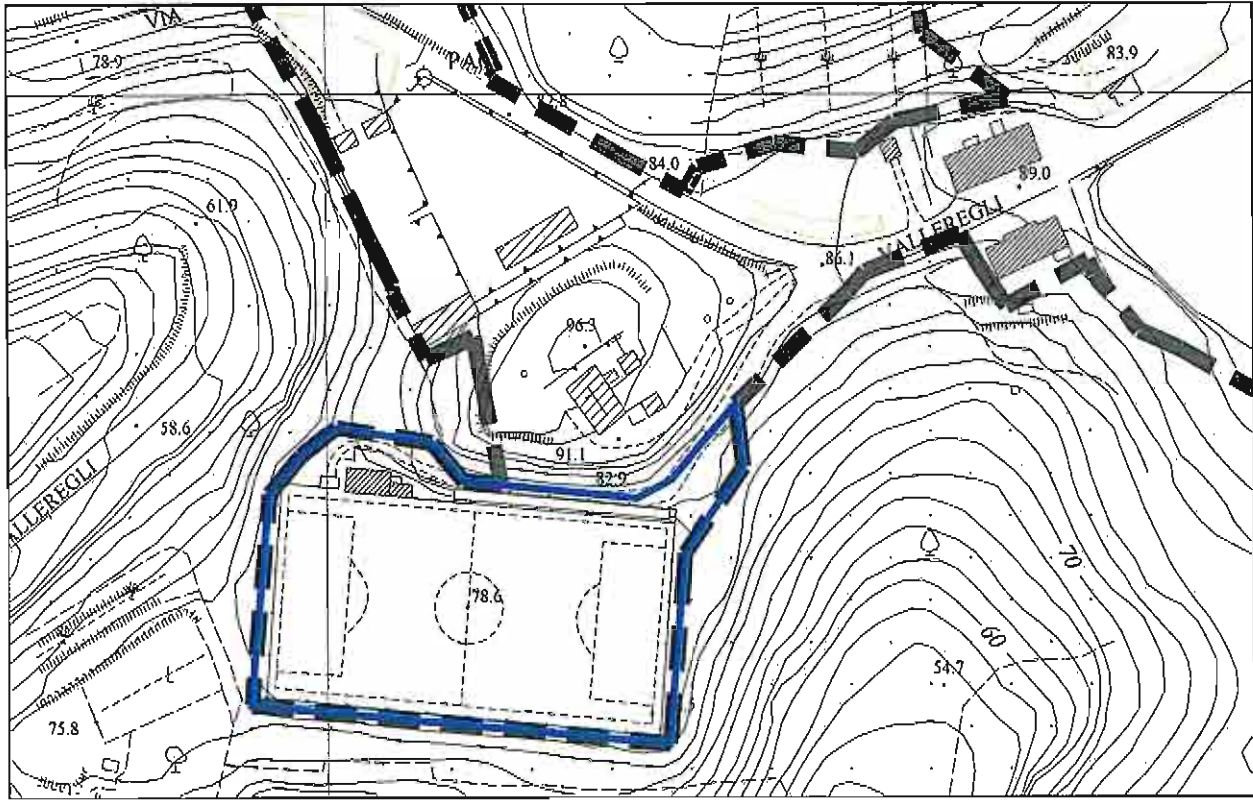


STATO DI VARIANTE

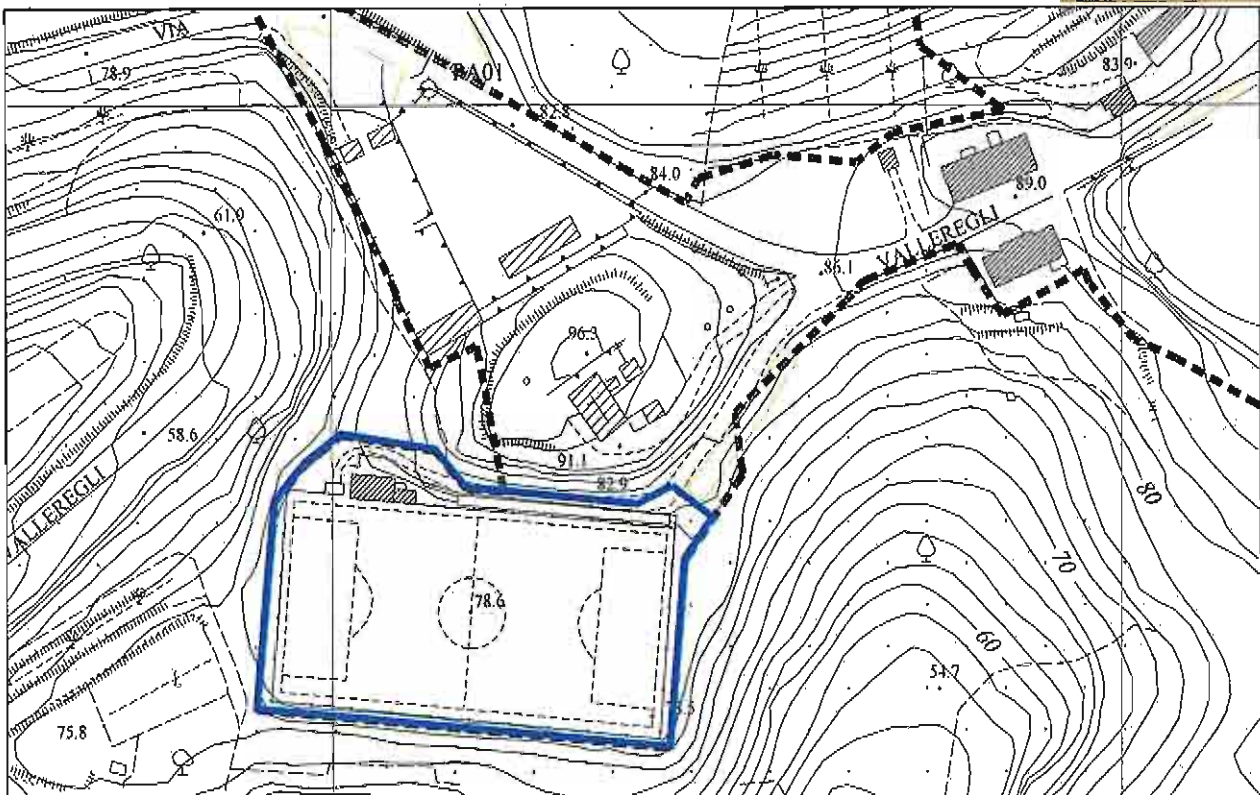





STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE



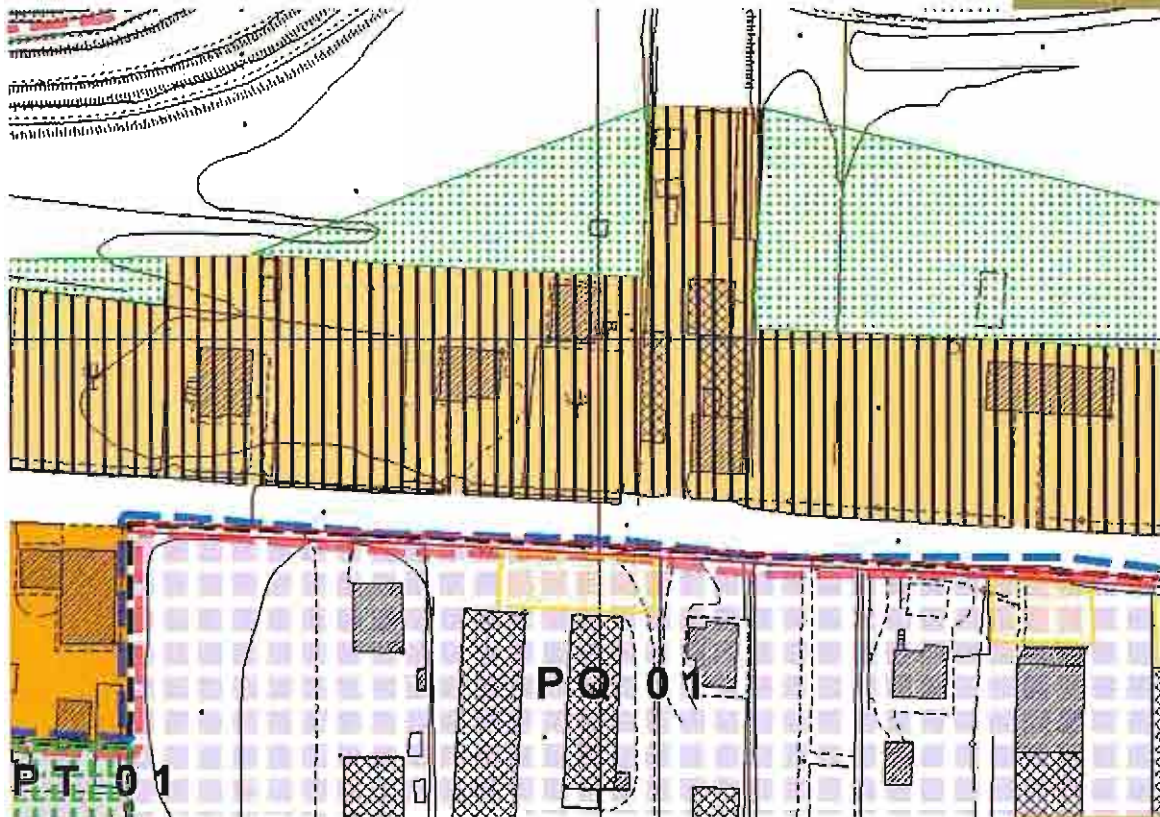
	FAUGLIA A3.R	REGOLAMENTO URBANISTICO AREE DI TRASFORMAZIONE
Scheda norma ATR 02		
<i>Descrizione dell'intervento</i>	Nuovo comparto residenziale posto ad ovest del centro storico di Fauglia. Si tratta del completamento di un crinale secondario con viabilità già esistente da adeguare. Necessità di collegamento con la via delle Pantane previo adeguamento del tracciato.	
<i>Ambito urbanistico</i>	Comparto di trasformazione ATr	
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzione prevalentemente residenziale	
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 14700 mq Sul max ammissibile 1330 mq N° piani fuori terra max 2 con altezza max 7 ml Aree a verde pubblico attrezzato min 785 794 mq Aree per parcheggi min 490 395 mq Aree per adeguamento e qualificazione della viabilità min 2170 mq	
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Piano attuativo esteso a tutta l'area.	
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Tipologia di riferimento:</i> case unifamiliari o bifamiliari, in alternativa tipologie plurifamiliari in piccoli blocchi, fino ad un massimo di quattro unità, integrate con le sistemazioni a verde delle pertinenze.</p> <p><i>Impianto Urbanistico:</i> Il nuovo insediamento si attesta su via Garibaldi con doppia possibilità di accesso da adeguare con un incrocio opportunamente dimensionato; i tracciati esistenti che dovranno essere adeguati e qualificati; quello posto più a nord assume un ruolo di distribuzione interna dei lotti, e possibilità di pubblica fruizione in connessione con la via delle Pantane; il tracciato esistente posto a sud, assume invece rilevanza quale collegamento ciclo pedonale opportunamente qualificato. All'estremità ovest si prevede la realizzazione di una rotatoria per l'inversione di marcia, opportunamente integrata con gli spazi a verde da realizzare; L'insediamento è vincolato alla realizzazione di interventi di adeguamento e qualificazione del tracciato esistente che collega l'area con la via delle Pantane in modo da contribuire a ridurre i flussi di attraversamento del paese. Il tracciato stradale dovrà prevedere laddove costituisce il margine dell'UTOE opportune alberature.</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> Le siepi a divisione dei lotti devono essere di specie arbustive autoctone e pluristratificate con eventuale rete esclusivamente interna. Le alberature sono ammesse solo con l'utilizzo di specie autoctone, ed in continuità con quelle di pregio presenti all'interno dell'unità di paesaggio di riferimento.</p> <p><i>Relazione con il contesto:</i> Al fine di integrare le pertinenze verso il territorio aperto, si dovranno prevedere opportune sistemazioni a verde sul fondo dell'area di intervento in rapporto alla scomposizione delle recinzioni degli stessi.</p>	

STRALCI ELABORATI DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO
ACCIAIOLO

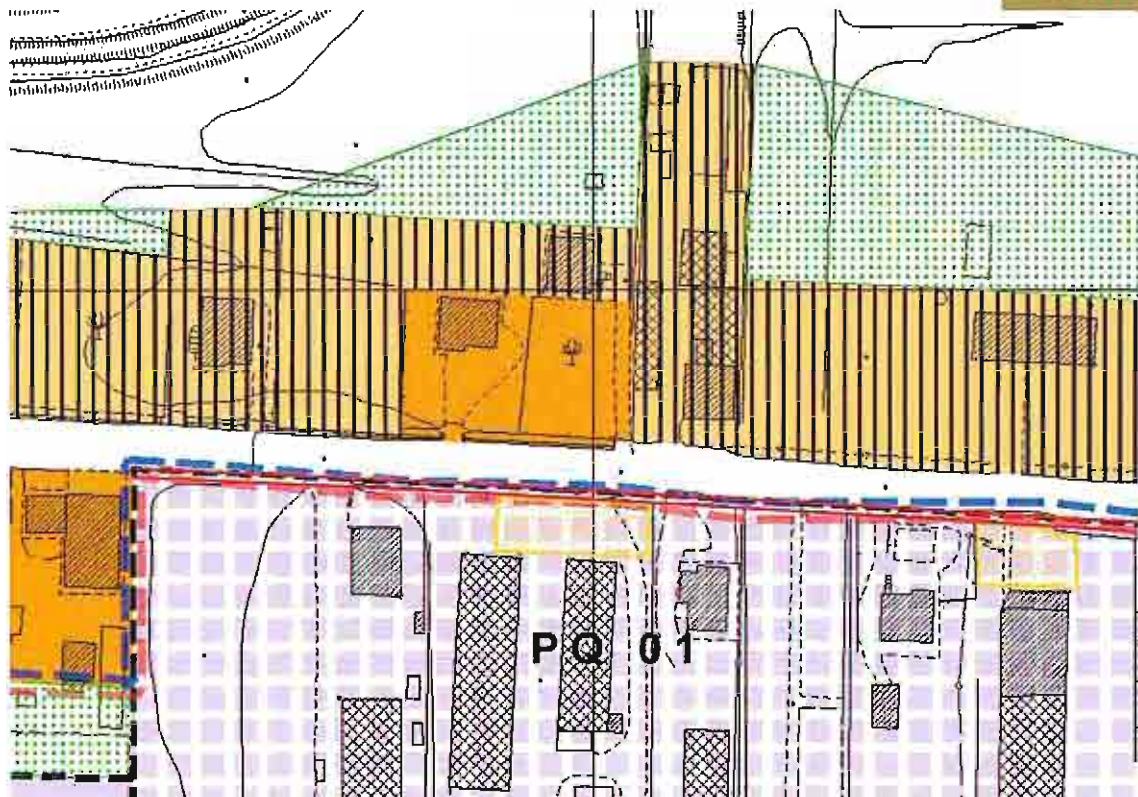
*Stato vigente e di variante e relative
schede norma appendice 5 alle NTA*



STATO VIGENTE

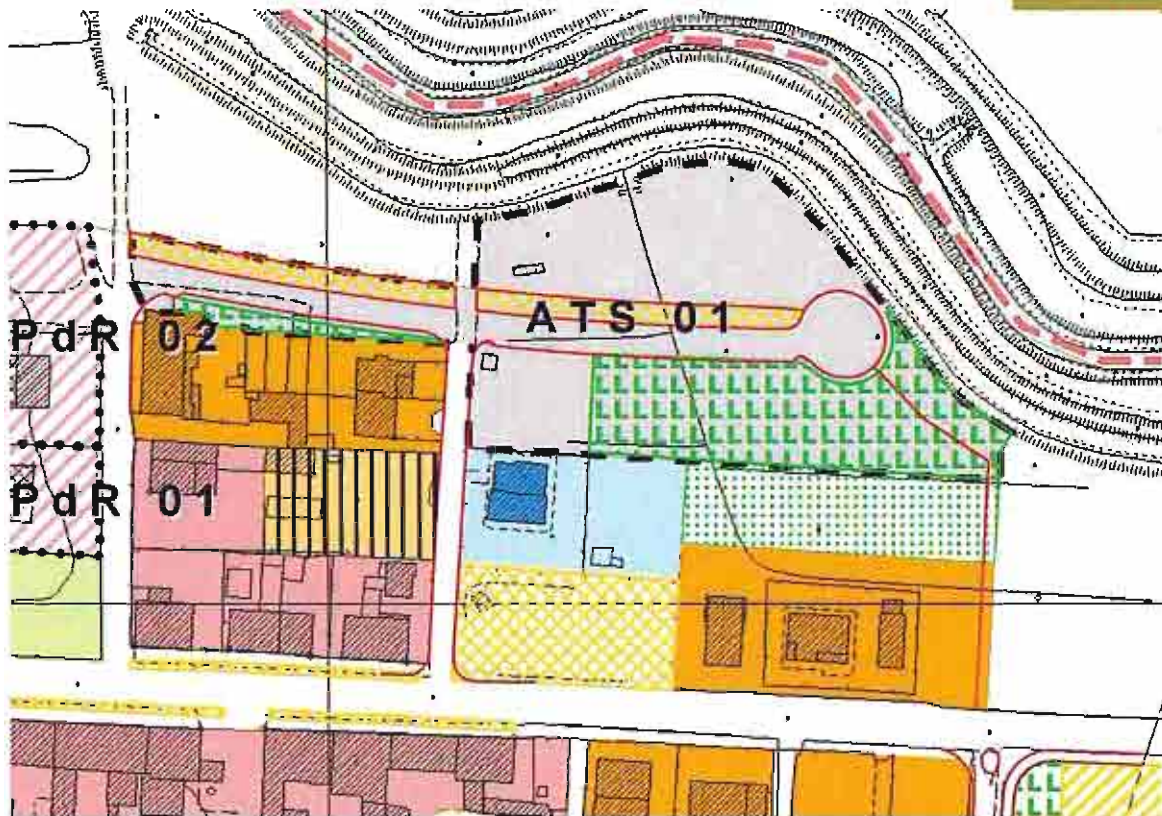


STATO DI VARIANTE

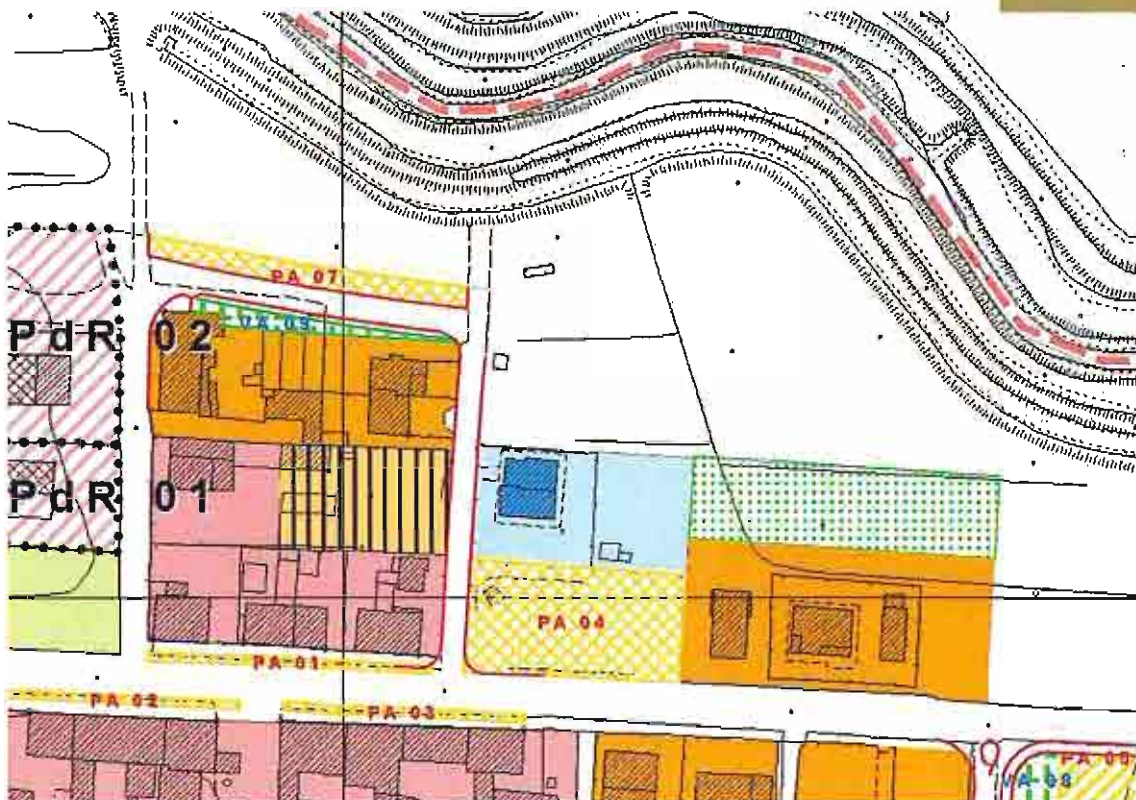




STATO VIGENTE

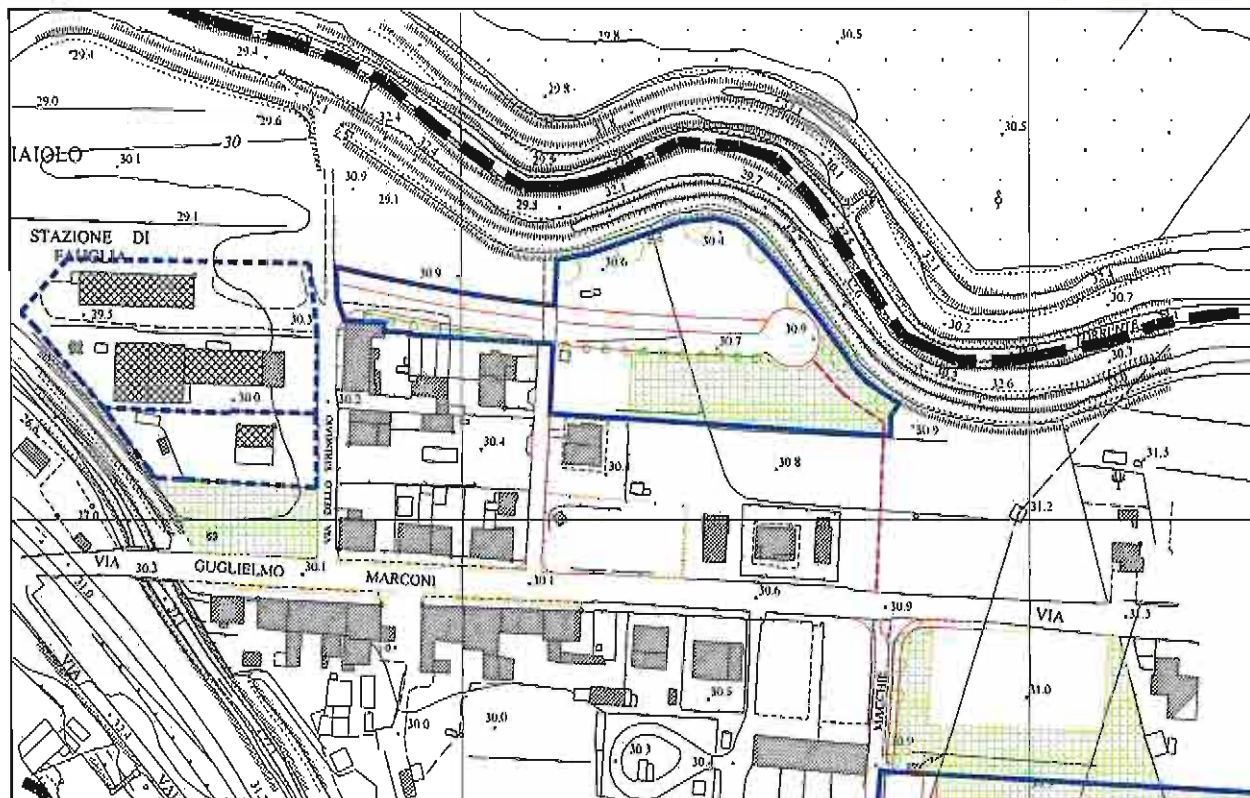


STATO DI VARIANTE

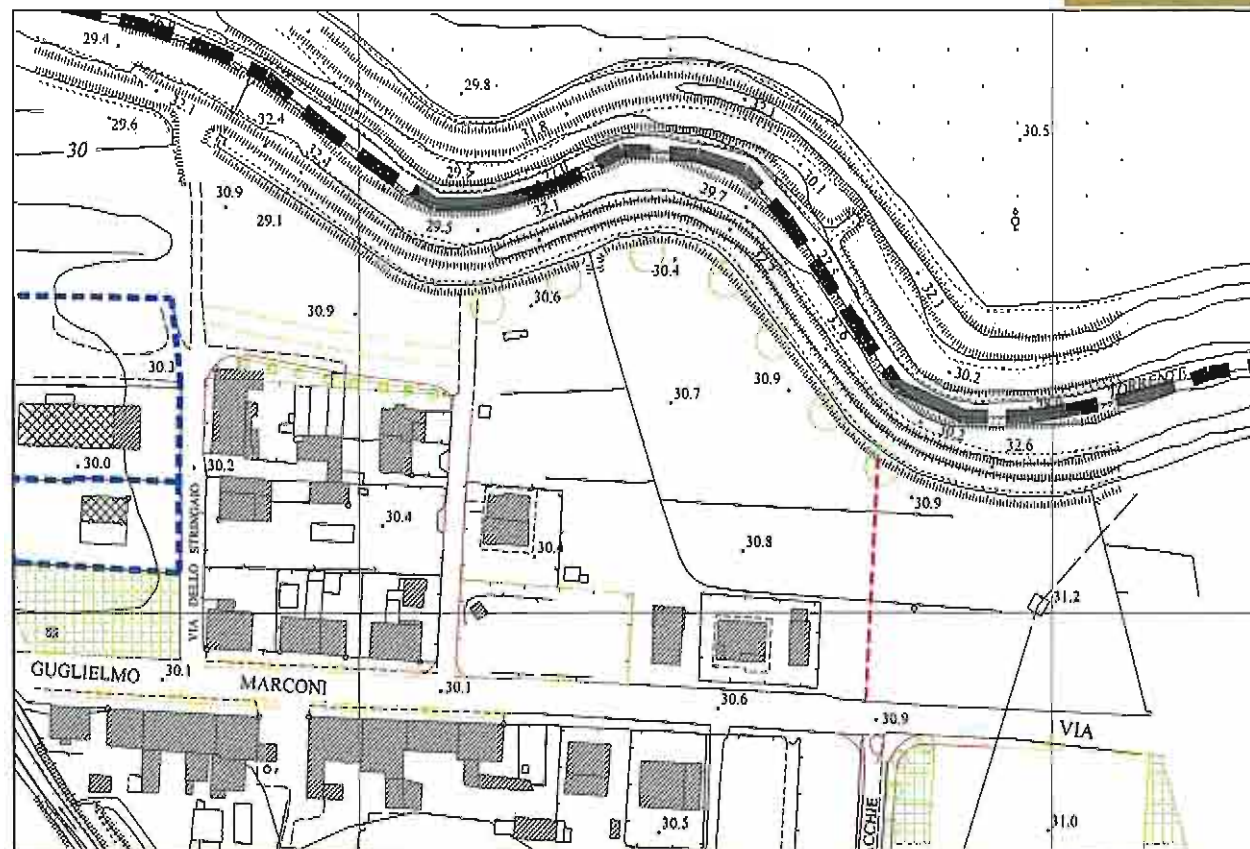




STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE





**ACCIAIOLO
A4.R**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
AREE DI TRASFORMAZIONE**

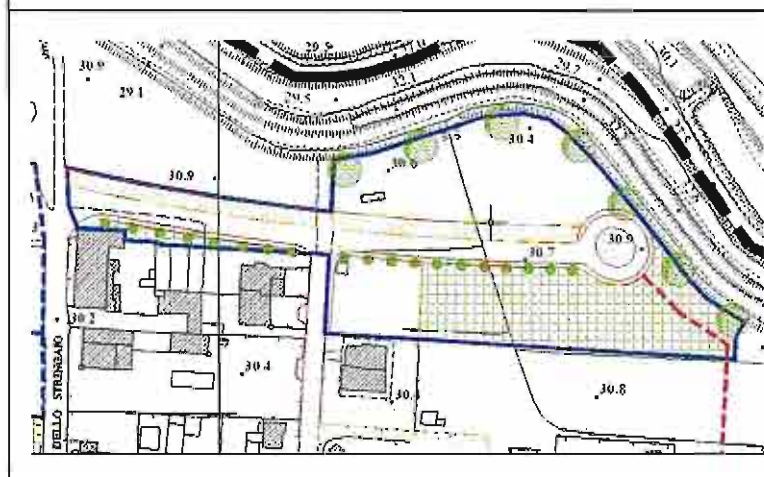
Scheda norma ATS-01

<i>Descrizione dell'intervento</i>	Nuovo comparto per servizi-posto al margine nord della frazione.
<i>Ambito urbanistico</i>	Comparto di trasformazione ATS
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzione principale parcheggio, verde pubblico e attrezzature pubbliche
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 7.255 mq. Area a verde pubblico attrezzato min 2210 mq Aree per parcheggi min. 700 mq Strade pubbliche per complessivi 1600 mq
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Intervento di iniziativa pubblica attuabile anche per strade funzionali
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Impianto Urbanistico:</i> l'intervento ha l'obiettivo di creare nuovi spazi pubblici, per verde e parcheggi, per aumentare la dotazione di standard della frazione, qualificando l'ambito del nucleo più storico; si prevede la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra la scuola e via dello Stringaio. Sono previsti lungo il nuovo tracciato parcheggi a pettine e aree a verde attrezzato in connessione con le aree di pertinenza paesistica dei centri abitati.</p> <p>A margine nord dell'ambito si prevede la messa a dimora di alberature di alto fusto in filare coerenti con la disciplina di tutela dell'unità di paesaggio del fondovalle del Tora.</p> <p><i>Relazione con il contesto:</i> possibilità di connessione con eventuali percorsi pedonali e ciclabili lungo l'argine del torrente Tora da organizzare in rapporto all'area di pertinenza paesistica posta tra l'abitato e il corso del torrente.</p>
<i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i>	<p><u>Pericolosità geomorfologica</u> Classe 2 (pericolosità bassa), in relazione alla morfologia pianeggiante e alle caratteristiche dei torrenti.</p> <p><u>Pericolosità idraulica</u> Secondo lo studio idrologico idraulico condotto appositamente per il Piano Strutturale, l'area è esondabile con piene duecentennali (tempo di ritorno 200 anni). Tale area, sulla base dello studio, rientra nella Classe 3b (pericolosità medio-alta). Nel P.A.I., che ha recepito le conclusioni del suddetto studio, l'area è a pericolosità idraulica elevata (P.I.3).</p> <p><u>Fattibilità geologica</u> L'area, dove non sono previsti interventi edificatori, è inserita in Classe 3 della D.C.R. 94/85 "Fattibilità condizionata".</p> <p><u>Prescrizioni</u> Gli interventi non dovranno alterare l'attuale assetto idraulico dell'area, mantenendo la funzionalità del reticolo drenante di superficie.</p>

Stralcio del regolamento urbanistico



Schema morfologico

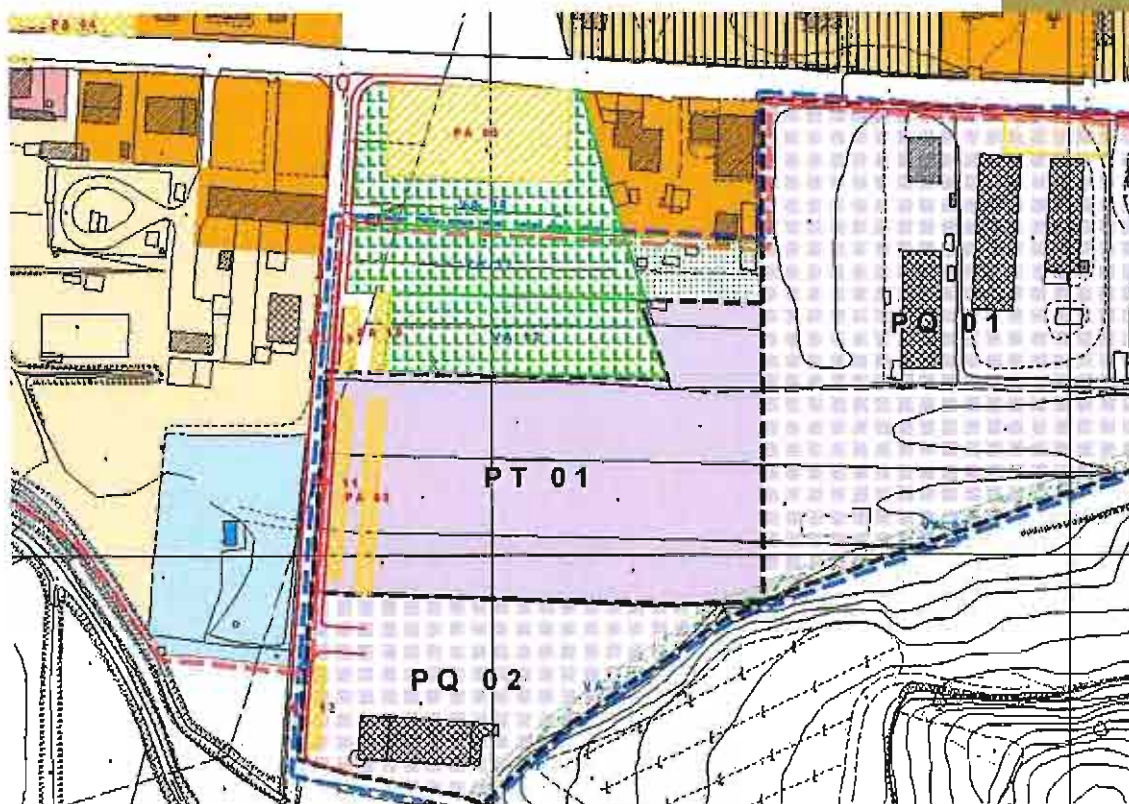




STATO VIGENTE

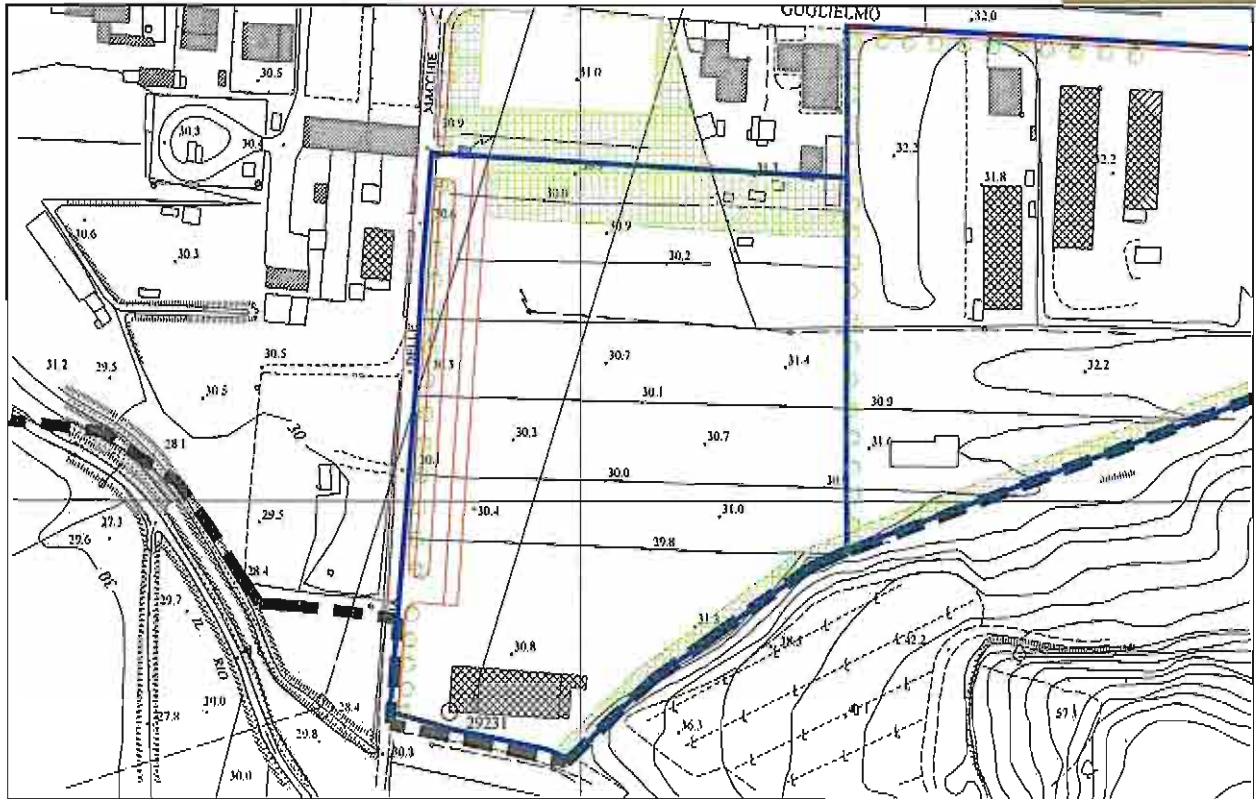


STATO DI VARIANTE

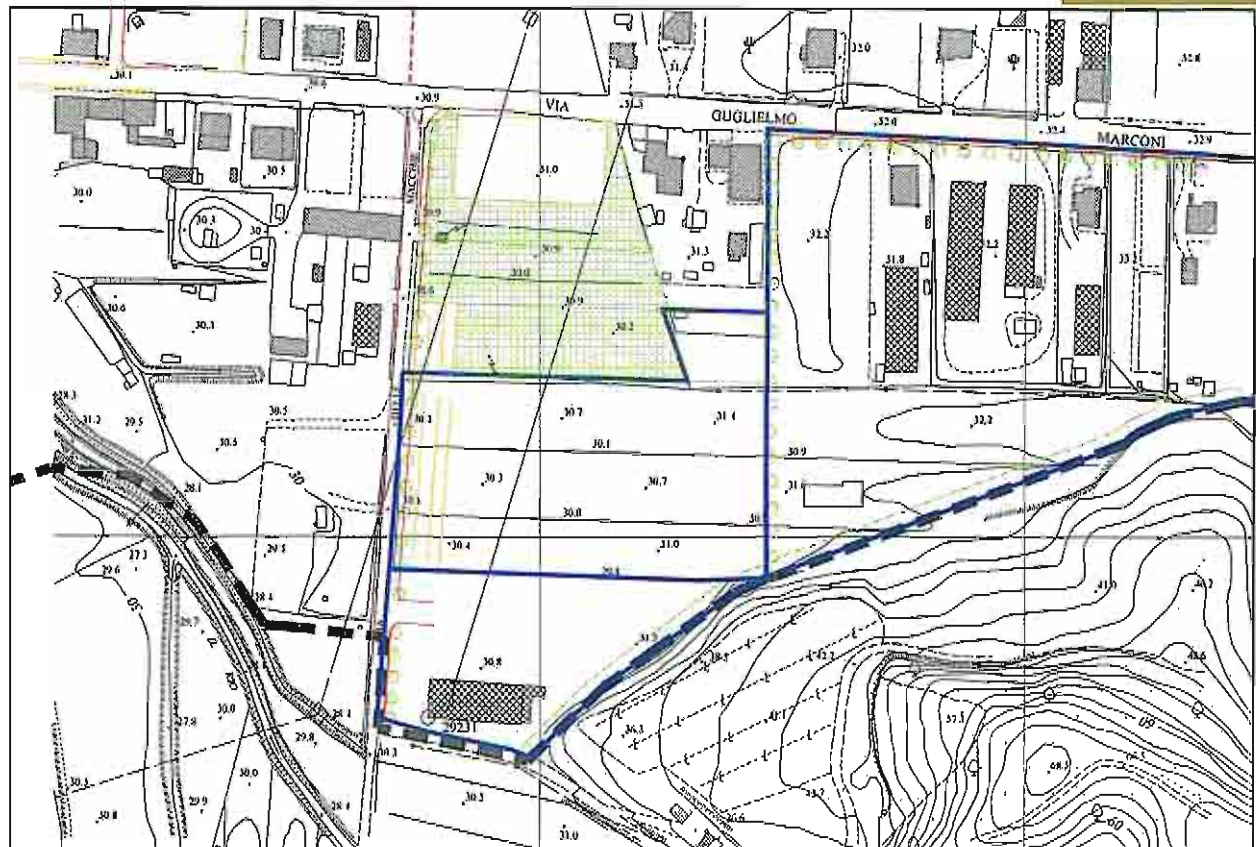





STATO VIGENTE



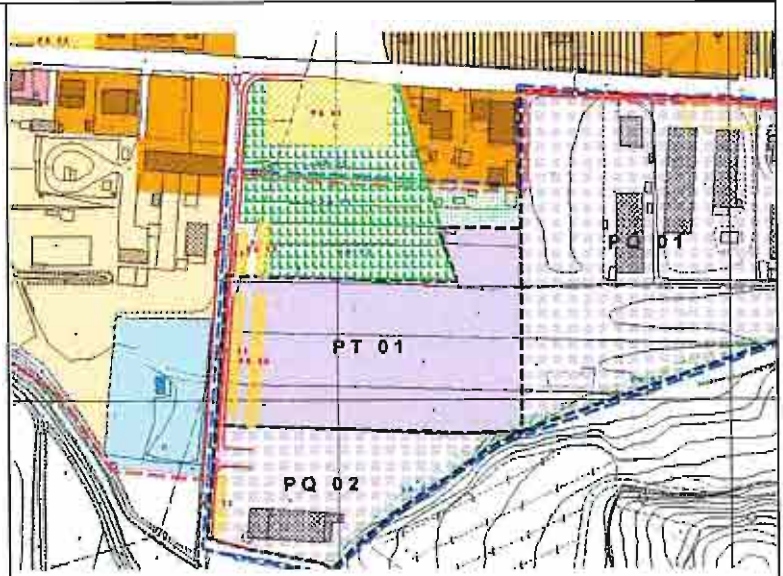
STATO DI VARIANTE



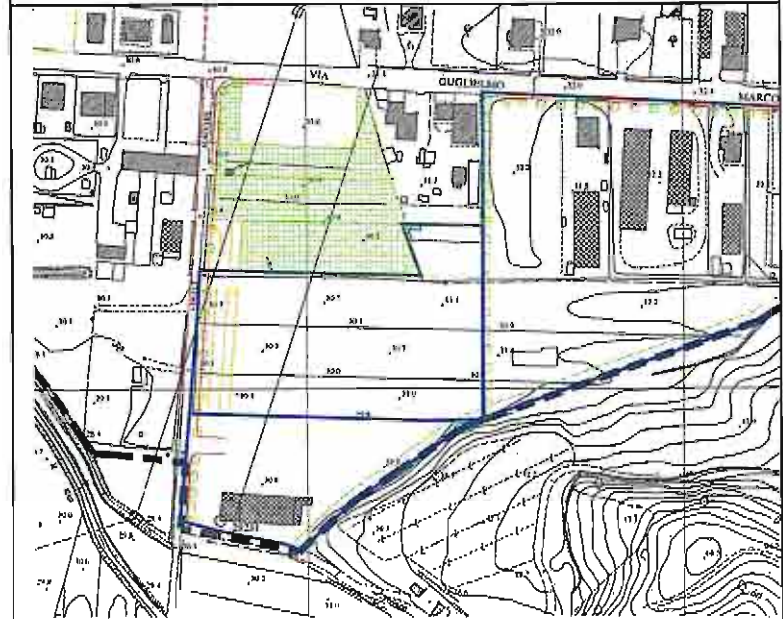
	ACCIAIOLO A4.P	REGOLAMENTO URBANISTICO AREE DI TRASFORMAZIONE
Scheda norma PT-01		
<i>Descrizione dell'intervento</i>	Ambito produttivo di qualificazione attestato sul lato est di via delle Macchie. Si tratta di un tessuto produttivo di nuovo impianto. ehe ricomprende anche un insediamento produttivo esistente posto all'estremo sud dell'UTOE.	
<i>Ambito urbanistico</i>	Area produttiva di trasformazione PT	
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzione attività produttive in genere, con esclusione di quelle incompatibili per la vicinanza del tessuto edilizio residenziale; commercio limitato alla vendita di prodotti delle attività presenti e residenza limitata alle sole funzioni di guardiania .	
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 26316 12872 mq. Slp esistente circa 600 mq Slp max di nuova previsione 6502 3180 mq Iuf max 0,35 Altezza massima degli edifici 12 ml	
<i>Modulità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Piano attuativo esteso a tutta l'area	
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p>Impianto Urbanistico: Si prevede lo sviluppo di attività artigianali ed industriali con distribuzione da una viabilità interna parallela perpendicolare a via delle Macchie con cul de sac finale per l'inversione di manovra, da utilizzare come spazio di manovra per parcheggi a pettine posti su entrambi i lati. I lotti si sviluppano con notevole profondità, funzionale dovranno tenere conto della dovranno tenere conto della alla necessità di arretramento delle strutture edilizie in rapporto ai vincoli derivanti dalla presenza dell'elettrodotto.</p> <p>Previsione di ampi spazi di manovra attestati sulla viabilità di distribuzione, costituiti da parcheggi a pettine serviti da spazio di manovra interno di almeno 6 ml, adeguatamente alberati con specie di alto fusto; realizzazione di marciapiede lungo strada di almeno 1,5 ml. Realizzazione di verde pubblico fuori comparto al contorno del parcheggio esistente su via Marconi.</p> <p>Prescrizioni sulle pertinenze: Le siepi a divisione e di fondo dei lotti devono essere di specie arbustive autoctone e pluristratificate con eventuale rete esclusivamente interna. Le alberature sono ammesse solo con l'utilizzo di specie autoctone, ed in continuità con quelle di pregio presenti all'interno dell'unità di paesaggio di riferimento.</p> <p>Relazione con il contesto: Si prescrive la realizzazione al margine sud dell'UTOE di una formazione lineare di almeno 6 ml di spessore, con messa a dimora di specie arboree e arbustive secondo quanto prescritto nell'apposita appendice n° I alle NTA per le corrispondenti U.P. al contorno.</p> <p>Previsione di ampio spazio a verde attrezzato a verde e con alberature di alto fusto in connessione con quelli già esistenti intono al parcheggio pubblico su via Marconi; tale fascia forestata assume funzione di filtro con i tessuti residenziali presenti al contorno.</p> <p>Realizzazione di alberature di alto fusto in filare o percorso pedonale su via delle Macchie.</p> <p>Mantenimento e riqualificazione del collettore principale di drenaggio superficiale posto a margine delle attività produttive esistenti; nei casi di necessità di parziale tombatura dovranno essere predisposti specifici studi e verifiche idrauliche, con previsione di interventi tali da garantire un complessivo miglioramento dell'assetto idraulico del bacino.</p>	

<p><i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i></p>	<p>Pericolosità geomorfologica Classe G1(pericolosità bassa)</p> <p>Pericolosità idraulica L'area è soggetta ad allagamenti per eventi con tempo di ritorno 200 anni (battente stimato compreso tra 0.5e 1m). Il P.A.I. inserisce l'area in classe a Pericolosità idraulica elevata (P.I.3).L'area ricade in classe I3 Pericolosità Idraulica Elevata.</p> <p>Pericolosità sismica L'area, interessa sia zone ricadenti nell'ambito delle "zone soggette ad amplificazioni locali (2), sia "zone suscettibili di instabilità sismica per liquefazione" Classe S4 (pericolosità Elevata)</p> <p>Fattibilità Per gli aspetti geomorfologici gli interventi previsti ricadono in classe F2 di Fattibilità. Per quanto riguarda gli aspetti idraulici gli interventi previsti ricadono in classe F3, per gli aspetti simici F4</p> <p>Prescrizioni Gli interventi sono legati alla realizzazione di opere atte ad assicurare l'impossibilità di accadimento di eventi di esondazione, allagamento o ristagno per le piene duecentennali. Trattandosi di interventi ricadenti all'interno dei centri abitati le condizioni di sicurezza può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessorie/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni: - sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento della pericolosità in altre aree; Vista le presumibile presenza di sedimenti potenzialmente liquefacibili è opportuno verificare il coefficiente di sicurezza alla liquefazione. Detta verifica potrà essere effettuata utilizzando procedure semplificate, (SPT, CPT e (curve granulometriche, limiti di Atterberg, ecc.).</p> <p>Vincoli derivanti dalla presenza dell'elettrodoto di cui è stata stimata una fascia di rispetto a garanzia di 50 ml da sottoporre a verifica in rapporto alle effettive tensioni sulla linea e alle specifiche tecniche di calcolo delle fasce di rispetto</p>
<p><i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i></p>	<p>Standard previsti dal D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio e verde, oltre a quanto disciplinato a livello regionale per le attività di commercio (D.C.R. 233/99). Qualsiasi intervento sull'esistente che determini incremento di slp è condizionato alle modalità attuative di cui sopra per il reperimento di standard e per lo sviluppo in rapporto al nuovo impianto unitario del comparto.</p>

Straficio del regolamento urbanistico



Schema morfologico





**ACCIAIOLO
A4.P**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
AREE DI TRASFORMAZIONE**

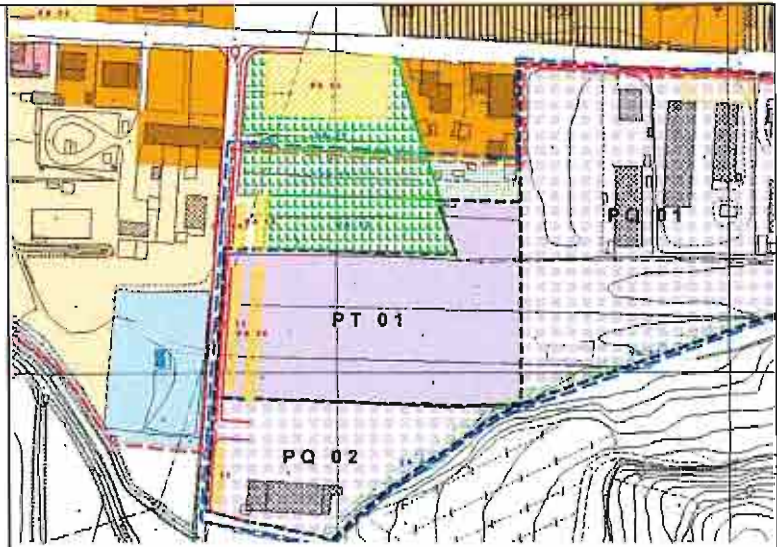
Scheda norma PQ-02

<i>Descrizione dell'intervento</i>	Ambito produttivo di qualificazione attestato sul lato est di via delle Macchie. Si tratta di un tessuto produttivo che ricomprende anche un insediamento produttivo esistente posto all'estremo sud dell'UTOE.
<i>Ambito urbanistico</i>	Area produttiva di riqualificazione PQ
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzione attività produttive in genere, con esclusione di quelle incompatibili per la vicinanza del tessuto edilizio residenziale; commercio limitato alla vendita di prodotti delle attività presenti.
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 7026 mq. Slp esistente circa 600 mq Slp max di nuova previsione 1135 mq Altezza massima degli edifici 9 ml Aree per parcheggi min. 145 mq
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Intervento diretto convenzionato
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Impianto Urbanistico:</i> Si prevede lo sviluppo di attività artigianali ed industriali direttamente da via delle Macchie. Previsione di parcheggi a pettine adeguatamente alberati con specie di alto fusto; realizzazione di marciapiede lungo strada di almeno 1,5 ml.</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> Le siepi a divisione e di fondo dei lotti devono essere di specie arbustive autoctone e pluristratificate con eventuale rete esclusivamente interna. Le alberature sono ammesse solo con l'utilizzo di specie autoctone, ed in continuità con quelle di pregio presenti all'interno dell'unità di paesaggio di riferimento.</p> <p><i>Relazione con il contesto:</i> Si prescrive la realizzazione al margine sud dell'UTOE di una formazione lineare di almeno 6 ml di spessore min. 755 mq, con messa a dimora di specie arboree e arbustive secondo quanto prescritto nell'apposita appendice n° 1 alle NTA per le corrispondenti U.P. al contorno.</p>
<i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i>	<p>Pericolosità geomorfologica Classe G1(Pericolosità bassa)</p> <p>Pericolosità idraulica L'area è soggetta ad allagamenti per eventi con tempo di ritorno 200 anni con battenti compresi tra 50cm e 1m. Il P.A.I. inserisce l'area in classe a Pericolosità idraulica elevata (P.I.3). L'area ricade in classe I3 Pericolosità Elevata</p> <p>Pericolosità sismica L'area, ricade nell'ambito delle "zone stabili suscettibili di amplificazione sismica" Classe S2 (pericolosità Media)</p> <p>Fattibilità Per tutti gli aspetti geomorfologici e sismici gli interventi previsti ricadono in classe F2 di Fattibilità, per gli aspetti idraulici è prevista una classe F3</p> <p>Prescrizioni Gli interventi non dovranno alterare l'attuale assetto idraulico dell'area, mantenendo la funzionalità del reticolo drenante di superficie. I battenti idraulici previsti costituiscono vincoli e condizionamenti alla progettazione degli interventi.</p>

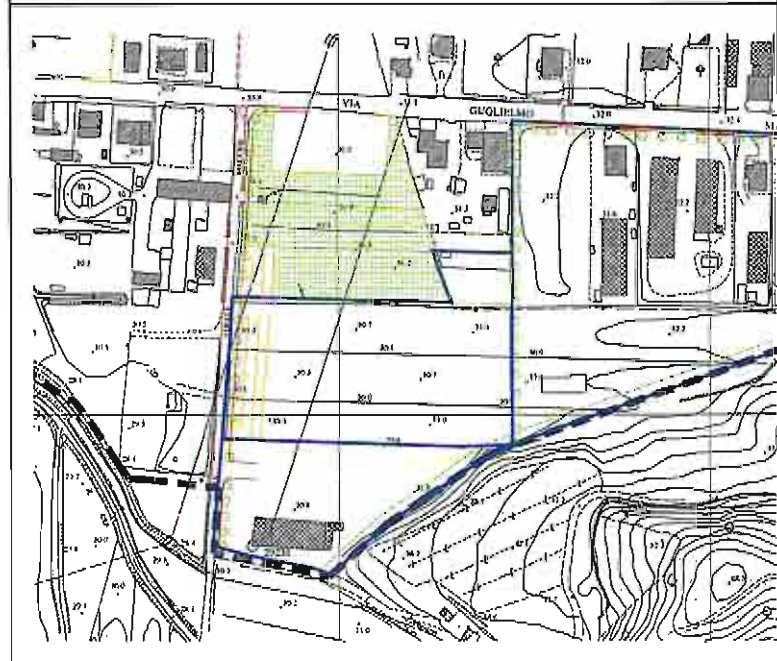
*Prescrizioni e verifiche degli
standard urbanistici*


Standard previsti dal D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio e verde, oltre a quanto disciplinato a livello regionale per le attività di commercio (D.C.R. 233/99).

*Stralcio del regolamento
urbanistico*

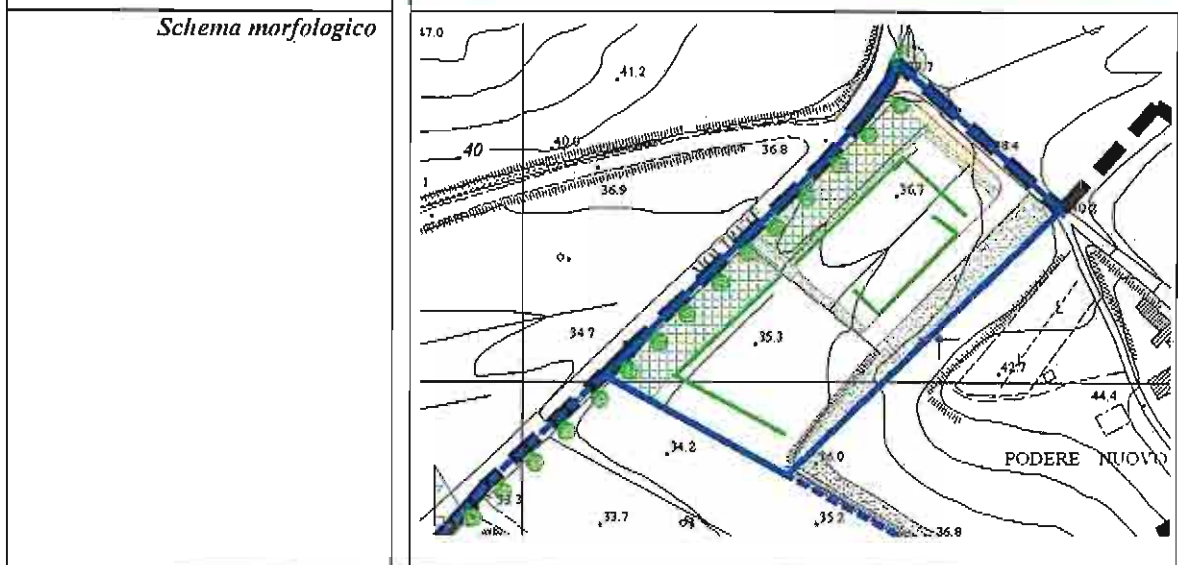
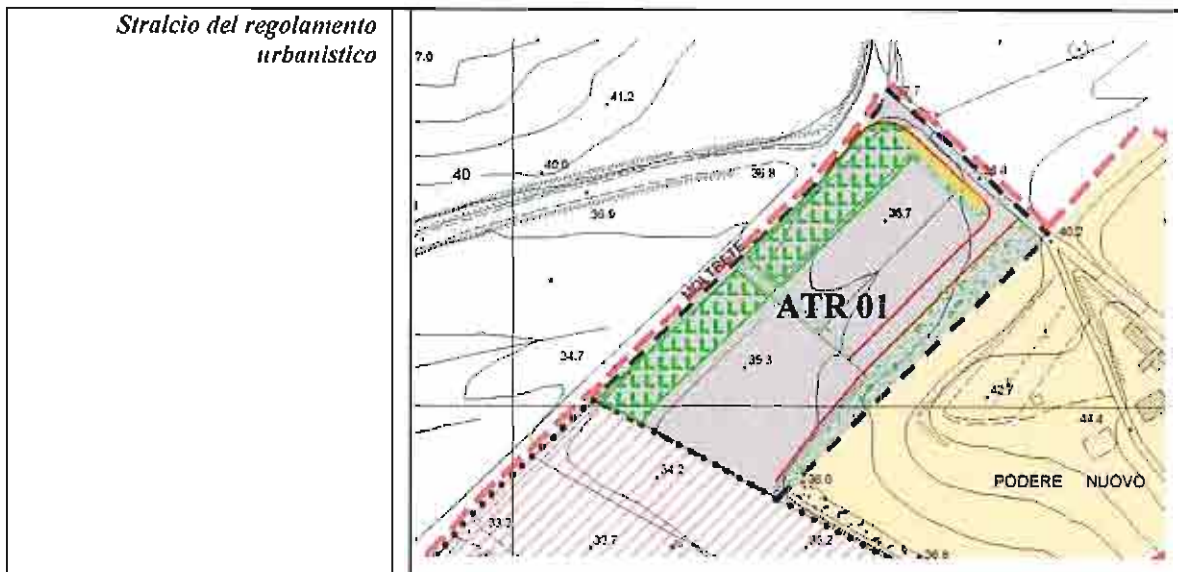


Schema morfologico



	ACCIAIOLO A4.R	REGOLAMENTO URBANISTICO AREE DI TRASFORMAZIONE
Scheda norma ATR-01		
<i>Descrizione dell'intervento</i>	Nuovo comparto residenziale posto ad est della frazione al margine del territorio agricolo	
<i>Ambito urbanistico</i>	Comparto di trasformazione ATR	
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzione principale residenziale con possibilità di attività secondarie commerciali di vicinato, parcheggi e verde pubblico	
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento. 7-100 7648 mq. Sul max ammissibile 1066 mq Iut 0,15-0,14 N° max piani 2 con altezza max 7 ml Aree a verde pubblico min 1620 mq Aree per parcheggi min. 80 mq	
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Piano attuativo esteso a tutta l'area o permesse permessi di costruire convenzionati per la realizzazione delle opere a verde, parcheggi, strade, da disciplinare nell'uso pubblico.	
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Tipologia di riferimento:</i> case unifamiliari o bifamiliari con due piani da realizzare in due blocchi distinti o in alternativa piccoli blocchi plurifamiliare con massimo quattro unità e con matrice di derivazione rurale.</p> <p><i>Impianto Urbanistico:</i> Il nuovo insediamento prevalentemente residenziale si sviluppa in un ambito al margine con il contesto agricolo che impone un adeguato inserimento con dotazione di fasce verdi di apparato protettivo al contorno e tra i lotti; i limiti dei lotti dovranno essere arretrati di almeno 15 ml dal filo strada di via Valleregli, che dovrà essere adeguatamente alberato secondo le prescrizioni dettate all'interno delle relative unità di paesaggio. Adeguamento con allargamento della viabilità di penetrazione e di distribuzione privata su cui sono previsti stalli di sosta per il reperimento degli standard con disposizione longitudinale larghezza min. 2,5 ml e schermati all'interno del lotto da una formazione di almeno 2,5 ml di larghezza . L'edificato dovrà rispettare un allineamento parallelo alla strada e adottare un sistema di aggregazione in blocchi di semplice forma rettangolare, con la dimensione prevalente secondo il suddetto allineamento. La tipologia di riferimento è quella dell'edilizia rurale di pregio al contorno in aggregazione lineare.</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> Le siepi a divisione dei lotti devono essere di specie arbustive autoctone e pluristratificate con eventuale rete esclusivamente interna. Le alberature sono ammesse solo con l'utilizzo di specie autoctone, ed in continuità con quelle di pregio presenti all'interno dell'unità di paesaggio di riferimento.</p> <p><i>Relazione con il contesto:</i> La fascia lungo strada dovrà essere mantenuta aperta con sistemazione a prato stabile ed eventuale messa a dimora di specie arbustive rade.</p>	

<p><i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i></p>	<p><u>Pericolosità geomorfologica</u> Classe 2 (pericolosità bassa) sulla base della morfologia pianeggiante e delle caratteristiche dei terreni</p> <p><u>Pericolosità idraulica</u> L'area, ubicata in destra idrografica del T. Tora, è inserita in Classe 3a (pericolosità medio-bassa), ad eccezione di due sottili strisce lungo i bordi nord-orientale e sud-est, in Classe 2 (pericolosità bassa).</p> <p><u>Fattibilità geologica</u> L'area del comparto, per interventi edificatori, è inserita nella Classe 3 della D.C.R. 94/'85 - "Fattibilità condizionata", per problematiche di tipo idraulico; fanno eccezione le due sottili fasce a minore pericolosità, poste in Classe 2 - "Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto".</p> <p>Le aree destinate a parcheggi, anche nella porzione a maggiore pericolosità idraulica, sono in Classe 2 - "Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto".</p> <p>Le sistemazioni a verde rientrano in Classe 1.</p> <p><u>Prescrizioni</u> Gli interventi edificatori non dovranno alterare l'attuale assetto idraulico dell'area, mantenendo la funzionalità del reticolo drenante di superficie.</p>
<p><i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i></p>	<p>D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio per funzione principale</p>






**ACCIAIOLO
A4.P**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
AREE DI TRASFORMAZIONE**

Scheda norma PQ-01

<i>Descrizione dell'intervento</i>	Ambito produttivo di qualificazione attestato sul lato a sud di via Marconi. Si tratta di interventi di riqualificazione del tessuto produttivo esistente, con il miglioramento del rapporto tra l'edificato e la strada, con nuova dotazione di parcheggi, e sistemazione a verde; Sono possibili interventi di completamento anche sulle aree poste a sud a margine dell'UTOE.
<i>Ambito urbanistico</i>	Area produttiva di qualificazione PQ
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzione attività produttive in genere, con esclusione di quelle incompatibili per la vicinanza del tessuto edilizio residenziale; commercio e residenza limitata alle sole funzioni di guardiana, solo esclusivamente nella fascia in fregio alla via Marconi.
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 32.800 mq. Superficie edificata esistente circa 5000 mq Sul max di nuova previsione 10.765 mq Iuf max 0,50
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Permessi di costruire con convenzione per la realizzazione e cessione delle opere di qualificazione, su via Marconi.
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Impianto Urbanistico:</i> L'attuale tessuto urbanistico è caratterizzato da disomogeneità e da presenza di usi diversificati con inserimenti di commerciale e residenziale che si attestano su via Marconi; gli edifici industriali si sviluppano in profondità; gli interventi di completamento dovranno rispettare tale impianto con arretramento rispetto alla strada di almeno 15 ml e con reperimento in tale fascia di spazi per la sosta e verde di filtro.</p> <p>Per le aree poste a sud facenti parte dell'ambito produttivo di trasformazione del PS, e ricomprese all'interno di questo ambito, possono essere previsti interventi di completamento in connessione con le attività esistenti o nuove poste nell'ambito consolidato, e con accessibilità prescritta da via Marconi.</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> Le siepi a divisione e di fondo dei lotti devono essere di specie arbustive autoctone e pluristratificate con eventuale rete esclusivamente interna. Le alberature sono ammesse solo con l'utilizzo di specie autoctone, ed in continuità con quelle di pregio presenti all'interno dell'unità di paesaggio di riferimento. Eliminazione dello stato di degrado derivante da incongruità di volumi secondari e di superfetazione legittimi, con possibilità di recupero della volumetria e suo trasferimento nell'ambito sempre all'interno del dimensionamento massimo consentito dagli indici di zona.</p> <p><i>Relazione con il contesto:</i> Si prescrive la realizzazione al margine sud dell'UTOE di una formazione lineare di almeno 6 ml di spessore, con messa a dimora di specie arboree e arbustive secondo quanto prescritto nell'apposita appendice n° 1 alle NTA per le corrispondenti U.P. al contorno.</p> <p>Sugli altri margini del comparto dovranno essere previste alberature di alto fusto in filare, congrue con il contesto paesaggistico al contorno. Mantenimento e riqualificazione, nei casi di corrispondenza con limiti di lotto, del collettore principale di drenaggio superficiale posto a margine delle attività produttive esistenti; nei casi di necessità di parziale tombatura dovranno essere predisposti specifici studi e verifiche idrauliche, con previsione di interventi tali da garantire un complessivo miglioramento dell'assetto idraulico del bacino.</p>

<p>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</p>	<p>Pericolosità geomorfologica Classe G1 (Pericolosità bassa)</p> <p>Pericolosità idraulica L'area è posta in sicurezza per eventi con tempo di ritorno 200 anni. Il P.A.I., inserisce l'area in classe a Pericolosità idraulica P.I.2. In base al 53/R l'area ricade in classe I2 Pericolosità Idraulica Media</p> <p>Pericolosità sismica L'area, interessa sia zone ricadenti nell'ambito delle "zone soggette ad amplificazioni locali (2), sia "zone suscettibili di instabilità sismica per liquefazione" Classe S4 (pericolosità Elevata)</p> <p>Fattibilità Per tutti gli aspetti geomorfologici e idraulici gli interventi previsti ricadono in classe F2 di Fattibilità, per gli aspetti sismici è prevista in base all'ubicazione dell'intervento una classe F2 o F4</p> <p>Prescrizioni Gli interventi non dovranno alterare l'attuale assetto idraulico dell'area, mantenendo la funzionalità del reticolo drenante superficiale. Vista la presumibile presenza di sedimenti potenzialmente liquefacibili è opportuno verificare il coefficiente di sicurezza alla liquefazione. Detta verifica potrà essere effettuata utilizzando procedure semplificate, (SPT, CPT e (curve granulometriche, limiti di Atterberg, ecc.).</p>
<p>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</p>	<p>Standard previsti dal D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio e verde, oltre a quanto disciplinato a livello regionale per le attività di commercio (D.C.R. 233/99). Qualsiasi intervento sull'esistente oltre alla ristrutturazione edilizia di tipo D1, di nuova edificazione di completamento, cambio di destinazione ancorché senza opere, e trasformazione del tipo di attività è condizionato alla realizzazione e cessione, lungo il fronte di via Marconi, di un percorso pedonale di larghezza non inferiore a 2 ml in sede propria, messa a dimora di alberature in filare omogeneamente con le altre eventualmente già messe a dimora.</p>
<p>Stralcio del regolamento urbanistico</p>	 <p>The image is a technical urban planning drawing (stralcio del regolamento urbanistico) showing a site plan. It features several colored zones: a purple zone labeled 'PT 01' in the bottom left, a yellow/orange zone labeled 'PQ 01' in the center, and a red/orange zone labeled 'ATS 02' in the top right. The drawing includes topographic contour lines, a grid of streets, and various symbols and lines indicating boundaries and specific planning details. The overall layout shows a complex urban intervention area.</p>

Schema morfologico

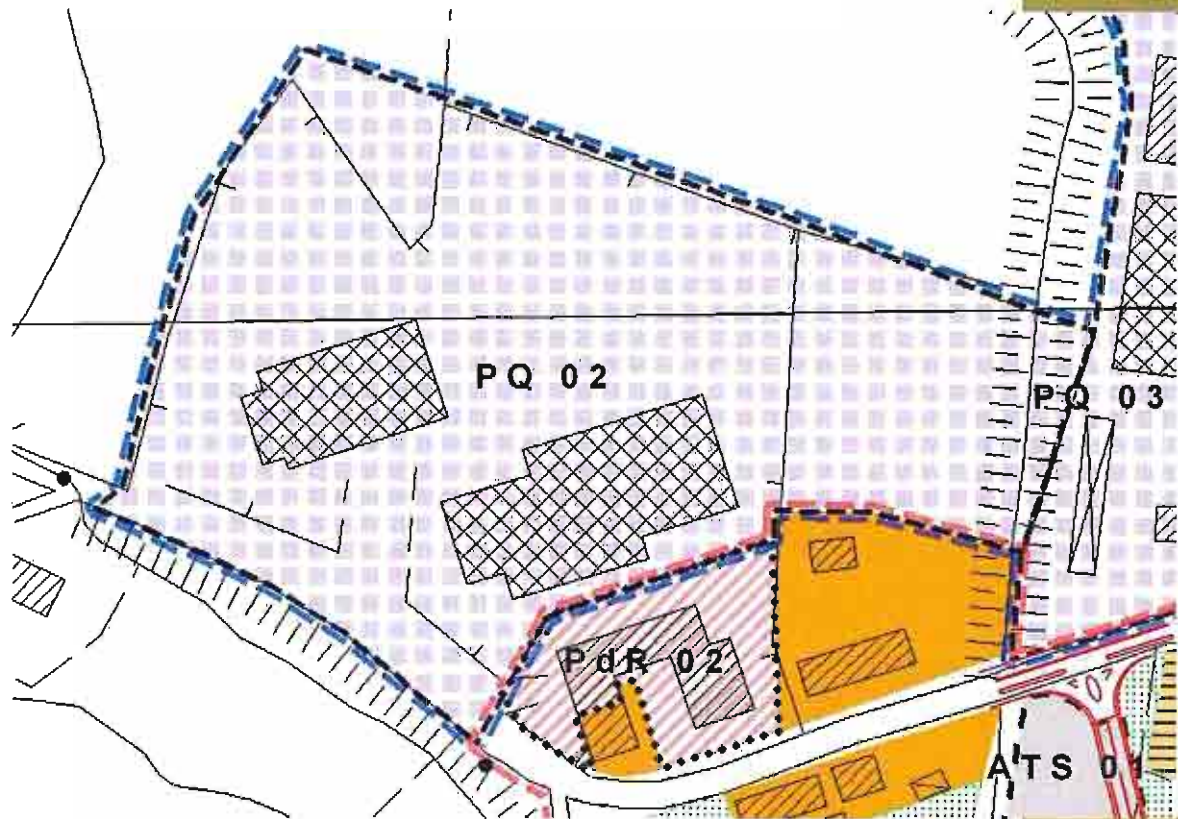


STRALCI ELABORATI DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO
LUCIANA

*Stato vigente e di variante e relative
schede norma appendice 5 alle NTA*



STATO VIGENTE

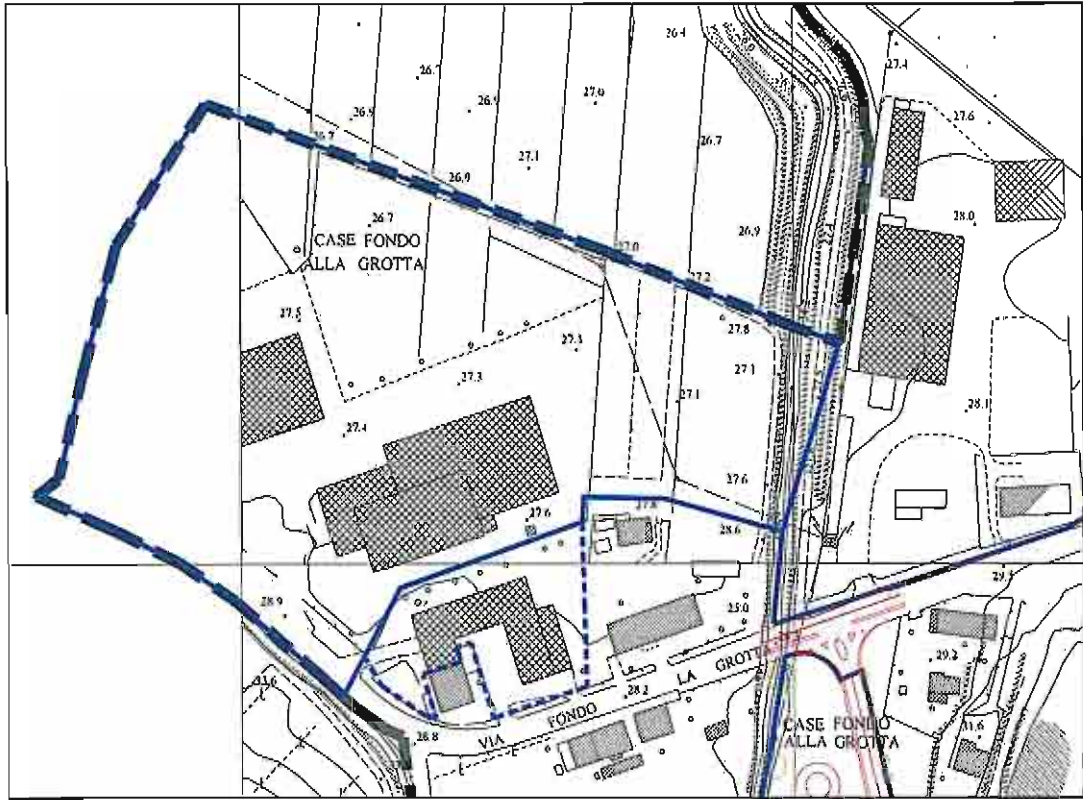


STATO DI VARIANTE

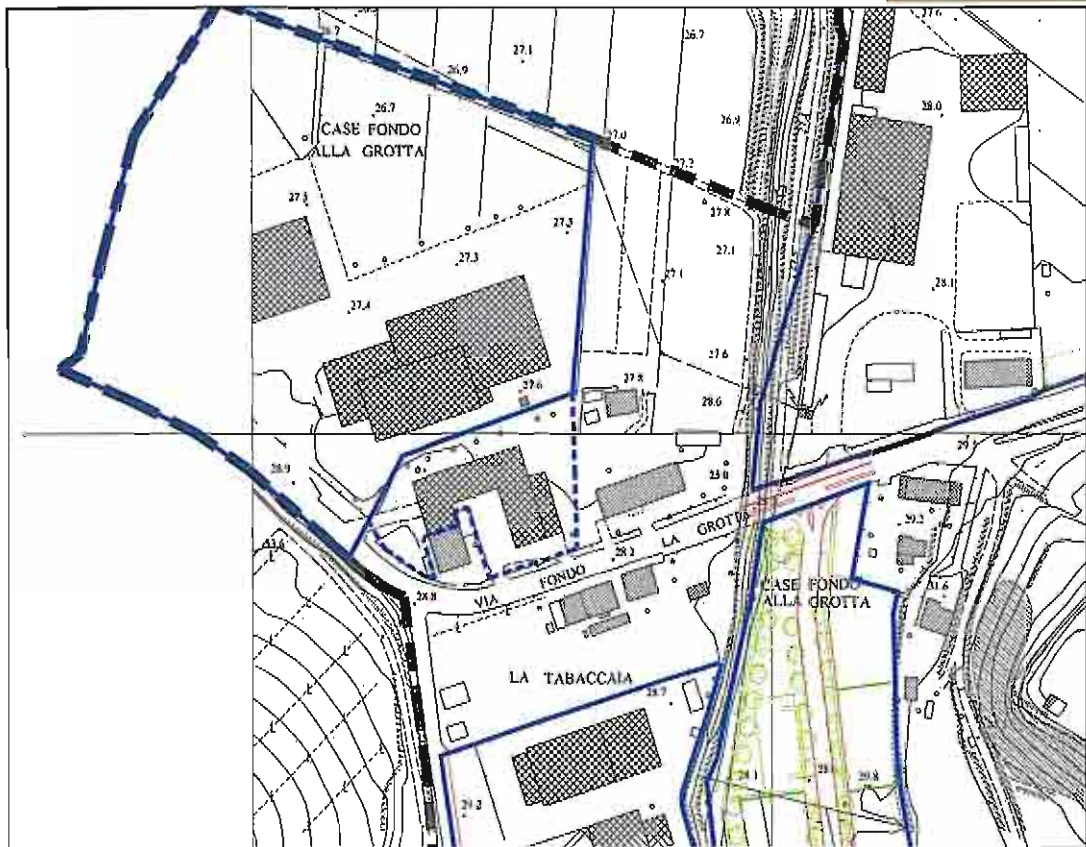





STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE



	UTOE DI LUCIANA A5.P1	REGOLAMENTO URBANISTICO AREE DI TRASFORMAZIONE
Scheda norma PQ 02		
<i>Descrizione dell'intervento</i>	Ambito di produttivo esistente da qualificare anche attraverso la previsione di nuova risorsa insediativa, finalizzata ad un miglioramento dell'efficienza produttiva e ad interventi di miglioramento dell'inserimento ambientale nel contesto agricolo circostante	
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di produttivo di qualificazione PQ	
<i>Funzioni ammissibili</i>	Attività produttive non inquinanti che non inducano aumento dei flussi di traffico pesante sulla provinciale, commerciale limitata alla vendita dei beni prodotti dalle attività, direzionale, residenziale limitata alle sole funzioni di guardiania.	
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 31.800 25666 mq. Superficie edificata esistente stimata circa 5100 mq Iuf = 0,2 Sul max prevista 1260-34 mq	
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di opere di miglioramento ambientale	
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Impianto urbanistico:</i> L'ammissibilità di nuovi edifici è condizionata all'utilizzo, previo adeguamento dell'innesto esistente sulla strada provinciale del Piano della Tora; per il miglioramento delle condizioni di visibilità e di sicurezza stradale è ammissibile lo spostamento dell'innesto esistente in altra posizione, mantenendo comunque un solo innesto sulla provinciale.</p> <p><i>Prescrizioni particolari:</i> previsione di adeguate sistemazioni a verde delle pertinenze, e di adeguate schermature a margine della provinciale per una fascia di almeno 10 ml, che dovrà essere mantenuta con sistemazioni a verde congrue alla all'inserimento nel paesaggio circostante (UdP 6); Sono inoltre da prevedere adeguate formazioni lineari lungo gli altri margini del lotto, secondo quanto definito nella corrispondente UdP. Previsione di alberature in filare lungo l'argine del Rio Fiocina per il tratto sul margine est dell'ambito.</p>	
<i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i>	<p><u>Pericolosità geomorfologica</u> L'area è in Classe 2 (pericolosità bassa), in relazione alla morfologia pianeggiante e alle caratteristiche del sottosuolo.</p> <p><u>Pericolosità idraulica</u> L'area, ubicata in fregio al R. Fiocina (in sinistra idrografica), ricade in Classe 3a (pericolosità medio-bassa).</p> <p><u>Fattibilità geologica</u> La zona d'intervento è inserita nella Classe 3 della D.C.R. 94/'85 - "Fattibilità condizionata", visti gli aspetti idraulici.</p> <p><u>Prescrizioni</u> Al fine di garantire condizioni di sicurezza per l'area è necessario uno specifico studio idrologico-idraulico del Rio Fiocina, per verificarne la capacità di contenimento della portata duecentennale, anche in corrispondenza degli attraversamenti esistenti. Gli interventi edificatori dovranno mantenere la funzionalità del reticolo drenante di superficie.</p>	

Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici

D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio.
Previsione di adeguate sistemazioni a verde nelle aree di pertinenza.
Previsione di adeguata dotazione di parcheggi in rapporto alle nuove utilizzazioni. Miglioramento dell'innesto sulla strada provinciale.

Stralcio del regolamento urbanistico



Schema morfologico





STATO VIGENTE

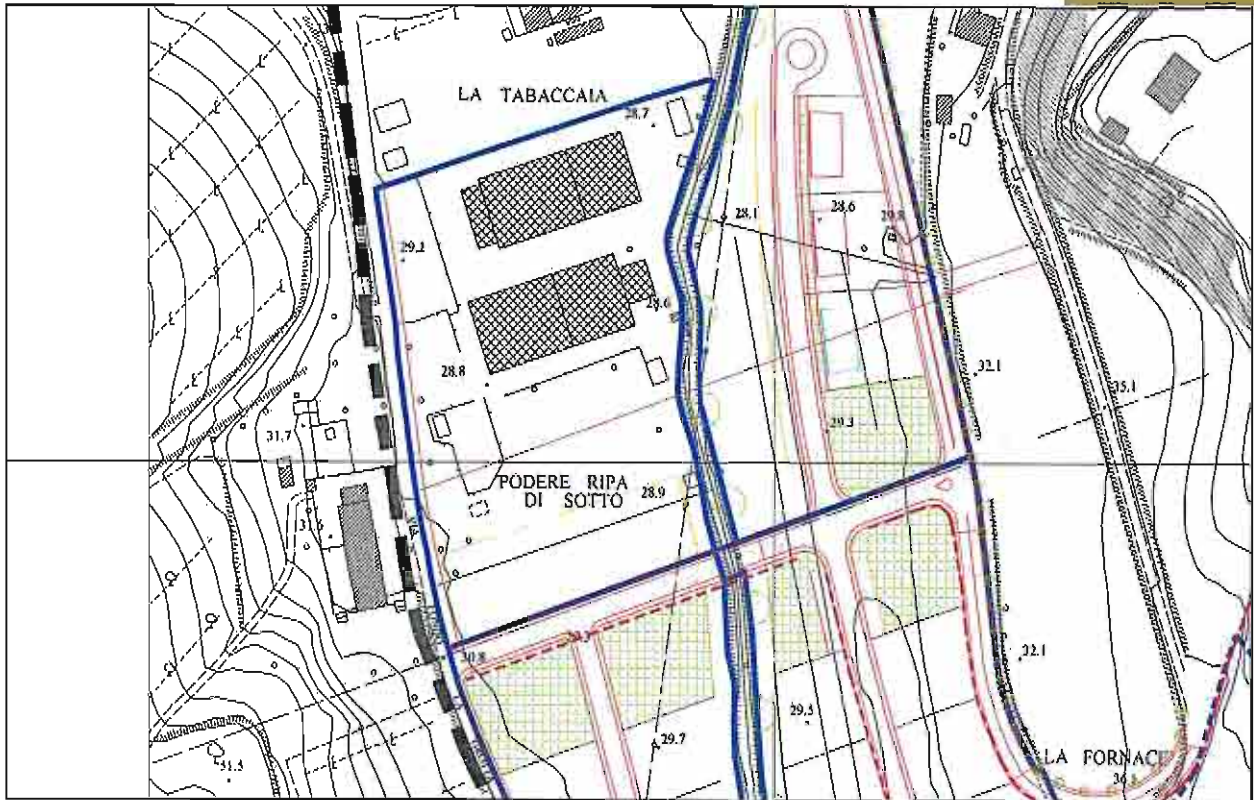


STATO DI VARIANTE

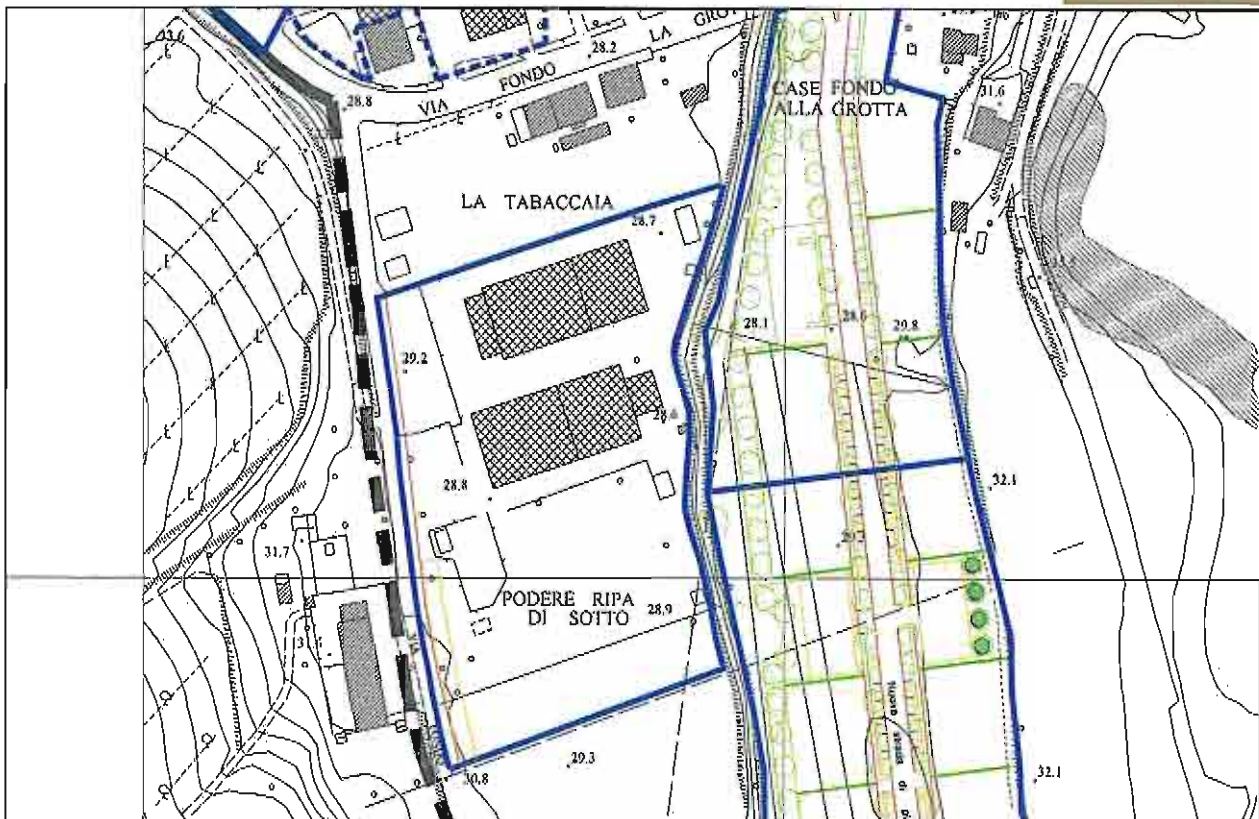





STATO VIGENTE

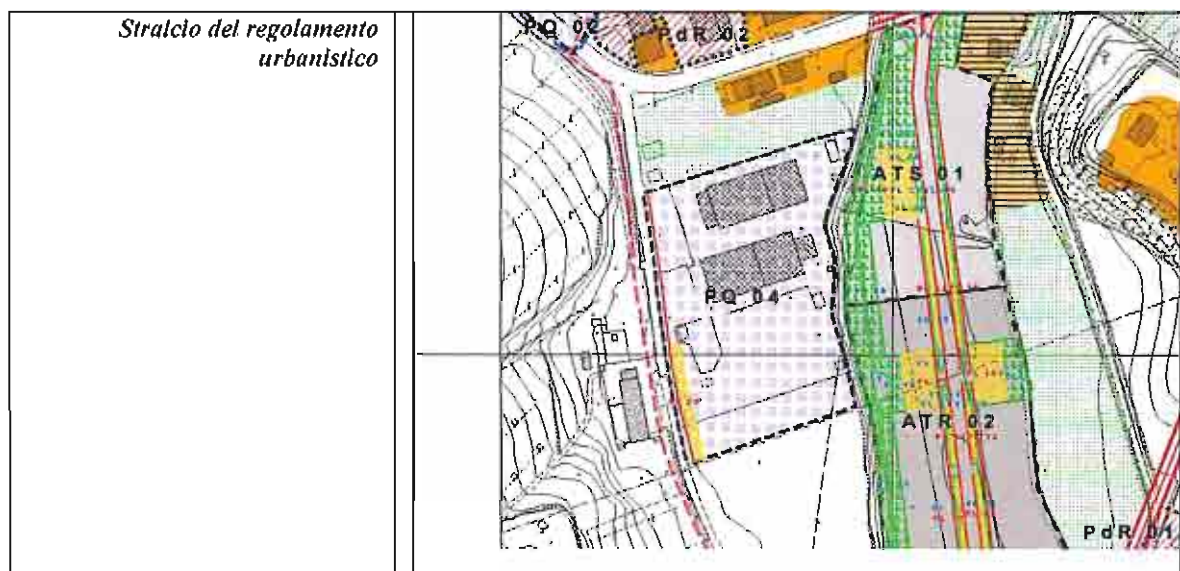


STATO DI VARIANTE

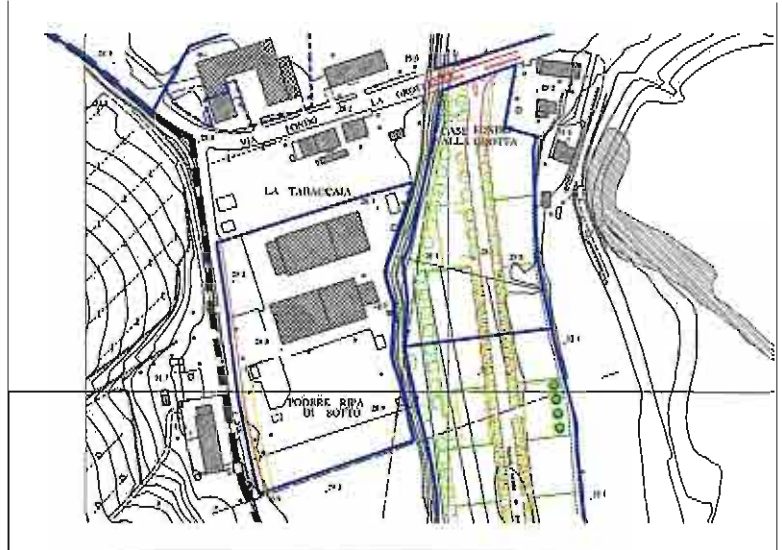


	UTOE DI LUCIANA A5.P1	REGOLAMENTO URBANISTICO AREE DI TRASFORMAZIONE
Scheda norma PQ 04		
<i>Descrizione dell'intervento</i>	Ambito di produttivo esistente da qualificare anche attraverso la previsione limitata di nuova risorsa insediativa, finalizzata ad un miglioramento dell'efficienza produttiva e ad interventi di qualificazione del tessuto urbano esistente e di nuova previsione, oltre che alla previsione di interventi di miglioramento ambientale.	
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di produttivo di qualificazione PQ	
<i>Funzioni ammissibili</i>	Attività produttive non inquinanti che non inducano aumento dei flussi di traffico pesante sulla provinciale, commerciale limitata alla vendita dei beni prodotti dalle attività, direzionale, residenziale limitata alle sole funzioni di guardiania.	
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 13025 mq. Superficie edificata esistente stimata circa 2508 mq Iuf = 0,35 Sul max prevista 1200 mq Superfici a parcheggio lungo strada min. 305 mq Superfici per apparato protettivo di filtro verso i margini del comparto min 2100 mq	
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di opere pubbliche	
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Impianto urbanistico:</i> La previsione di interventi di ampliamento o ristrutturazione urbanistica è condizionata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ all'adeguamento del tratto di viabilità iniziale di via Fondo la Grotta, ricadente all'interno dell'ambito, con allargamento di almeno 2 mt; ▪ alla realizzazione e cessione del parcheggio individuato al margine sud del comparto; <p><i>Prescrizioni particolari:</i> previsione di adeguate sistemazioni a verde delle pertinenze. Sono inoltre da prevedere adeguate formazioni lineari lungo i margini del lotto, secondo quanto definito nella corrispondente UdP. Previsione di alberature in filare lungo l'argine del Rio Fiocina per il tratto sul margine est dell'ambito in coerenza con quanto disciplinato nell'apposita Appendice I "Abaco dei riferimenti per la qualificazione del paesaggio"</p>	

<p><i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i></p>	<p>L'insediamento è condizionato alla verifica delle distanze dall'elettrodotto in ottemperanza degli obiettivi di qualità di legge di cui al DPCM 8 Luglio 2003 ed eventuali s.m.i.</p> <p><u>Pericolosità geomorfologica</u> Classe 2 (pericolosità bassa), in relazione alla morfologia pianeggiante e alle caratteristiche dei terreni.</p> <p><u>Pericolosità idraulica</u> L'area, ubicata in fregio al R. Fiocina, in sinistra idraulica, ricade in Classe 3a (pericolosità medio-bassa).</p> <p><u>Fattibilità geologica</u> La zona di previsione degli interventi edificatori è inserita nella Classe 3 della D.C.R. 94/'85 - "Fattibilità condizionata", in relazione alla pericolosità idraulica. Le aree destinate a parcheggi sono poste in Classe 2 - "Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto".</p> <p><u>Prescrizioni</u> Gli interventi edificatori non dovranno alterare l'attuale assetto idraulico dell'area, mantenendo la funzionalità del reticolo drenante di superficie.</p>
<p><i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i></p>	<p>D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio. Previsione di adeguate sistemazioni a verde nelle aree di pertinenza. Previsione di adeguata dotazione di parcheggi in rapporto alle nuove utilizzazioni.</p>



Schema morfologico





STATO VIGENTE

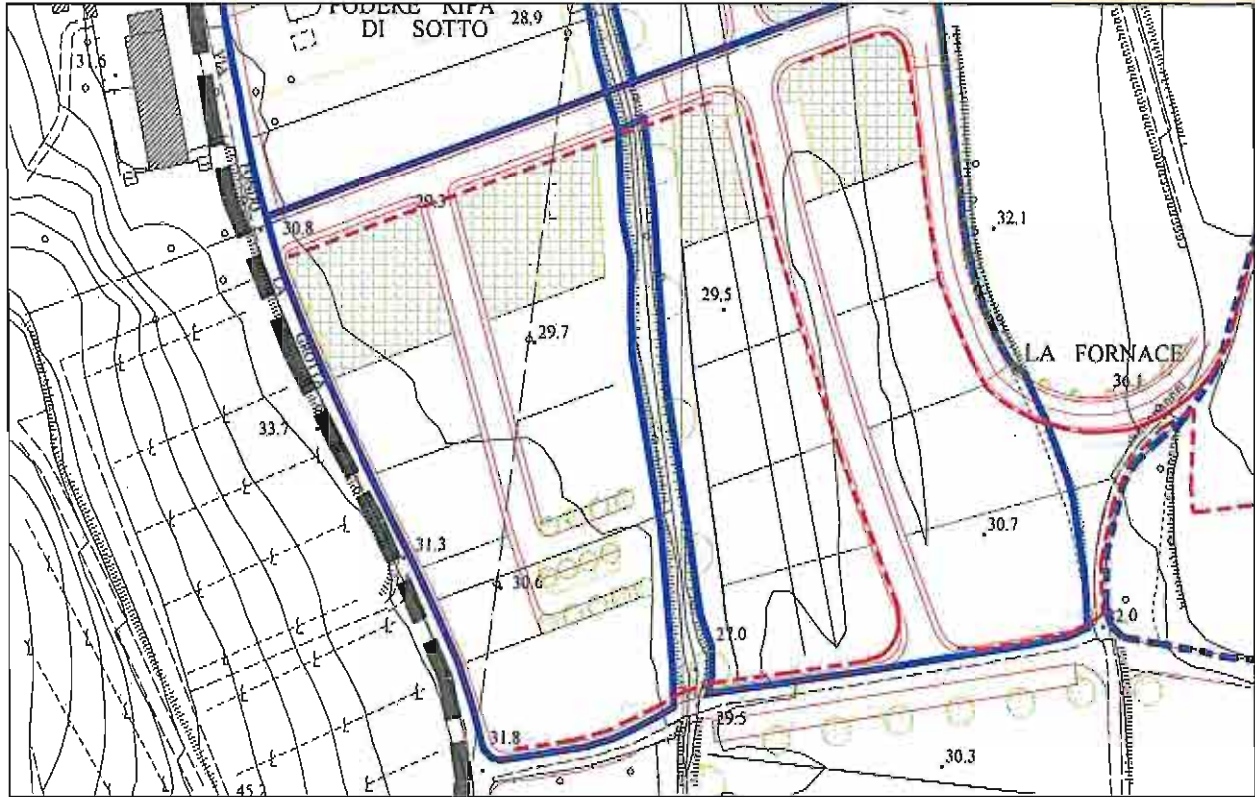


STATO DI VARIANTE

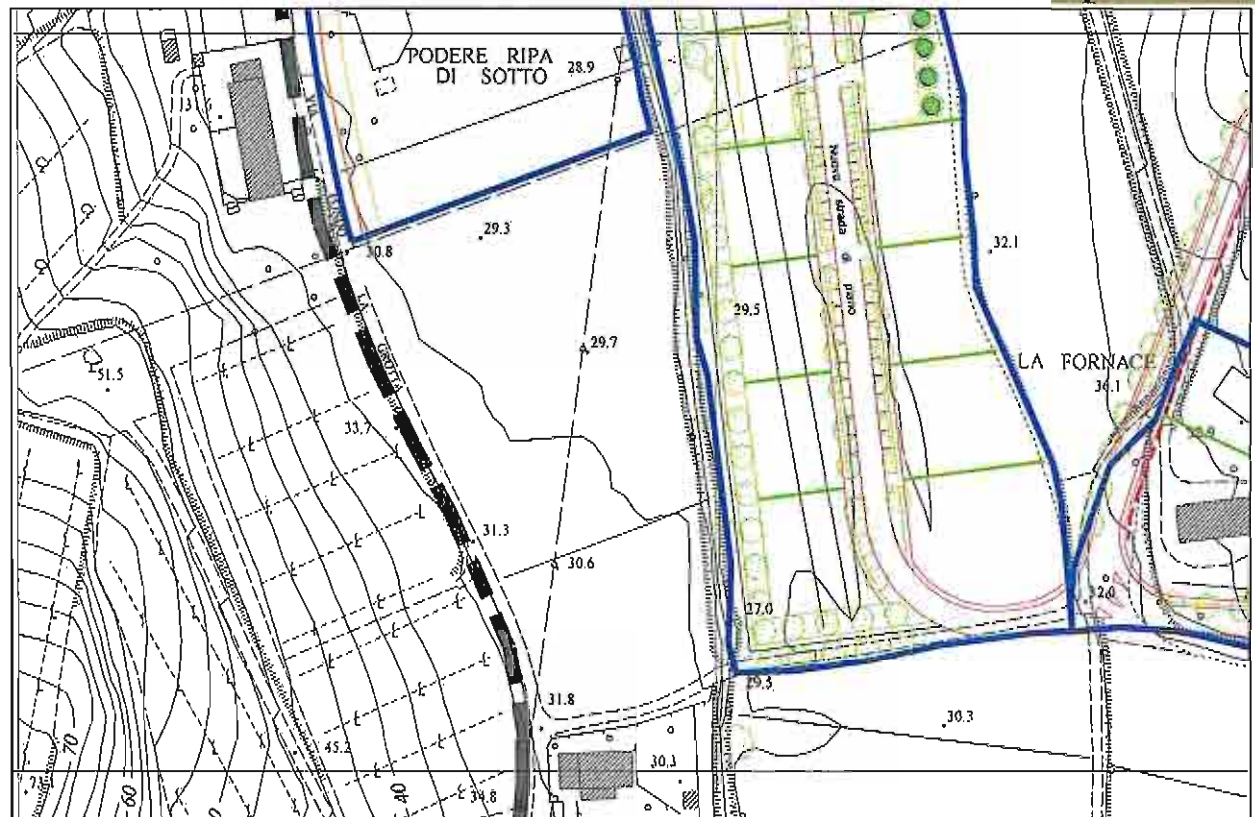





STATO VIGENTE



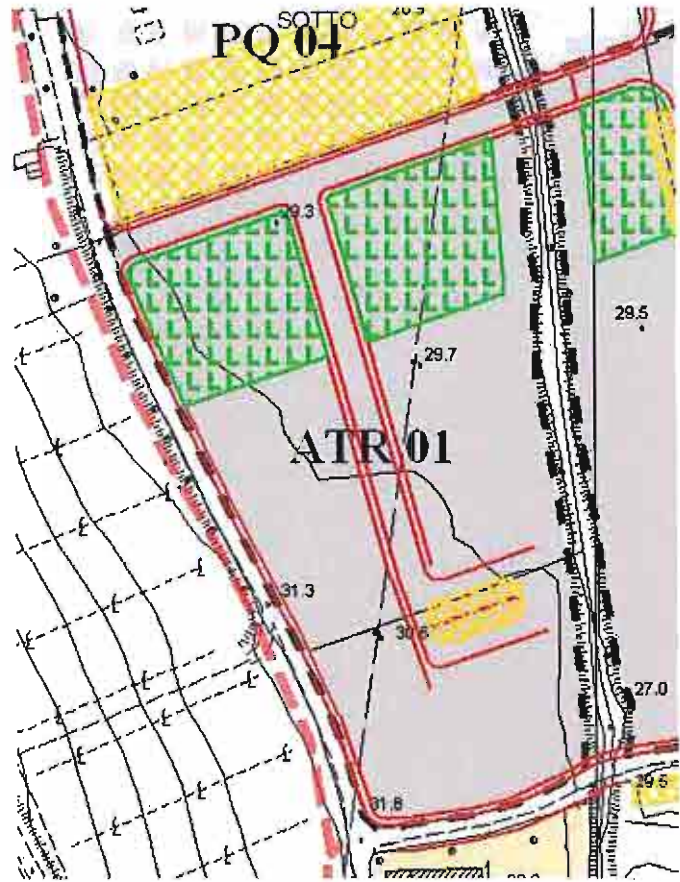
STATO DI VARIANTE



	UTOE DI LUCIANA A5.R	REGOLAMENTO URBANISTICO AREE DI TRASFORMAZIONE
Scheda norma ATr-01		
<i>Descrizione dell'intervento</i>	Nuovo comparto residenziale posto al margine ovest del nuovo insediamento di fondovalle tra il rio Ficcina e via Fondo la Grotta	
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di trasformazione urbanistica ATR	
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzione prevalentemente residenziale	
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 10.100 mq Sul max ammissibile 1660 mq N° piani fuori terra max 2 con altezza max 7 ml Area a verde pubblico attrezzato min 2220 mq Area a parcheggio pubblico min 500 mq	
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Piano attuativo esteso a tutta l'area	
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p>Tipologia di riferimento: case unifamiliari o bifamiliari isolate sul lotto, in alternativa tipologie plurifamiliari in piccoli blocchi, fino ad un massimo di quattro unità.</p> <p>7</p> <p>Impianto Urbanistico: Per il nuovo insediamento si prevede l'accessibilità ai singoli lotti da un percorso di distribuzione interna che si sviluppa longitudinalmente nel mezzo del comparto; tale percorso troverà sul fondo uno spazio di parcheggio che permetta adeguatamente l'inversione di marcia, e la previsione di piccole aree a verde di affaccio sul rio Ficcina. In corrispondenza della fascia di rispetto dall'elettrodotto si prevedono ampi spazi attrezzati a verde, comprensivi di percorso pedonale e ciclabile in sede propria.</p> <p>Prescrizioni sulle pertinenze: Le siepi a divisione dei lotti devono essere di specie arbustive autoctone e pluristratificate con eventuale rete esclusivamente interna. Le alberature sono ammesse solo con l'utilizzo di specie autoctone, ed in continuità con quelle di pregio presenti all'interno dell'unità di paesaggio di riferimento. Mantenimento di una fascia libera non recintata, lasciata a prato stabile, di almeno 10 ml in sinistra del Rio Ficcina su cui dovranno essere inserite alberature di alto fusto in filare secondo le modalità contenute nell'apposita scheda delle UDP n° 6 e 8.</p> <p>Relazione con il contesto: Al fine di integrare le pertinenze verso le aree di pertinenza del Rio Ficcina si dovranno prevedere opportune sistemazioni a verde sul fondo dei lotti in rapporto alla scomposizione delle recinzioni degli stessi.</p>	

<p><i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i></p>	<p>L'insediamento residenziale è condizionato alla verifica delle distanze dall'elettrodotto in ottemperanza degli obiettivi di qualità di legge di cui al DPCM 8 Luglio 2003 ed eventuali s.m.i.</p> <p><u>Pericolosità geomorfologica</u> La morfologia pianeggiante e le caratteristiche del suolo determinano una Classe 2 (pericolosità bassa).</p> <p><u>Pericolosità idraulica</u> L'area, ubicata nella piana del R. Fiocina (in sinistra idrografica), rientra nella Classe 3a (pericolosità medio-bassa).</p> <p><u>Fattibilità geologica</u> Il comparto, per interventi edilizio/costruttivi, è inserito in Classe 3 della D.C.R. 94/85 "Fattibilità condizionata", in relazione alla pericolosità idraulica. Le zone di previsione della nuova viabilità rientra in Classe 2 "Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto".</p> <p><u>Previsioni</u> Al fine di garantire condizioni di sicurezza per l'area è necessario uno specifico studio idrologico idraulico del Rio Fiocina, per verificarne la capacità di contenimento della portata ducentennale. Gli interventi edificatori dovranno mantenere la funzionalità del reticolo drenante di superficie.</p>
<p><i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i></p>	<p>D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio. Realizzazione del tratto di viabilità pubblica tra il rio Fiocina e via di Fondo alla Grotta con marciapiedi, illuminazione e eventuali sottoservizi. Area attrezzata a verde di testata con sistemazione omogenea con le altre previste su tale viabilità. Parcheggi su viabilità interna.</p>

Stralcio del regolamento urbanistico

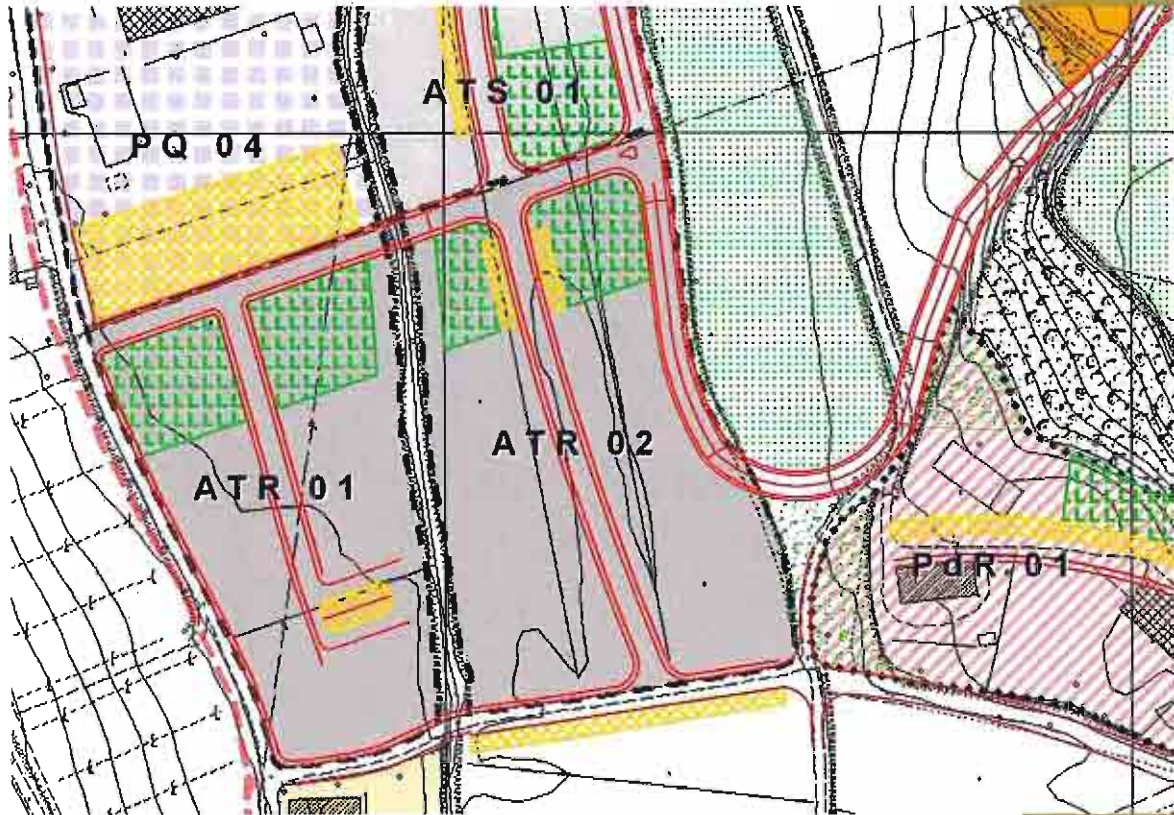


Schema morfologico





STATO VIGENTE

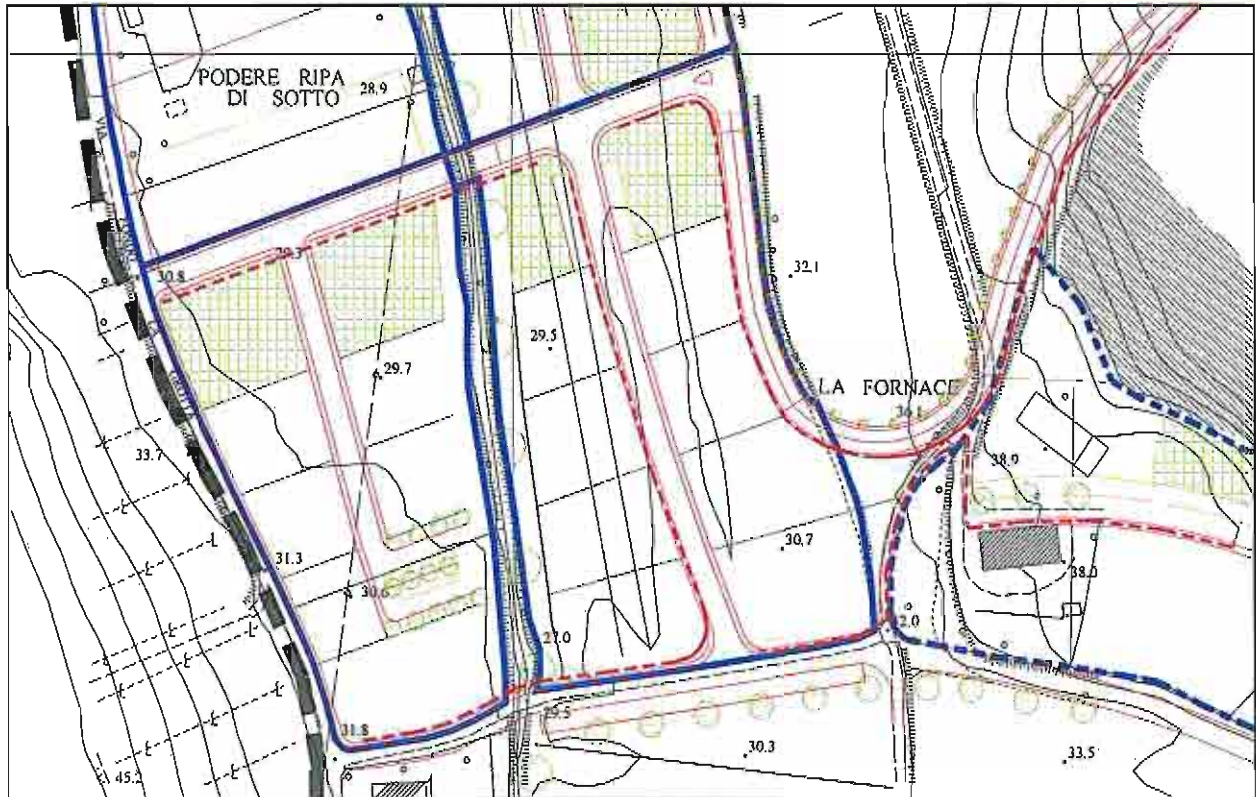


STATO DI VARIANTE

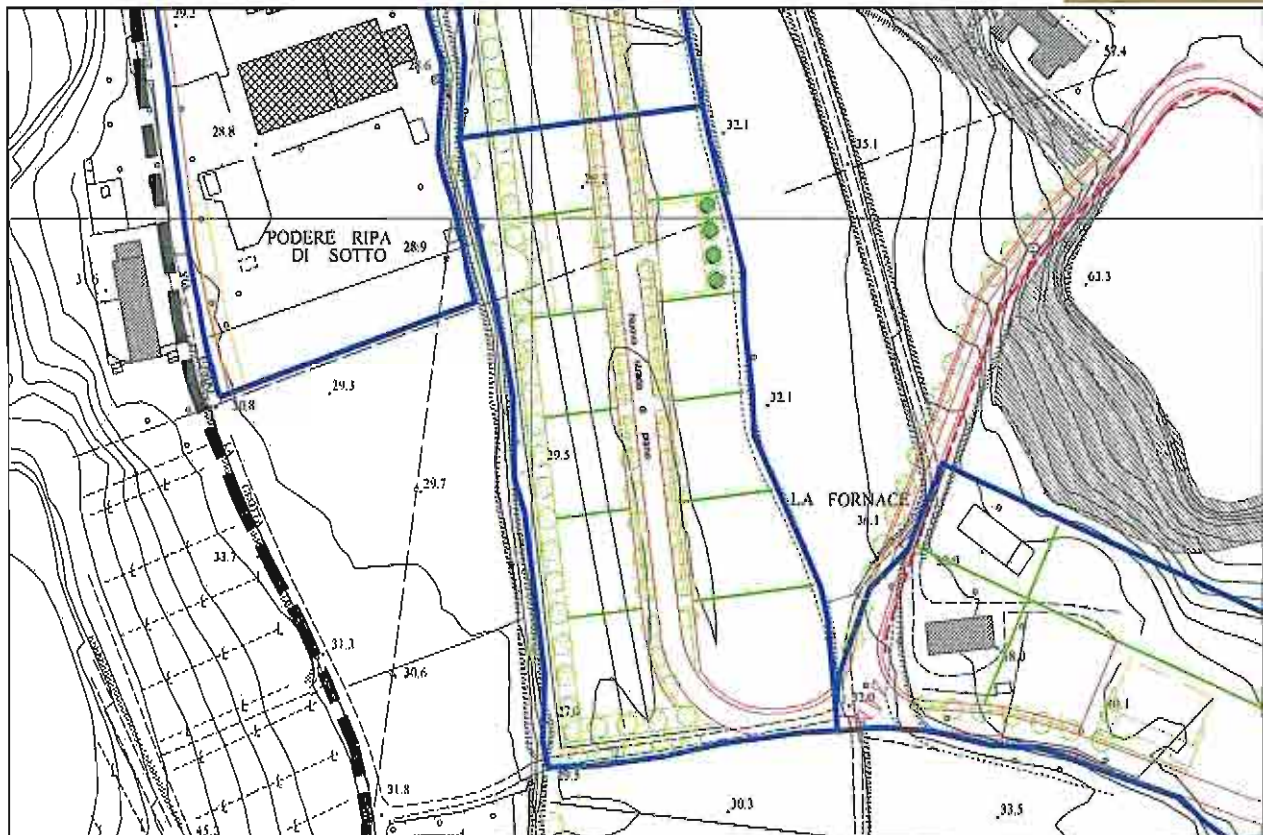




STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE






UTOE DI
LUCIANA
A5.R

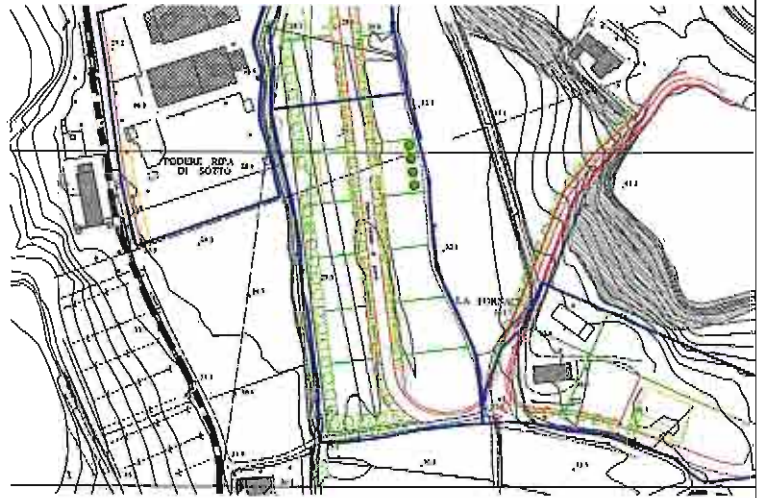
REGOLAMENTO URBANISTICO
AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda norma ATr-02

<i>Descrizione dell'intervento</i>	Nuovo comparto prevalentemente residenziale è posto tra il Rio Fiocina e la nuova viabilità di accesso a Luciana.
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di trasformazione urbanistica ATR
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzione prevalentemente residenziale
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 13.350 17460 mq. Sul max ammissibile residenziale 2500 mq N° piani fuori terra max 2 con altezza max 7 ml Aree a verde pubblico attrezzato min 1465 1040 mq Aree per parcheggi min 245 1443 mq al netto degli spazi di manovra
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Piano attuativo esteso a tutta l'area
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Tipologia di riferimento:</i> case unifamiliari o bifamiliari isolate sul lotto, in alternativa tipologie plurifamiliari in piccoli blocchi, fino ad un massimo di quattro unità.</p> <p><i>Impianto Urbanistico:</i> Il nuovo insediamento è organizzato su una viabilità di distribuzione centrale che divide l'edificazione su due fronti. La nuova strada si dirama da quella di nuova previsione orientata in senso est ovest, fino a concludersi verso il paesaggio agricolo circostante su una viabilità di margine il cui adeguamento può consentire la realizzazione di zone di sosta anche se al di fuori dell'ambito, previa disponibilità dei terreni; Il tracciato dovrà essere realizzato con adeguata sezione, almeno 7/8 ml, che preveda la realizzazione di parcheggi in sede propria con percorsi pedonali in sede propria da entrambe i lati, con una sezione complessiva del tracciato di almeno 17 ml; Si prevede inoltre la realizzazione di una pista ciclabile e pedonale in sede propria in corrispondenza delle aree lungo il Fiocina. In testata nord e sud spazi a verde attrezzati ed alberati con specie di alto fusto. I nuovi edifici residenziali dovranno avere i fronti principali paralleli alla strada.</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> Le siepi a divisione dei lotti devono essere di specie arbustive autoctone e pluristratificate con eventuale rete esclusivamente interna. Le siepi di recinzione su strada dovranno essere omogenee su tutto il tratto. Le alberature sono ammesse solo con l'utilizzo di specie autoctone, ed in continuità con quelle di pregio presenti all'interno dell'unità di paesaggio di riferimento. In corrispondenza del Rio Fiocina dovrà essere prevista una fascia di almeno 10 ml su cui inserire alberature di alto fusto in filare secondo le modalità contenute nell'apposita scheda dell'unità di paesaggio n° 6 e 8.</p> <p><i>Relazione con il contesto:</i> Al fine di integrare le pertinenze le aree di pertinenza verso il Rio Fiocina e lato strada di accesso a Luciana, si dovranno prevedere opportune sistemazioni a verde sul fondo dei lotti in rapporto alla scomposizione delle recinzioni degli stessi.</p>

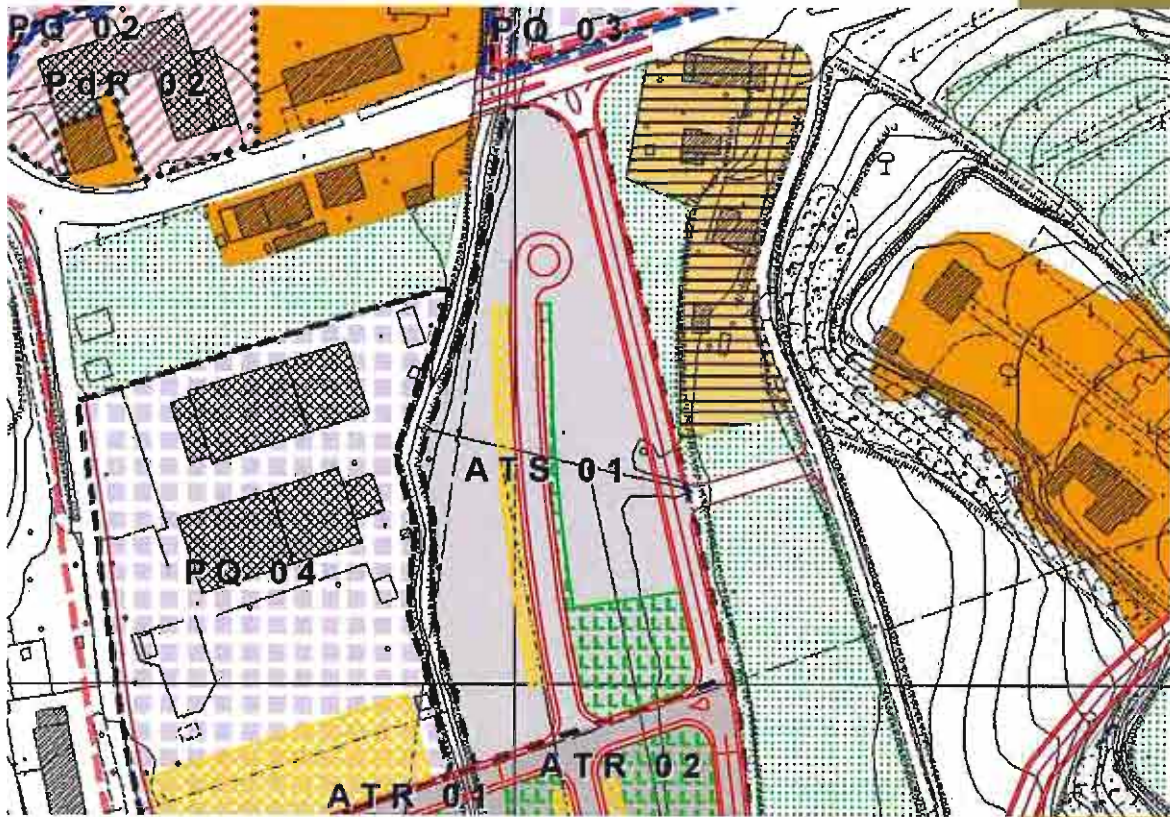
<p><i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i></p>	<p>L'insediamento residenziale è condizionato alla verifica delle distanze dall'elettrodotto in ottemperanza degli obiettivi di qualità di legge di cui al DPCM 8 Luglio 2003 ed eventuali s.m.i.</p> <p>Pericolosità geomorfologica Classe G1 (pericolosità bassa) in relazione alla morfologia pianeggiante e alle caratteristiche dei terreni.</p> <p>Pericolosità idraulica L'area si trova nella piana del R. Fiocina, in destra idraulica, ed è inserita in Classe G2 (pericolosità media).</p> <p>Fattibilità Dato il contesto geomorfologico si ritiene opportuno attribuire per gli aspetti geomorfologici la classe F2 per quanto riguarda le problematiche idrauliche la classe F3 di fattibilità</p> <p>Prescrizioni Al fine di garantire condizioni di sicurezza per l'area è necessario uno specifico studio idrologico-idraulico del Rio Fiocina, per verificarne la capacità di contenimento della portata duecentennale. Gli interventi edilizi dovranno mantenere la funzionalità del reticolo drenante di superficie. La progettazione della viabilità dovrà essere supportata da idonee indagini geognostiche e dalla verifica di stabilità dei versanti.</p>
<p><i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i></p>	<p>D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio. Area attrezzata a verde di testata a nord con sistemazione omogenea con le altre previste su tale viabilità, e previsione di adeguate aree di parcheggio. Realizzazione di viabilità con marciapiedi, illuminazione e eventuali sottoservizi, tratto tra il rio Fiocina compreso ponte di attraversamento e l'inerocio con la nuova viabilità di accesso a Luciana, e parte del tracciato che sale al centro storico per la parte che rientra all'interno dell'ambito, con adeguata sezione comprensiva di percorso pedonale e alberature in filare secondo quanto definito da apposita progettazione pubblica. La possibilità di accesso da questi tracciati condiziona lo sviluppo dell'insediamento.</p>
<p><i>Stralcio del regolamento urbanistico</i></p>	

Schema morfologico

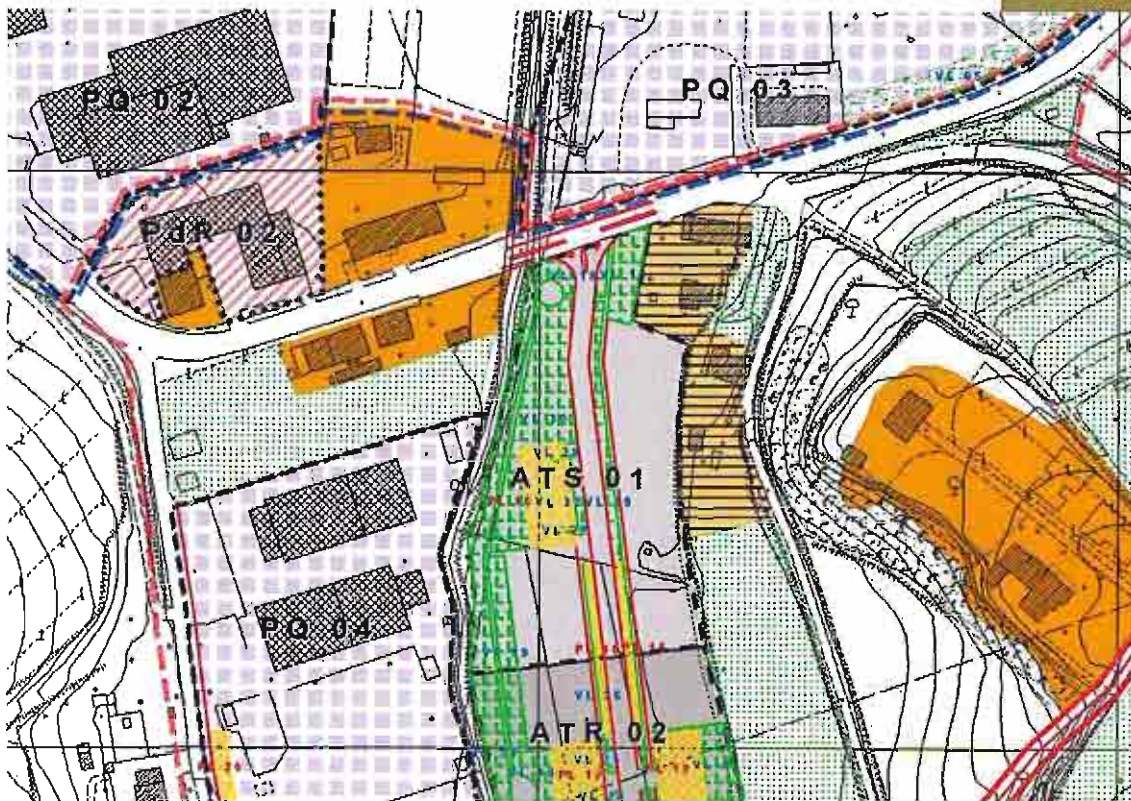




STATO VIGENTE

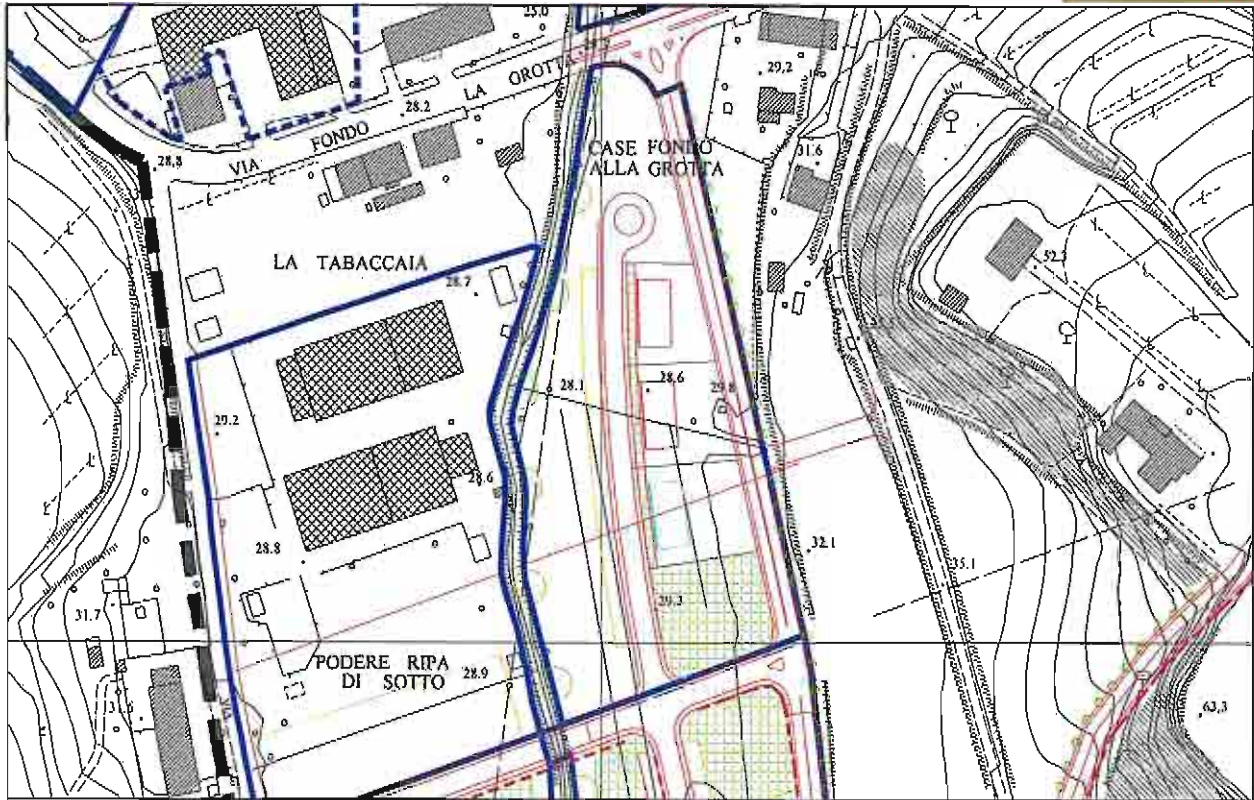


STATO DI VARIANTE





STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE



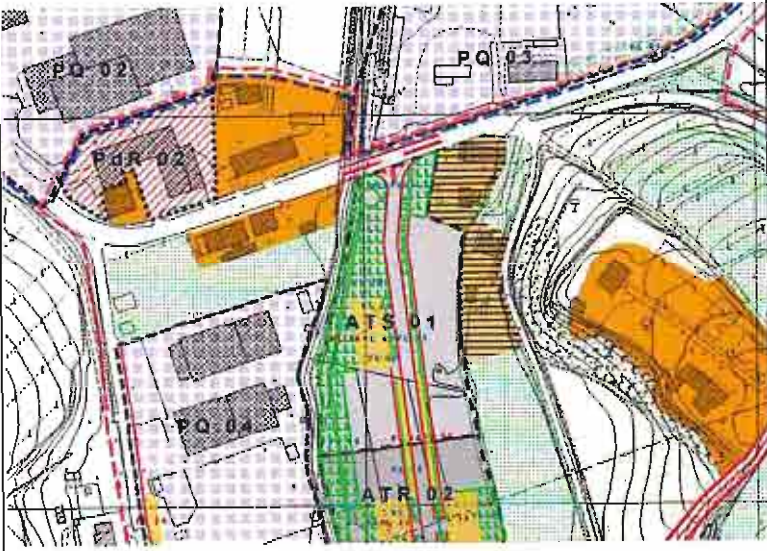


UTOE DI
LUCIANA
A5.R

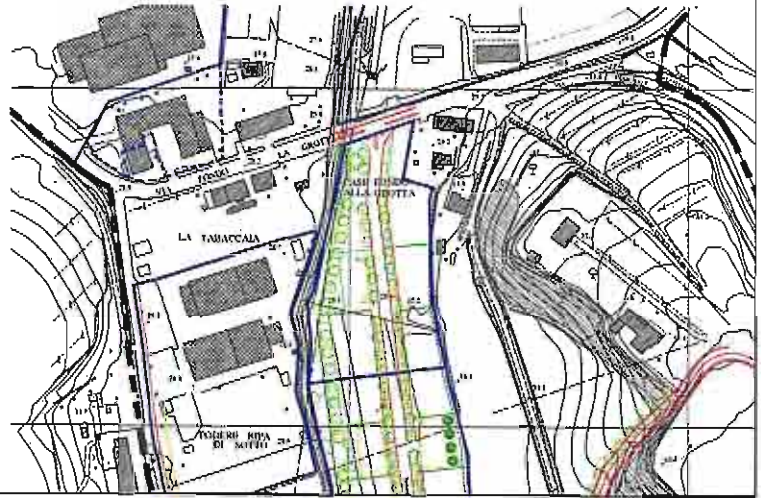
REGOLAMENTO URBANISTICO
AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda norma ATs-01

<i>Descrizione dell'intervento</i>	Nuovo comparto di carattere commerciale posto tra il rio Fiocina e la nuova strada di accesso per Luciana
<i>Ambito urbanistico</i>	Comparto di trasformazione ATr
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzioni principali: commerciale fino a strutture di media vendita, direzionale, turistico-ricettivo, servizi pubblici o di interesse pubblico; secondaria: residenziale
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 11.120 9000 mq. Sul max ammissibile 600 mq per destinazioni principali di zona Sul max ammissibile 600 mq per residenziale connesso alle destinazioni principali di zona N° piani fuori terra max 2 con altezza max 7ml Aree a verde pubblico attrezzate min 4290 2897 mq Aree a parcheggio pubblico min 555 682 mq
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Piano attuativo esteso a tutta l'area;
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Tipologia di riferimento:</i> edifici per piccoli blocchi integrati con le sistemazioni a verde dei retti.</p> <p><i>Impianto Urbanistico:</i> L'insediamento prevede la distribuzione interna con apposita viabilità che segua il parallelismo con il corso del rio Fiocina; la viabilità a doppio senso prevede una rotonda finale per l'inversione di marcia, quasi in corrispondenza del il nuovo incrocio con la strada provinciale. Il tracciato dovrà essere realizzato con adeguata sezione, almeno 7/8 ml, che preveda la realizzazione di parcheggi a pettine in sede propria lato fiume, con percorsi pedonali in sede propria da entrambe i lati, con una sezione complessiva del tracciato di almeno 17 ml; previsioni di superfici a verde pubblico adeguatamente attrezzate per la fruizione lungo il corso d'acqua e di una fascia di verde sull'altro lato di almeno 3 ml; gli edifici dovranno attestarsi parallelamente a tale percorso. In testata previsione di ampia area a verde attrezzata.</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> Le aree a parcheggio ed i piazzali dovranno essere opportunamente alberati con specie di alto fusto autoctone di pregio ambientale. Mantenimento di una fascia libera di almeno 10 ml in destra del Rio fiocina su cui dovranno essere inserite alberature di alto fusto in filare secondo le modalità contenute nell'apposita scheda dell'unità di paesaggio n° 6 e 8.</p> <p><i>Relazione con il contesto:</i> Sistemazione a verde del triangolo che si chiude in corrispondenza dell'incrocio del nuovo accesso alla frazione, posto sulla S.P.</p>

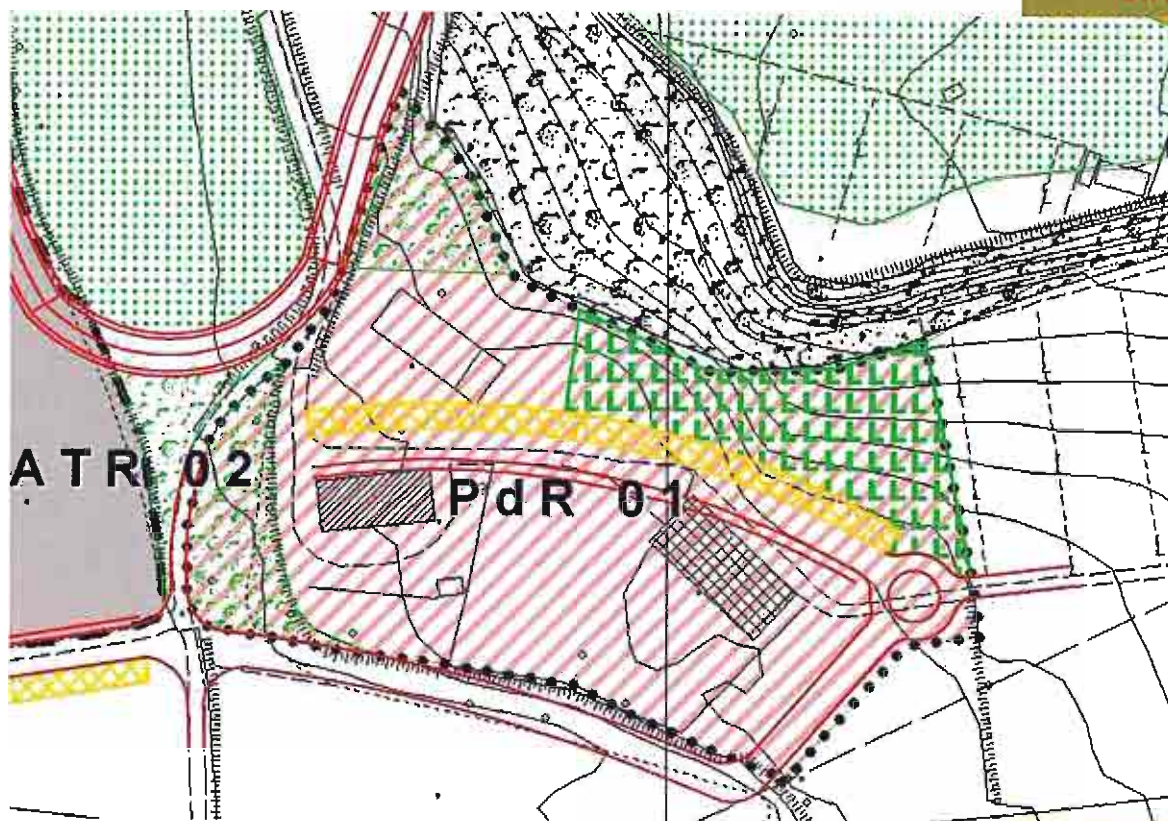
<p><i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i></p>	<p>L'insediamento è condizionato alla verifica delle distanze dall'elettrodotto in ottemperanza degli obiettivi di qualità di legge di cui al DPCM 8 Luglio 2003 ed eventuali s.m.i.</p> <p><u>Pericolosità geomorfologica</u> Classe 2 (pericolosità bassa) in relazione alla morfologia pianeggiante e alle caratteristiche dei terreni.</p> <p><u>Pericolosità idraulica</u> L'area, ricadente all'interno della piana del R. Fiocina (in destra idraulica), è inserita nella Classe 3a (pericolosità medio-bassa).</p> <p><u>Fattibilità geologica</u> L'area d'intervento può essere inserita nella Classe 3 della D.C.R. 94/'85 - "Fattibilità condizionata", in relazione alla pericolosità idraulica. La striscia al limite orientale, di previsione della nuova viabilità, e le aree destinate a parcheggi rientrano in Classe 2 - "Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto".</p> <p><u>Prescrizioni</u> Al fine di garantire condizioni di sicurezza per l'area è necessario uno specifico studio idrologico-idraulico del Rio Fiocina, per verificarne la capacità di contenimento della portata duecentennale, anche in corrispondenza degli attraversamenti esistenti. Gli interventi edificatori dovranno mantenere la funzionalità della rete drenante secondaria.</p>
<p><i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i></p>	<p>D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio e DCR 233/99 per aree di sosta per destinazioni commerciali. Area di testata a sud con sistemazione a prato alberato con specie di alto fusto autoctone di pregio. Realizzazione di parte del tracciato che sale al centro storico per la parte che rientra all'interno dell'ambito, con adeguata sezione comprensiva di percorso pedonale e alberature in filare secondo quanto definito da apposita progettazione pubblica. La possibilità di accesso da questo tracciato condiziona lo sviluppo dell'insediamento.</p>
<p><i>Stralcio del regolamento urbanistico</i></p>	

Schema morfologico

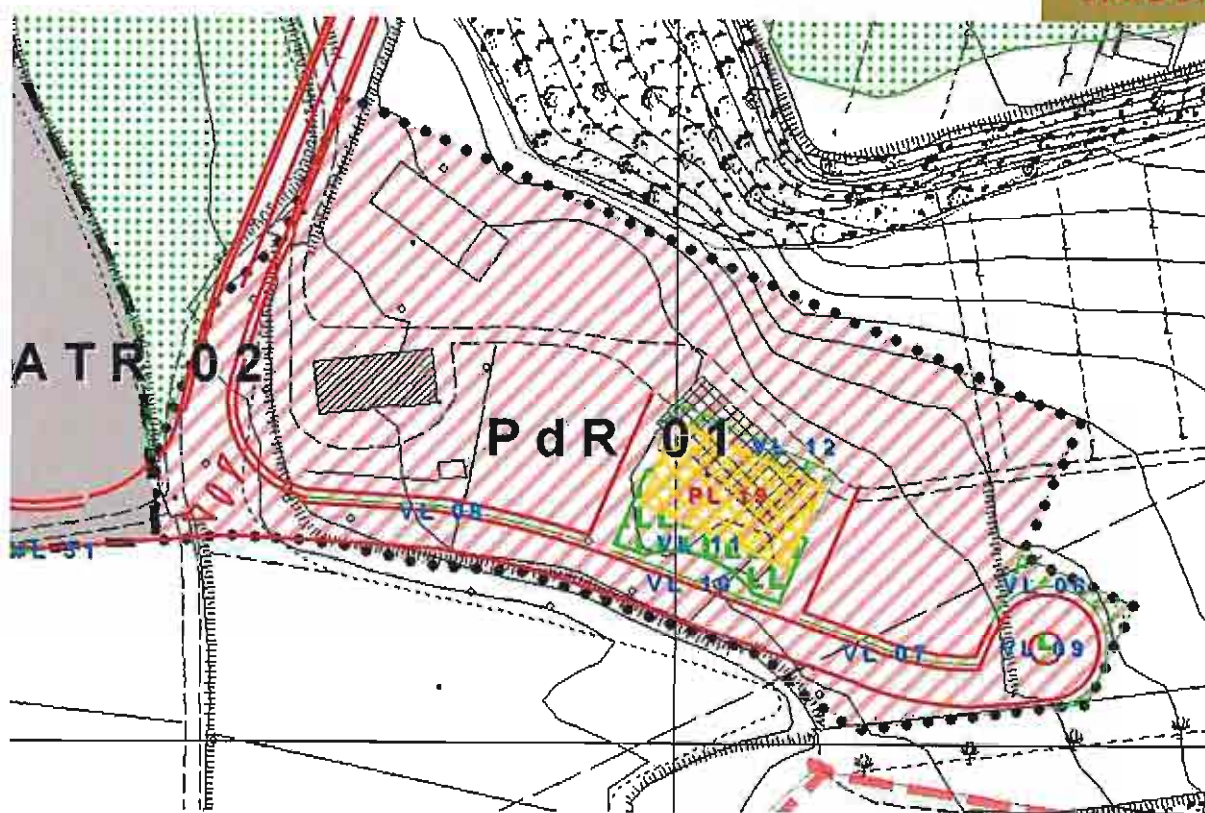




STATO VIGENTE

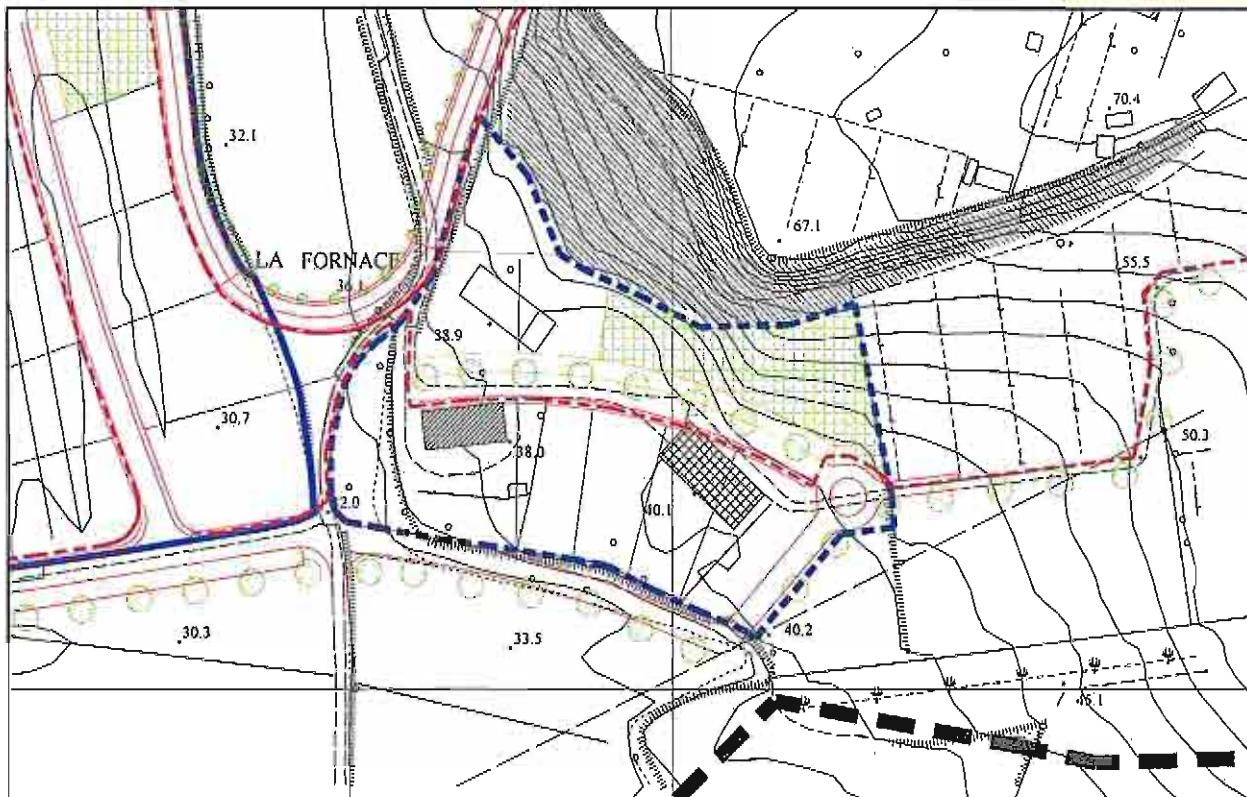


STATO DI VARIANTE

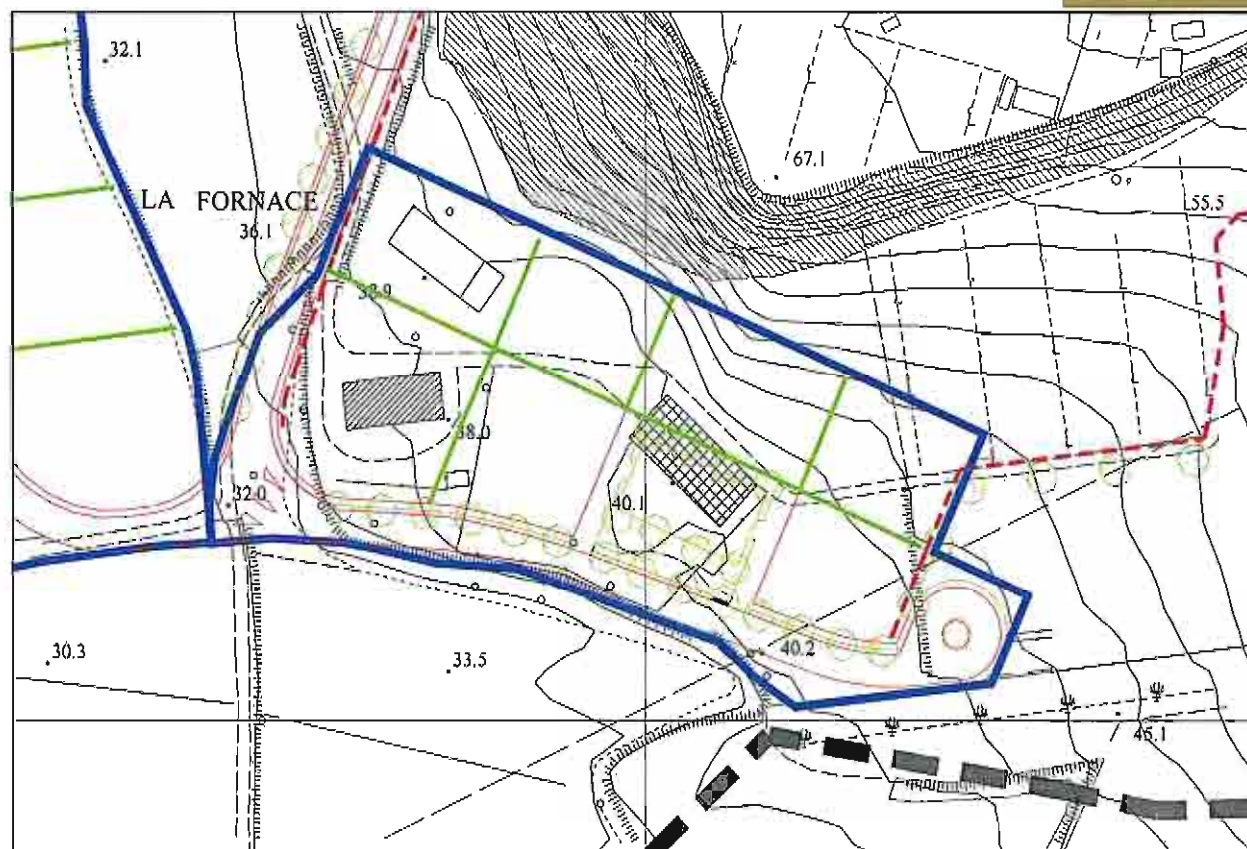




STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE

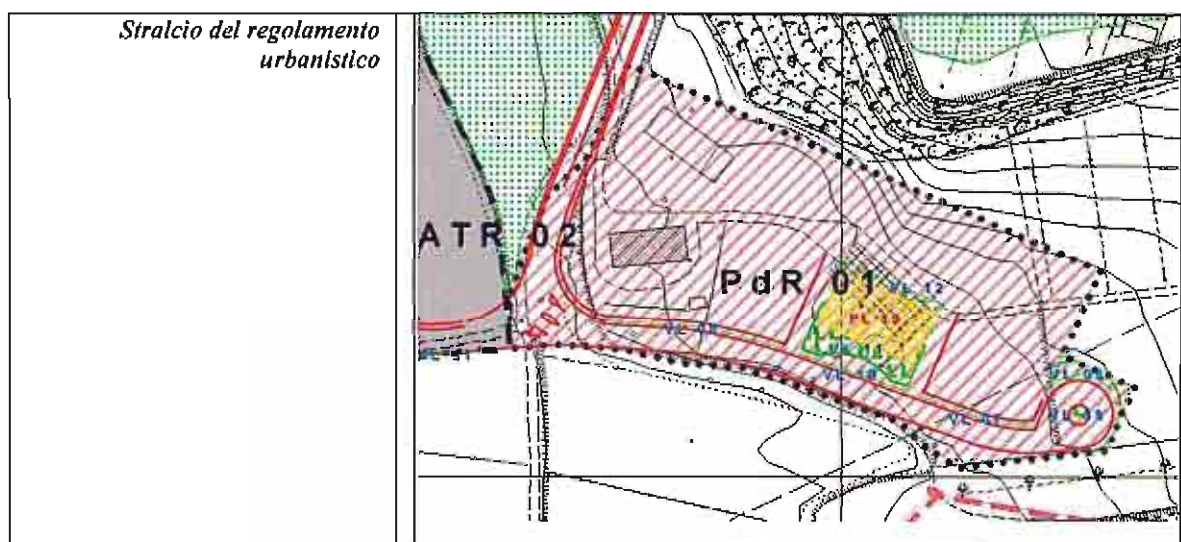




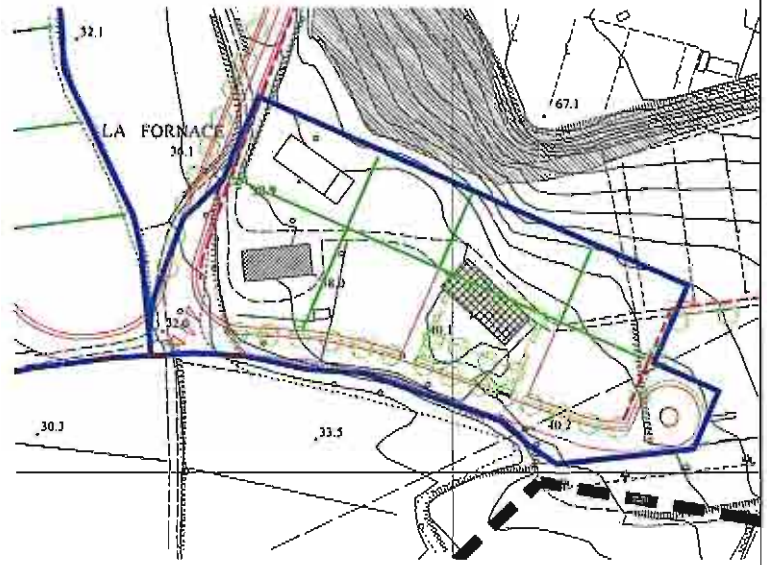
Scheda norma PdR 01

<i>Descrizione dell'intervento</i>	Comparto di recupero e riqualificazione posto al margine sud dell'edificato di nuovo impianto. Recupero e riqualificazione dell'edificato dell'esistente residenziale ed eliminazione degli annessi ex agricoli recenti.
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di recupero PdR
<i>Funzioni ammissibili</i>	Funzione prevalentemente residenziale
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 10.800 11860 mq. Sul esistente circa 450 mq Sul max ammissibile residenziale 1500 mq N° piani fuori terra max 2 con altezza max 7 ml Aree a verde pubblico attrezzato min 4745 623 mq Aree per parcheggi min 590 500 mq
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Piano di recupero esteso a tutta l'area
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Tipologia di riferimento:</i> case preferibilmente unifamiliari bifamiliari isolate sul lotto, in alternativa piccoli blocchi tri o quadrifamiliari con riferimento tipologico rurale;</p> <p><i>Impianto Urbanistico:</i> L'attuale accesso all'edificato esistente dovrà necessariamente essere chiuso in corrispondenza della realizzazione della nuova viabilità di accesso al centro di Luciana. Per il nuovo insediamento si prevede quindi una nuova accessibilità con adeguamento del percorso esistente di collegamento tra l'area e via di Fondo la Grotta (allargamento e asfaltatura e qualificazione della sezione stradale). Si prevede la prosecuzione del realizzazione di un solo tratto di nuovo tracciato che sale al centro storico, con sezione di almeno 7/8 ml e con adeguato innesto per il proseguimento di una viabilità di distribuzione agli insediamenti con per il collegamento ad una rotatoria che permetta agevole inversione di marcia. Da qui un percorso interno di distribuzione, con previsione di marciapiede su un lato e parcheggi a pettine sull'altro, permette l'accessibilità ai singoli lotti; La rotatoria riallaccia anche il percorso esistente che sale al centro storico di cui si prevede la possibilità di uso pubblico e riqualificazione come percorso pedonale, oltre che a servizio dei fondi agricoli esistenti.</p> <p>Si prevede la realizzazione a monte delle aree di sosta e di aree a verde attrezzato in connessione con le fasce boscate dell'apparato protettivo esistente al contorno. Riqualificazione delle scarpate verso il Fiocina e del triangolo posto a nord, a margine con il nuovo tracciato che sale al centro storico.</p> <p>La nuova edificazione, sulle aree lasciate libere dalla demolizione degli annessi agricoli esistenti di scarso valore ambientale, sarà su entrambe i lati del percorso interno di distribuzione, con edifici isolati nei lotti, di cui quello terminale come pertinenza dell'edificio esistente.</p> <p><i>Prescrizioni sulle pertinenze:</i> Le siepi a divisione dei lotti devono essere di specie arbustive autoctone e pluristratificate con eventuale rete esclusivamente interna. Le siepi di recinzione su strada dovranno essere omogenee su tutto il tratto. Le alberature sono ammesse solo con l'utilizzo di specie autoctone, ed in continuità con quelle di pregio presenti all'interno dell'unità di paesaggio di riferimento.</p>

<p><i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i></p>	<p><u>Pericolosità geomorfologica</u> In relazione alla pericolosità geomorfologica l'area è divisa in due porzioni con gradi diversi di pericolosità: Classe 2 (pericolosità bassa) per il settore a valle, in relazione alla morfologia pianeggiante e alle caratteristiche dei terreni, Classe 3b (pericolosità medio-elevata) per la parte a monte, in relazione all'acclività.</p> <p><u>Pericolosità idraulica</u> La pericolosità idraulica è irrilevante.</p> <p><u>Fattibilità geologica</u> Dato il contesto morfologico il comparto può essere inserito in due classi di fattibilità: Classe 2 della D.C.R. 94/'85 - "Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto", per la parte di valle e Classe 3 della D.C.R. 94/'85 - "Fattibilità condizionata", per il settore a monte, in relazione alla morfologia acclive.</p> <p><u>Prescrizioni</u> Per interventi nella porzione a maggiore acclività, i movimenti di terra (sbancamenti e ricollocazione delle terre di risulta) dovranno essere minimizzati il più possibile. I tagli effettuati ed i riporti dovranno essere protetti con adeguate opere di sostegno per non alterare la stabilità d'insieme del versante.</p>
<p><i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i></p>	<p>D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio. Previsione di adeguate sistemazioni a verde nelle aree previste di verde pubblico attrezzato, coerenti con l'inserimento nel contesto paesaggistico, delle UDP circostanti; previsione di formazioni lineari sulle scarpate con funzione di apparato protettivo; dotazione di parcheggi. Adeguamento della viabilità di accesso con allargamento a doppia corsia fino a collegarsi con la via di Fondo la Grotta, e relativo filare alberato; adeguamento del ponte sul rio Ficoina.</p>

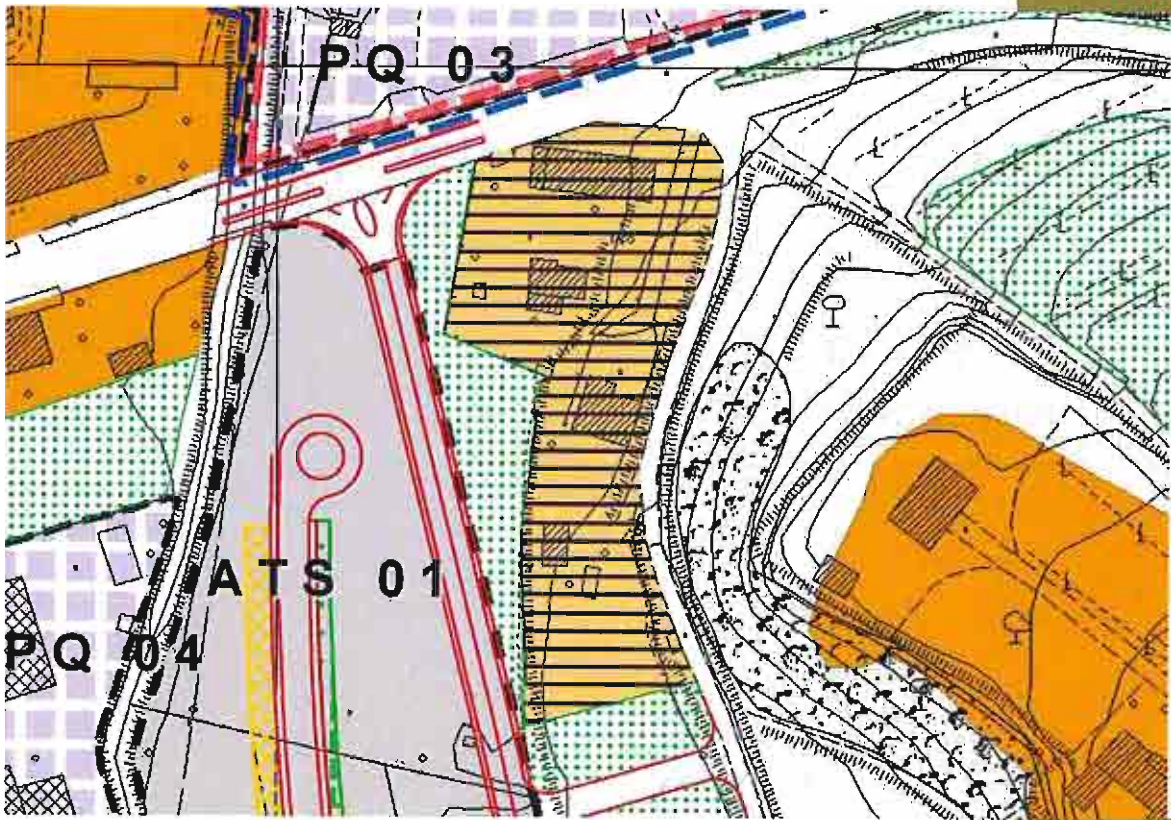


Schema morfologico

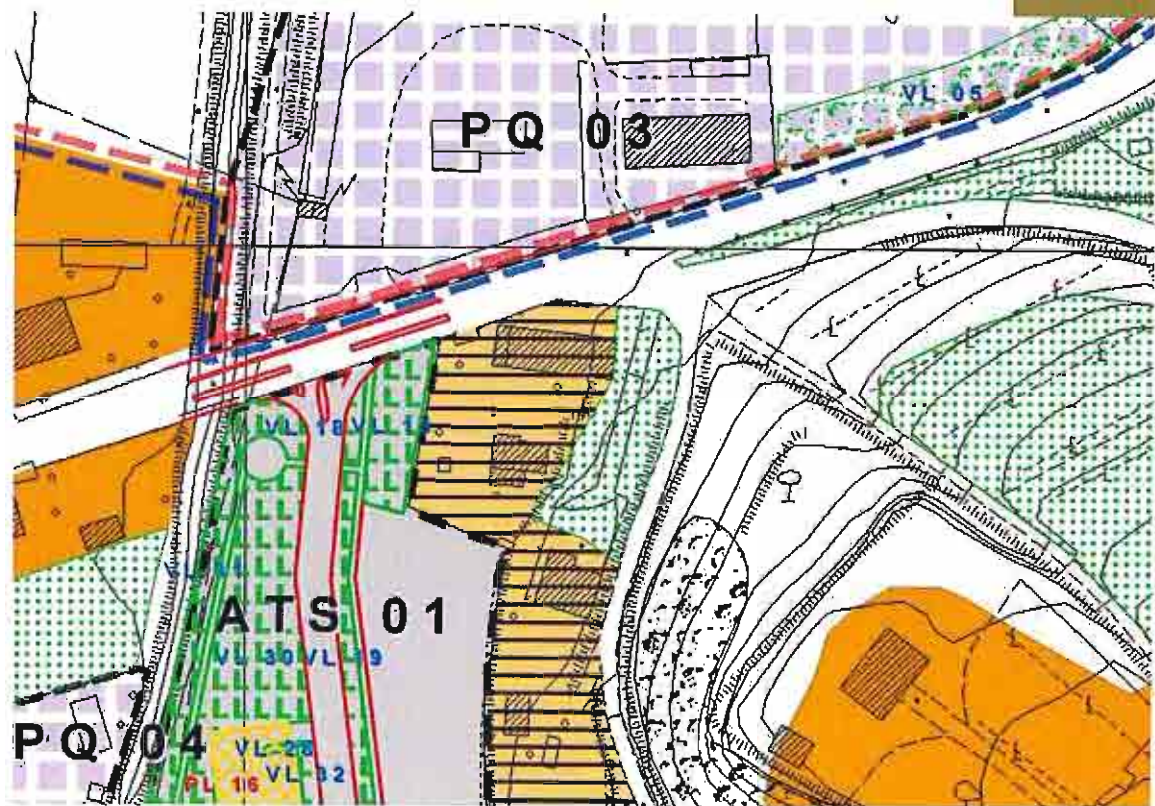




STATO VIGENTE



STATO DI VARIANTE

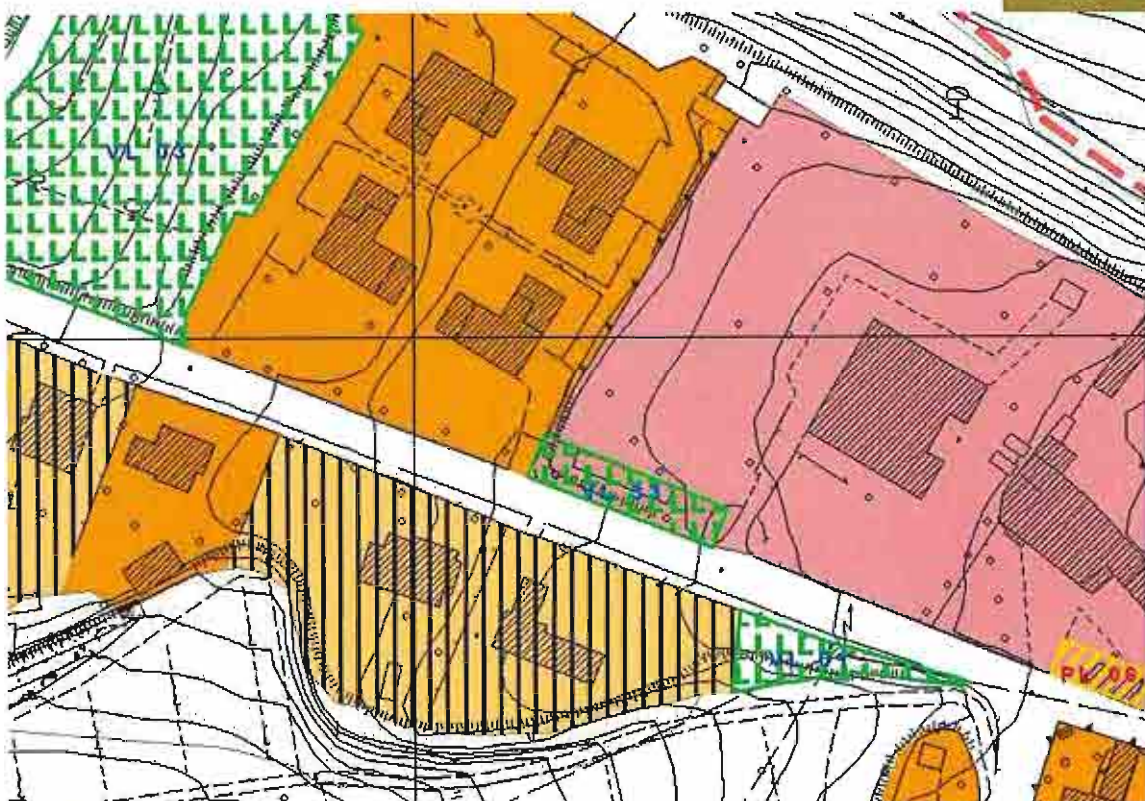




STATO VIGENTE

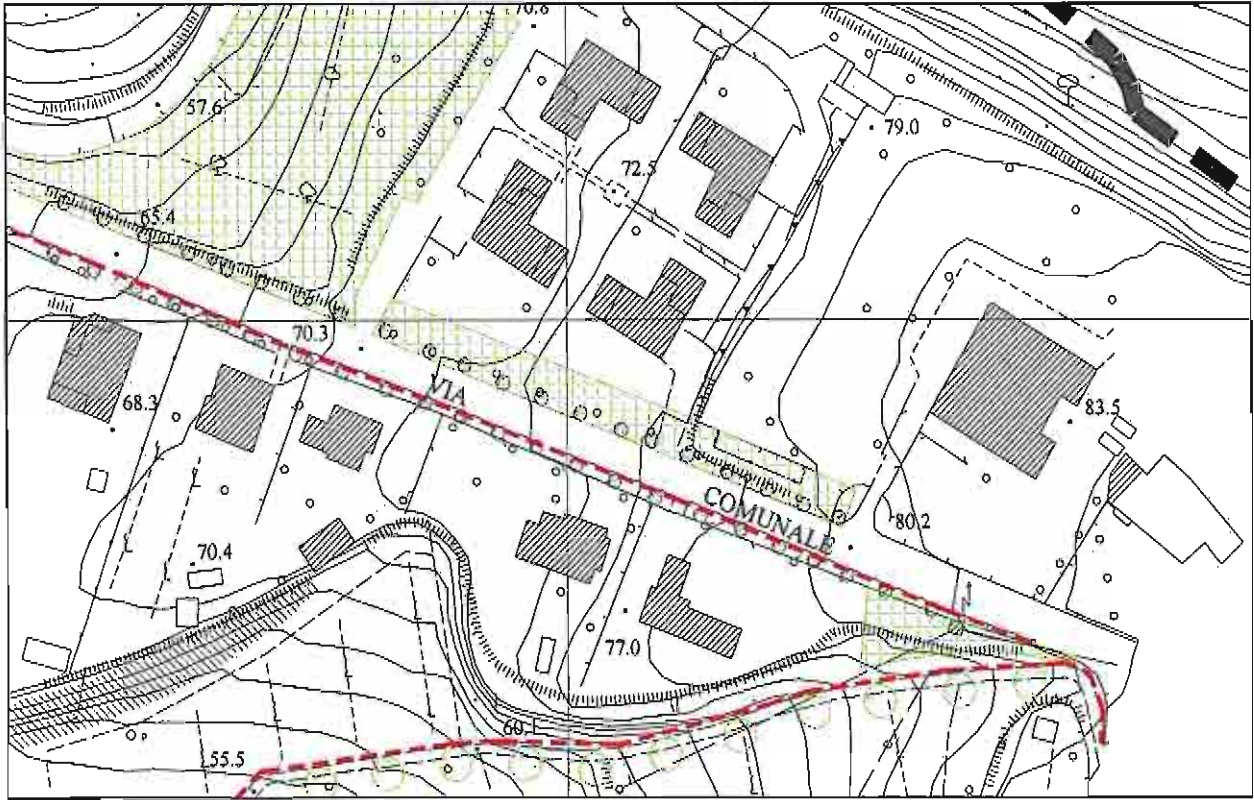


STATO DI VARIANTE

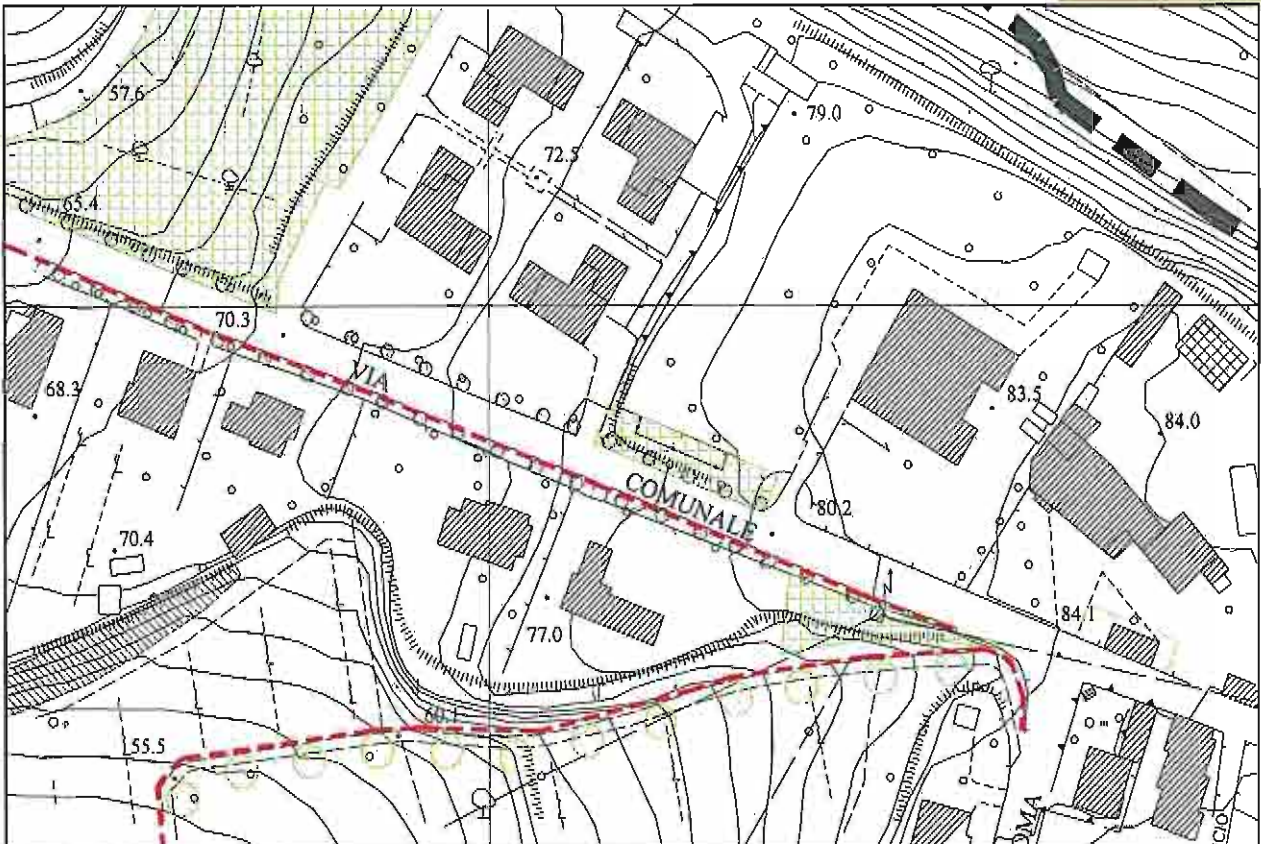




STATO VIGENTE

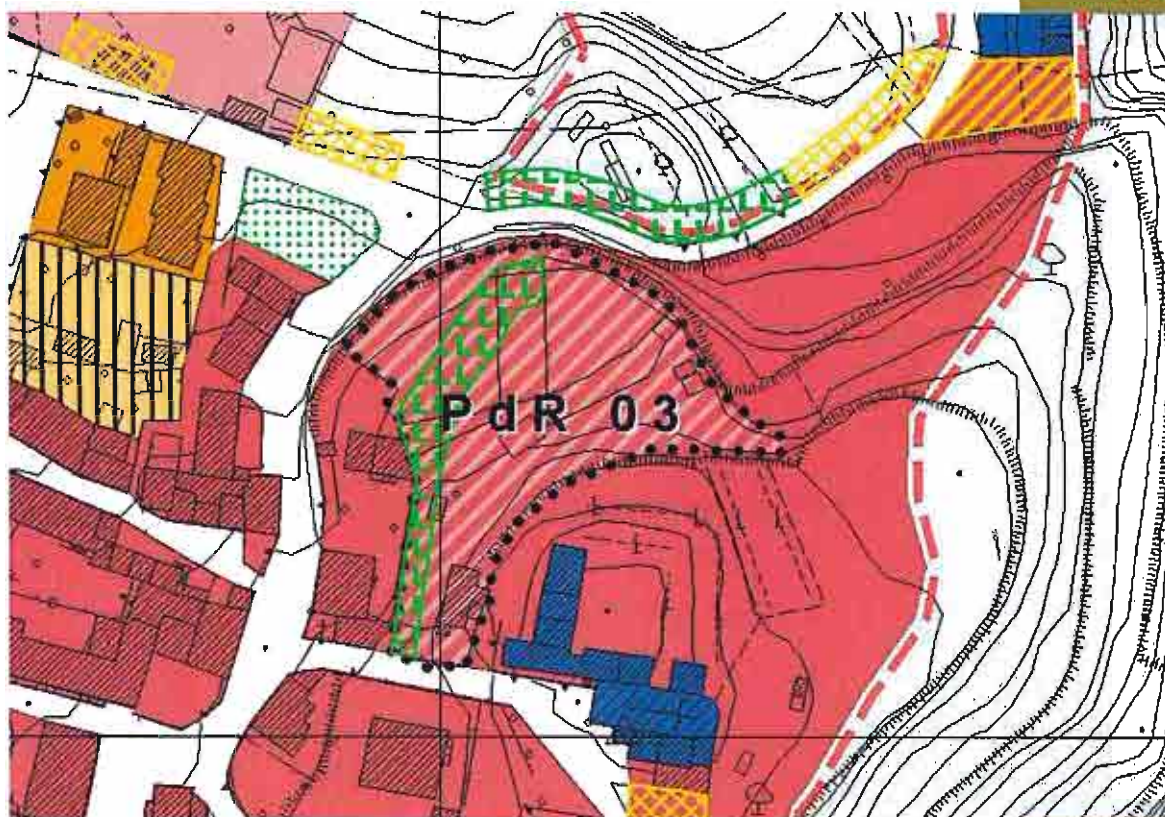


STATO DI VARIANTE

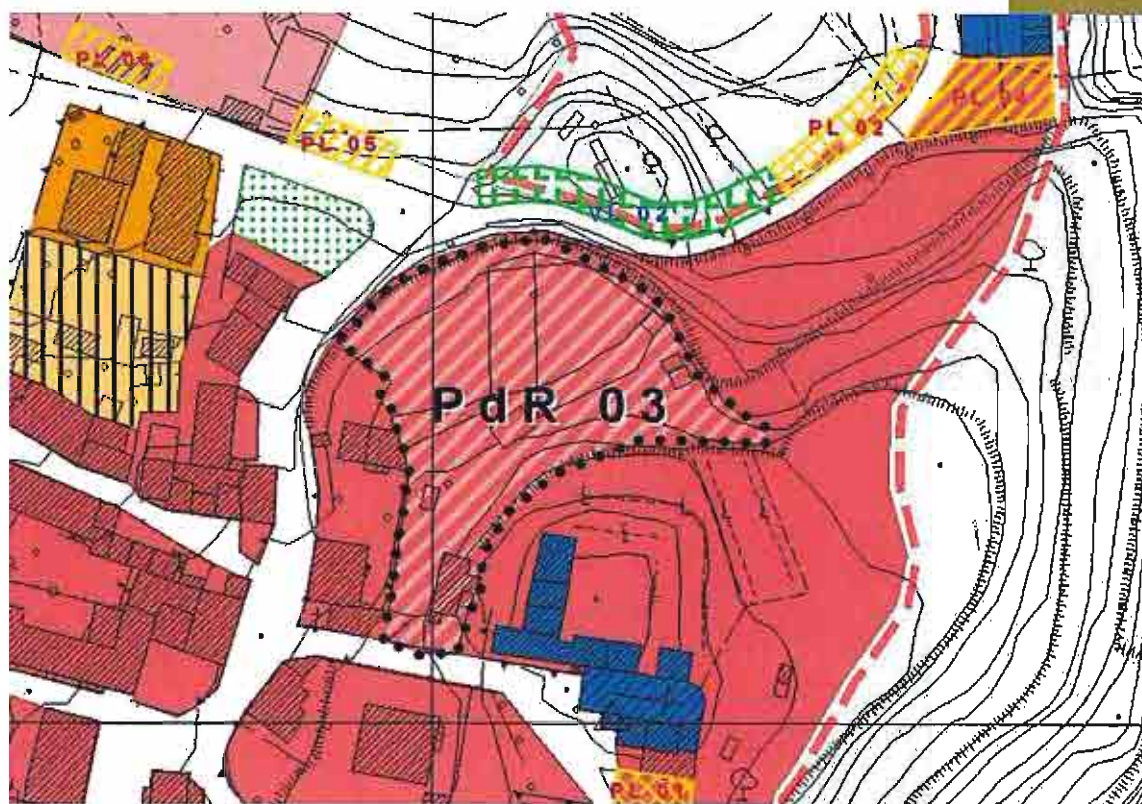




STATO VIGENTE

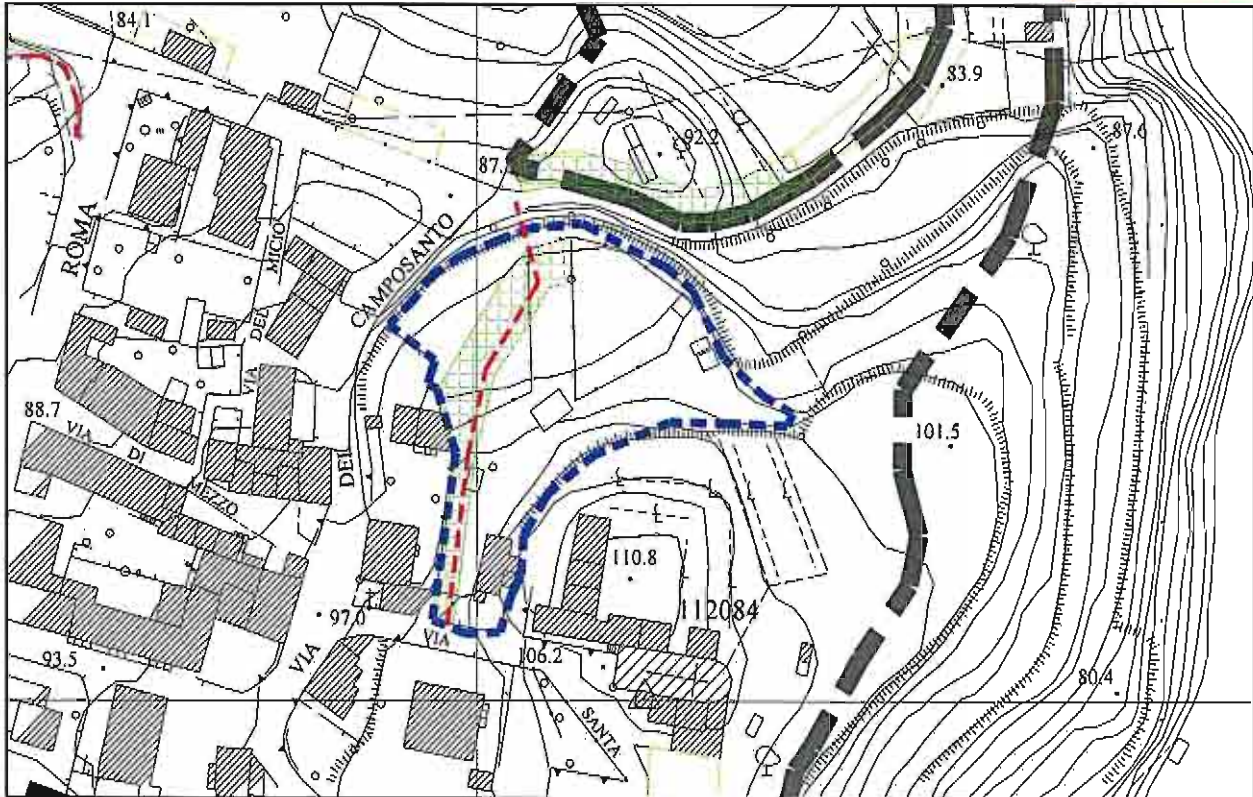


STATO DI VARIANTE

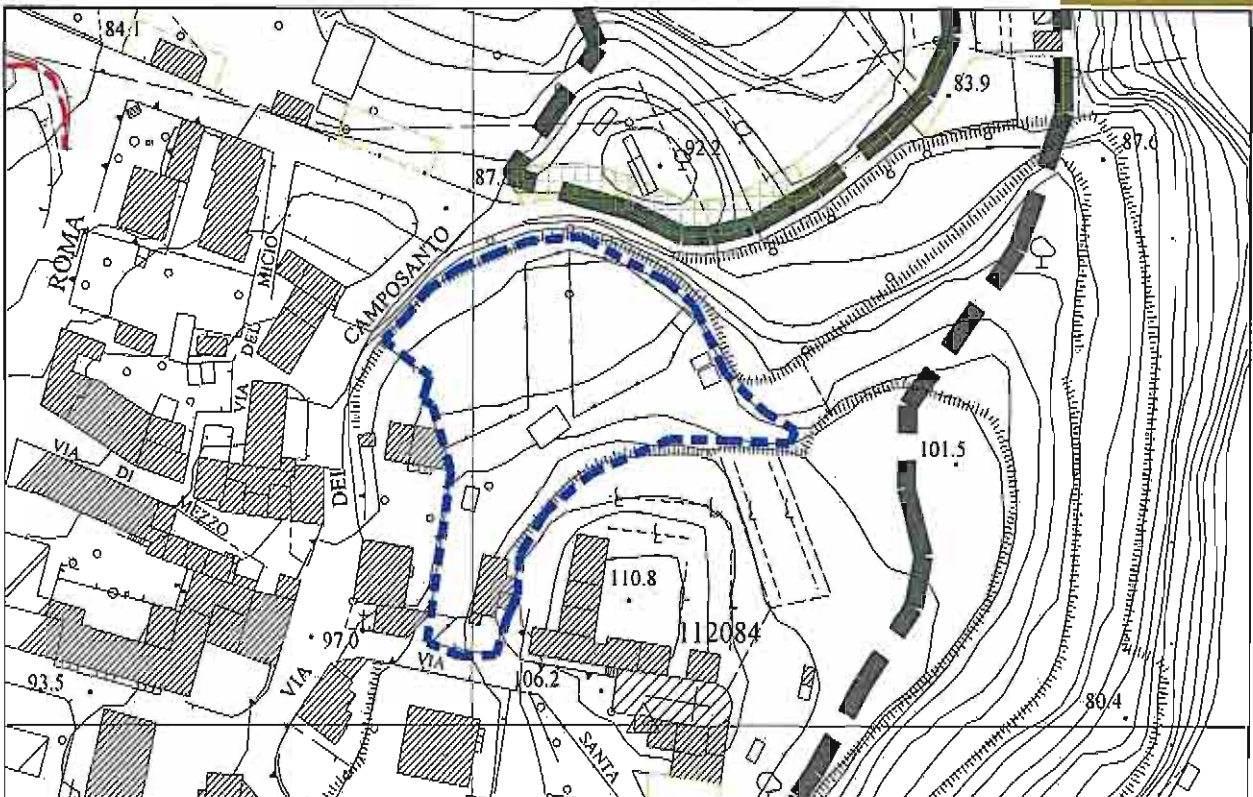





STATO VIGENTE

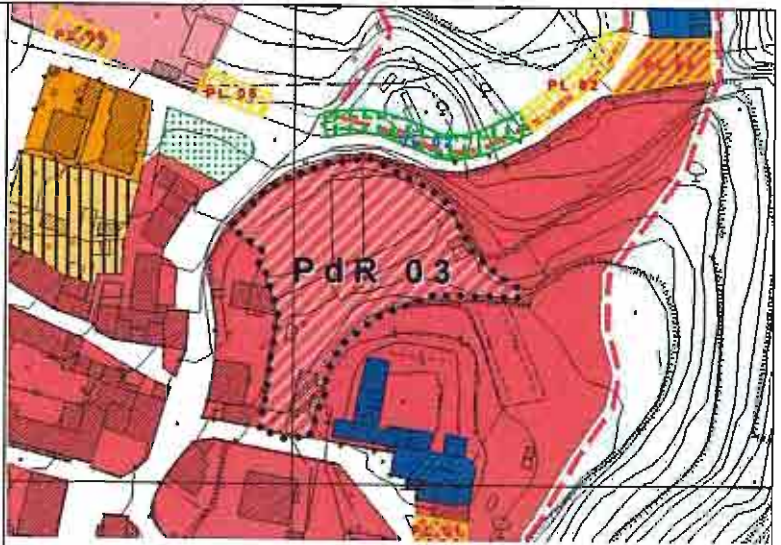


STATO DI VARIANTE

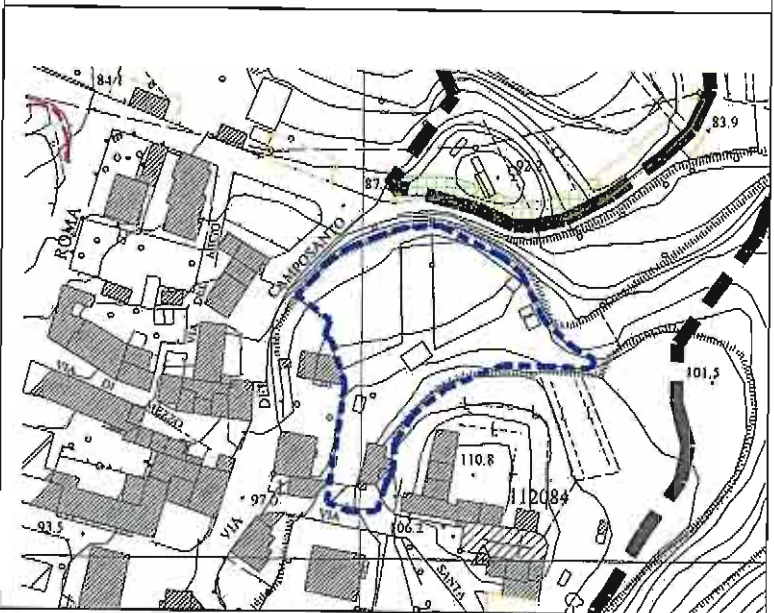



	UTOE DI LUCIANA A5.R	REGOLAMENTO URBANISTICO AREE DI TRASFORMAZIONE
Scheda norma PdR 03		
<i>Descrizione dell'intervento</i>	Comparto di recupero e riqualificazione posto all'interno del centro storico, in prossimità con accesso Riqualificazione e riuso dell'edificato esistente.	
<i>Ambito urbanistico</i>	Ambito di recupero PdR	
<i>Funzioni ammissibili</i>	Servizi, residenza, turistico ricettivo.	
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	Area di intervento 3190 mq. Area a verde pubblico min 580 mq	
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	Piano di recupero esteso a tutta l'area Intervento diretto ancorché convenzionato.	
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Tipologia di intervento:</i> Ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia anche pesante sugli annessi esistenti di pregio; ammissibilità di interventi di ristrutturazione urbanistica per volumi di superfetazione e secondari; è ammessa dunque la demolizione con successiva ricostruzione dei manufatti diversi da quelli schedati come edifici di interesse storico, ed i volumi di progetto non devono essere superiori a quelli legittimi attuali.</p> <p>Il nuovo edificato dovrà essere disposto alle pendici delle scarpate in continuità con quello esistente. Sistemazione riordino e valorizzazione delle pertinenze e delle scarpate a monte e a valle verso il cimitero con messa a dimora di idonee alberature e specie arbustive.</p> <p>Si prescrive la realizzazione e cessione di aree attrezzate a verde nella parte più bassa adeguatamente connesse con scale al piano della via del camposanto, e realizzazione di un percorso pedonale attrezzato con arredo urbano, pubblica illuminazione, integrato con la sistemazione a verde.</p> <p><i>Prescrizioni particolari:</i> previsione di adeguate sistemazioni a verde delle pertinenze, e di adeguate schermature a margine dell'ambito</p>	
<i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i>	<p><u>Pericolosità geomorfologica</u> La morfologia poco acclive e le caratteristiche del suolo determinano una Classe 2 (pericolosità bassa)</p> <p><u>Pericolosità idraulica</u> In relazione al contesto morfologico la pericolosità idraulica è irrilevante.</p> <p><u>Fattibilità geologica</u> L'area del comparto è inserita nella Classe 2 della D.C.R. 94/85 "Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto".</p>	
<i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i>	D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio. Previsione di adeguate sistemazioni a verde nelle aree di pertinenza. Previsione di adeguata dotazione di parcheggi in rapporto alle nuove utilizzazioni. Miglioramento dell'innesto sulla strada provinciale.	

Stralcio del regolamento urbanistico



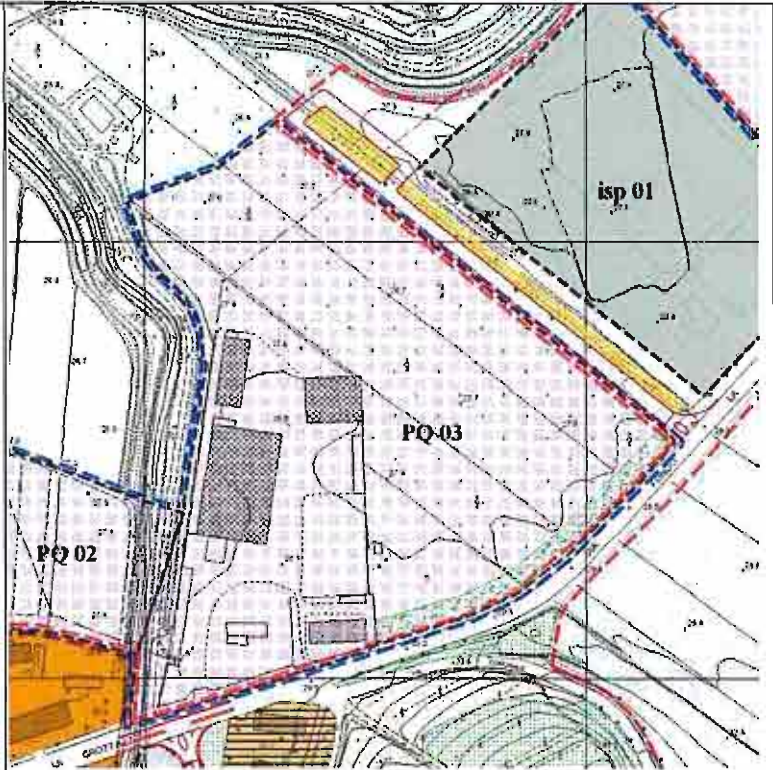
Schema morfologico



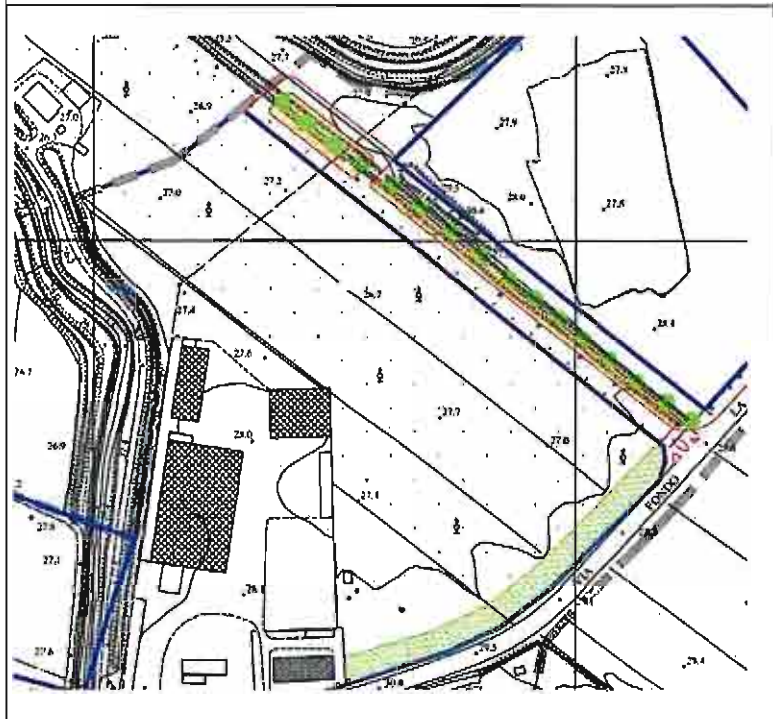
	UTOE DI LUCIANA A5.P1	REGOLAMENTO URBANISTICO AREE DI TRASFORMAZIONE
	Scheda norma PQ 03	
<i>Descrizione dell'intervento</i>	<p>Ambito di produttivo esistente da qualificare attraverso la previsione di nuova risorsa insediativa, finalizzata in generale ad un miglioramento dell'efficienza produttiva, ad interventi di miglioramento dell'inserimento ambientale nel contesto agricolo circostante. Si prevede in connessione a quello esistente la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo per il miglioramento dell'efficienza delle attività esistenti; la previsione di nuove attività sono condizionate alla realizzazione di un impianto urbanistico unitario con nuove viabilità di penetrazione e distribuzione che dovranno servire anche gli insediamenti già esistenti, in modo da unificare gli accessi sulla provinciale per il nuovo tessuto produttivo, per le attività produttive esistenti, per l'ambito di insediamento sportivo isp 01.</p>	
<i>Ambito urbanistico</i>	<p>Ambito di produttivo di qualificazione PQ</p>	
<i>Funzioni ammissibili</i>	<p>Attività produttive non inquinanti che non inducano aumento dei flussi di traffico pesante sulla provinciale, commerciale limitata alla vendita dei beni prodotti dalle attività, direzionale, residenziale limitata alle sole funzioni di guardiania.</p>	
<i>Parametri urbanistici di riferimento</i>	<p>Area di intervento 40.480 38038 mq. Superficie edificata esistente stimata circa 3000 mq Iuf = 0,25 Sul max prevista 8500 6510 mq Aree a verde per apparati protettivi min 2830 1745 mq Aree per parcheggi min 2450 1242 mq al netto di spazi di manovra</p>	
<i>Modalità attuative e relativi criteri e indirizzi</i>	<p>Piano attuativo esteso a tutto l'ambito di intervento</p>	
<i>Norme e prescrizioni</i>	<p><i>Impianto urbanistico:</i> E' previsto lo sviluppo del nuovo insediamento condizionatamente alla realizzazione di un nuovo accesso, adeguatamente dimensionato, sulla Strada Provinciale, fuori comparto, in coincidenza del fossato esistente di proprietà comunale che divide dagli impianti sportivi. Si prevede la realizzazione di una viabilità di penetrazione a servizio dei nuovi insediamenti. La realizzazione del nuovo sistema di accesso condiziona il declassamento di quello esistente al solo utilizzo di traffico non pesante e condizionatamente alle necessità di realizzazione del nuovo innesto di accesso alla frazione di Luciana. Ai lati della nuova viabilità di distribuzione sono previsti parcheggi a pettine fasce verdi di apparato protettivo e alberature in filare.</p> <p><i>Prescrizioni particolari:</i> previsione di adeguate sistemazioni a verde delle pertinenze, e di adeguate schermature a margine della provinciale di almeno 10 ml di profondità che dovrà essere mantenuta con sistemazioni a verde congrue all'inserimento nel paesaggio circostante (UdP 6); Sono inoltre da prevedere adeguate formazioni lineari lungo gli altri margini del ambito, secondo quanto definito nella corrispondente UdP. Previsione di alberature in filare lungo l'argine del Rio Fiocina per il tratto sul margine est dell'ambito.</p>	

<p><i>Condizioni alla trasformazione e vincoli sovraordinati</i></p>	<p><u>Pericolosità geomorfologica</u> Data la morfologia pianeggiante e le caratteristiche del suolo, l'area è posta in Classe 2 (pericolosità bassa).</p> <p><u>Pericolosità idraulica</u> L'area, ubicata lungo l'argine del R. Fiocina, in prossimità della confluenza con la Tora, è inserita nella Classe 3a (pericolosità medio-bassa).</p> <p><u>Fattibilità geologica</u> Il comparto è posto in Classe 3 della D.C.R. 94/'85 - "Fattibilità condizionata", per problematiche di tipo idraulico.</p> <p><u>Prescrizioni</u> Al fine di garantire condizioni di sicurezza per l'area è necessario uno specifico studio idrologico-idraulico del Rio Fiocina, per verificarne la capacità di contenimento della portata duecentennale, anche in corrispondenza degli attraversamenti esistenti. Gli interventi edificatori dovranno mantenere la funzionalità della rete drenante secondaria.</p>
<p><i>Prescrizioni e verifiche degli standard urbanistici</i></p>	<p>D.M. 1444/68 e L. 122/89 per l'individuazione delle aree a parcheggio. Previsione di adeguate sistemazioni a verde nelle aree di pertinenza. Previsione di adeguata dotazione di parcheggi in rapporto alle nuove utilizzazioni.</p>

Stralcio del regolamento urbanistico



Schema morfologico



STRALCI ELABORATI DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO
AREE SPECIALISTICHE

*Stato vigente e di variante
schede norma appendice 4 alle NTA*



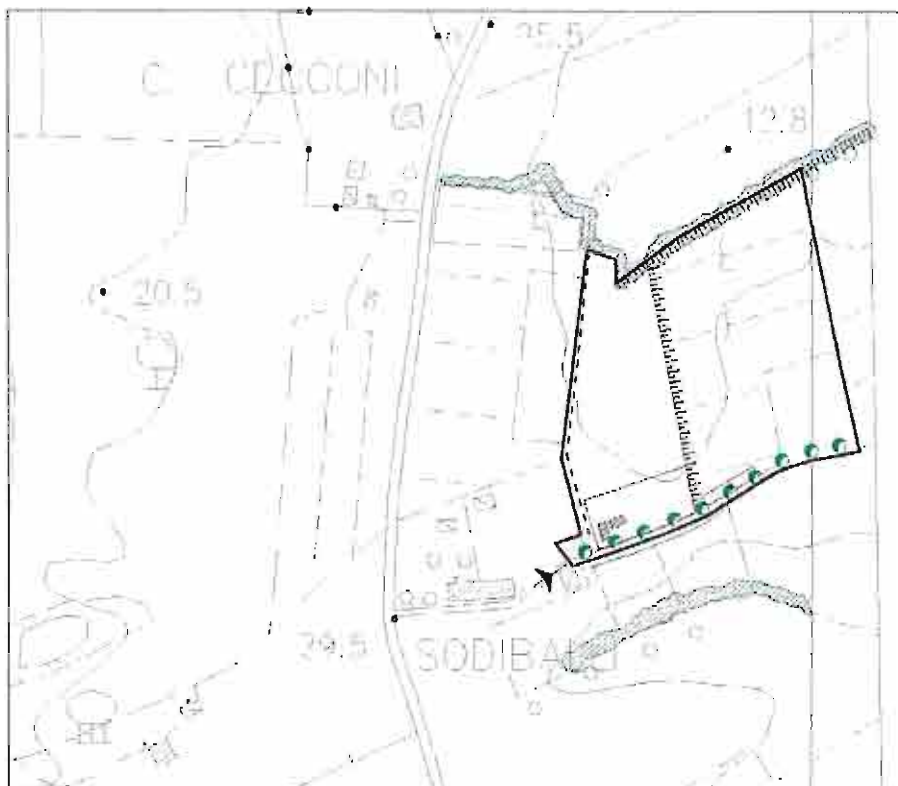
B4.2 – Maneggio in località Poggio alla Farnia

<p>Prescrizioni derivanti dal PS</p>	<p>categorie di intervento ammesse: tutte fino alla trasformazione; destinazioni d'uso ammesse: attività equestri e servizi connessi con esclusione di impianti rivolti alla attività agonistica; Slp massima per servizi in aggiunta alla slp esistente: mq.350; area a servizio dell'insediamento per verde e parcheggi di uso pubblico (% St): 20% condizioni alla trasformabilità: .. il progetto di insediamento, da attuarsi mediante Piano di Riqualificazione Ambientale, deve essere esteso a tutta l'area e prevedere interventi tesi alla riqualificazione complessiva delle naturalità dei luoghi, limitando allo stretto necessario l'impermeabilizzazione del suolo ed utilizzando materiali caratteristici dei luoghi, in armonia con il contesto naturalistico circostante ed in particolare muratura intonacata e legno. .. le nuove attrezzature di servizio annesse devono essere localizzate in prossimità dei manufatti esistenti nell'area.</p>
<p>Analisi del contesto ambientale</p>	<p>UP 3 Superficie complessiva dell'area 3,5 2,5 ha. Il terreno, ondulato, è separato dalla strada comunale da una vigna. Il perimetro dell'area specialistica comprende una zona di attacco con la strada comunale, per esigenze di accesso, che peraltro si deve misurare con una morfologia rovescia. Oggi l'accesso avviene da una strada vicinale aderente la casa rurale molto alterata. Sul lato sud il terreno comprende una seconda vigna che scende fino ad una pineta. Sul poggio interno all'area sono state posizionate strutture "mobili"</p>
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano Attuativo esteso a tutta l'area</p>

<p>prescrizioni integrative del RU</p>	<p>DIRETTIVE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il piano di recupero dovrà verificare la possibilità di mantenere l'accesso attuale, attraverso una dettagliata analisi del flusso di mezzi prevedibile e della sua sostenibilità. Un eventuale nuovo accesso che venisse motivato dalla analisi sopra richiesta, dovrà essere collocato al limite sud della porzione di proprietà che lambisce la strada comunale, inerbite e inghiaiate, con la minima riduzione della vigna esistente, che dovrà essere conservata; • L'introduzione di tondini, recinti dovrà essere effettuata nel rispetto della morfologia naturale dei luoghi. • Mantenimento delle colture specializzate (viti) presenti sia all'estremo nord che a sud; <p>PRESCRIZIONI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obbligo di mantenimento dei segni morfologici del paesaggio rurale, tra cui: le formazioni lineari riparie in corrispondenza dei fossati, le fasce boscate perimetrali. • Individuazione delle zone di concentrazione volumetrica intorno ai manufatti esistenti; • Obbligo di sostituzione integrale delle strutture esistenti, autorizzate e non. • Individuazione nella zona a sud della ZCV, dell'area da destinare a verde di uso pubblico con Realizzazione di parcheggi con sistemazione naturalistica, ed in connessione con la ZCV prevista.
---	---



Riferimenti morfologici



Vista da via di Poggio alla Farnia; in primo piano il vigneto e in sul fondo le fasce di vegetazione riparia da mantenere



Vista del margine a sud con la fascia di vegetazione riparia e il vigneto



Vista delle volumetrie esistenti per i cavalli



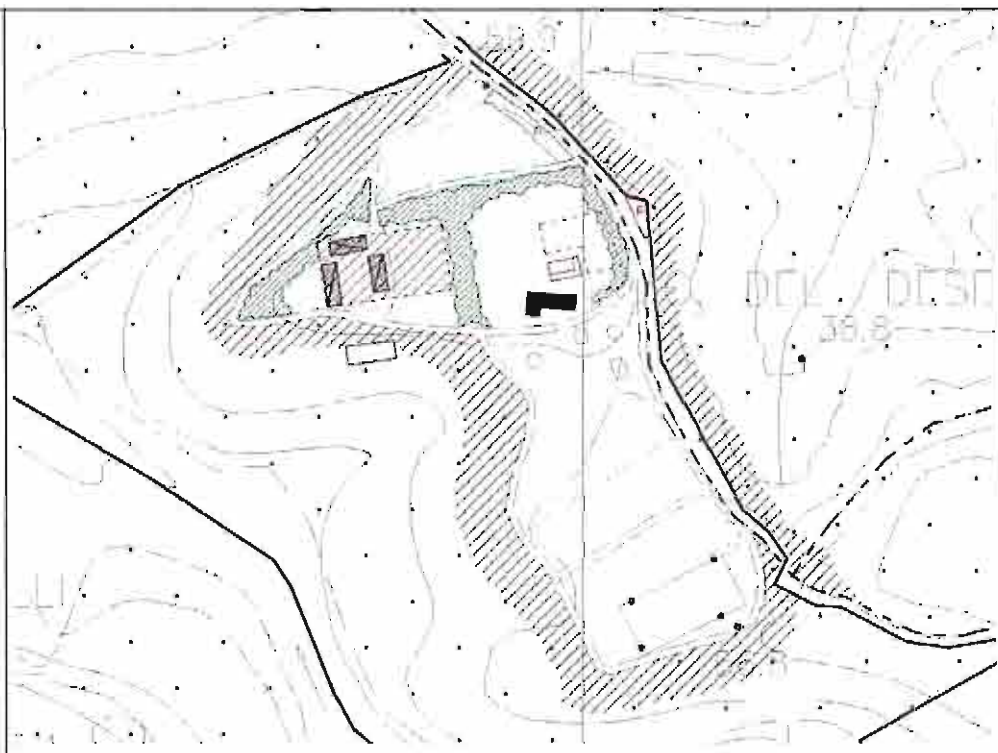
B4.5 – Maneggio in località “Il Deserto”

<p>Prescrizioni derivanti dal PS</p>	<p><i>categorie di intervento ammesse:</i> tutte fino al completamento; <i>destinazioni d'uso ammesse:</i> attività equestri e servizi connessi; <i>Slp massima:</i> -per attrezzature di servizio ed accoglienza per gli sportivi, tra le quali deve essere compresa la Slp del fabbricato esistente, mq. 600; -per impianti ed attrezzature destinate al ricovero dei cavalli ed ai servizi connessi, tra le quali deve essere compresa la Slp del fabbricati esistenti, mq. 900; -area a servizio dell'insediamento per verde e parcheggi pubblici (% St): 20% <i>condizioni alla trasformabilità:</i> il progetto di insediamento, da attuarsi mediante Piano di Riqualificazione Ambientale, deve essere esteso a tutta l'area e prevedere interventi tesi alla riqualificazione complessiva delle naturalità dei luoghi, limitando allo stretto necessario l'impermeabilizzazione del suolo ed utilizzando materiali caratteristici dei luoghi, in armonia con il contesto naturalistico circostante ed in particolare muratura intonacata e legno; I nuovi manufatti dovranno essere realizzati in prossimità degli insediamenti esistenti; deve essere garantita la massima percorribilità pubblica della rete viaria e sentieristica</p>
<p>Analisi del contesto ambientale</p>	<p>UP 5 Superficie complessiva dell'area 12,2 ha l'area è accessibile tramite un lungo percorso Essa corrisponde a un poggio comprensivo di una vigna, con strutture in gran parte in legno ed un edificio in muratura, ritagliato nel bosco che risulta piuttosto scosceso. Si configura come un'oasi già destinata al maneggio dei cavalli. Le aree boscate perimetrano l'intera area con formazioni prevalentemente di querceto misto a cerro, con inserimento di robinia pseudo acacia.</p>
<p>Modalità attuative</p>	<p>Piano Attuativo esteso a tutta l'area</p>

<p>prescrizioni integrative del RU</p>	<p>DIRETTIVE L'inserimento delle nuove attrezzature non dovrà impattare sul contesto ambientale circostante, caratterizzato da elevata naturalità, anche se soggetto a processi di degrado conseguente abbandono. Conseguentemente le nuove attrezzature ed il parcheggio dovranno concentrarsi nelle aree già trasformate ai fini ippici. In caso di aggiunta di nuove volumetrie, all'interno delle rispettive aree di concentrazione volumetrica, la loro morfologia dovrà seguire la medesima regola insediativa dei manufatti esistenti. E' comunque ammessa la totale sostituzione dei manufatti esistenti in legno. Il verde di uso pubblico dovrà opportunamente essere localizzato all'interno delle medesime aree. Le fasce boscate circostanti, di proprietà dovranno essere mantenute e rese accessibili.</p> <p>PRESCRIZIONI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riqualificazione viabilità di accesso e relativa manutenzione asfaltatura adeguatamente pigmentata, e in alternativa con terre stabilizzate con prodotti antipolvere, dall'inizio del percorso attualmente ciottolato fino a 100 ml oltre l'ultima costruzione; • Riqualificazione aree boscate, con reinserimento del cerro ed eliminazione dell'acacia; • Manutenzione della sentieristica, con riapertura dei tratti dimessi e/o interclusi ad uso pubblico individuata dal piano, anche oltre entro i limiti di proprietà, secondo percorsi organici; • Uso pubblico dei parcheggi individuati min. 30% al di là della strada
---	--



Riferimenti morfologici





B4.6 - Centro socio-sanitario in località Montalto	
Prescrizioni derivanti dal PS	<p><i>categorie di intervento ammesse:</i> tutte fino alla trasformazione; <i>destinazioni d'uso ammesse:</i> attività di tipo socio-sanitario, sportivo, turistico-ricettivo e direzionale;</p> <p><i>Slp massima:</i> per le attività di tipo socio-sanitario sono ammessi incrementi nel rispetto della normativa vigente (L.R. 72/97 e DPR 14.1.97); in caso di sostituzione dell'attività esistente la massima slp ammessa è pari a mq. 7.000, comprensivi della slp esistente;</p> <p><i>condizioni alla trasformabilità:</i> il progetto di insediamento, da attuarsi mediante Piano di Riqualificazione Ambientale, deve essere esteso a tutta l'area e prevedere interventi tesi alla riqualificazione complessiva delle naturalità dei luoghi, limitando allo stretto necessario l'impermeabilizzazione del suolo ed utilizzando materiali caratteristici dei luoghi, in armonia con il contesto naturalistico circostante ed in particolare muratura intonacata e legno; gli incrementi per servizi sono consentiti in prossimità degli insediamenti esistenti avendo cura di tutelare l'attuale complesso storico.</p>
Analisi del contesto ambientale	<p>UP 2 (Stella Maris) Complesso edilizio lungo strada (Villa Petri) restaurato, con parcheggio esterno per circa 30 posti auto, alberato. Poco distanti, una palestra costituita da due capannoni prefabbricati associati. Al di sotto del nucleo principale, posto su un piccolo pianoro, sono dei campi sportivi. La gran parte del terreno è costituito da scarpate in abbandono.</p>
Modalità attuative	<p>Piano Attuativo esteso a tutta l'area; interventi diretti di iniziativa pubblica per le aree poste più a nord sulla base di progetti per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.</p>

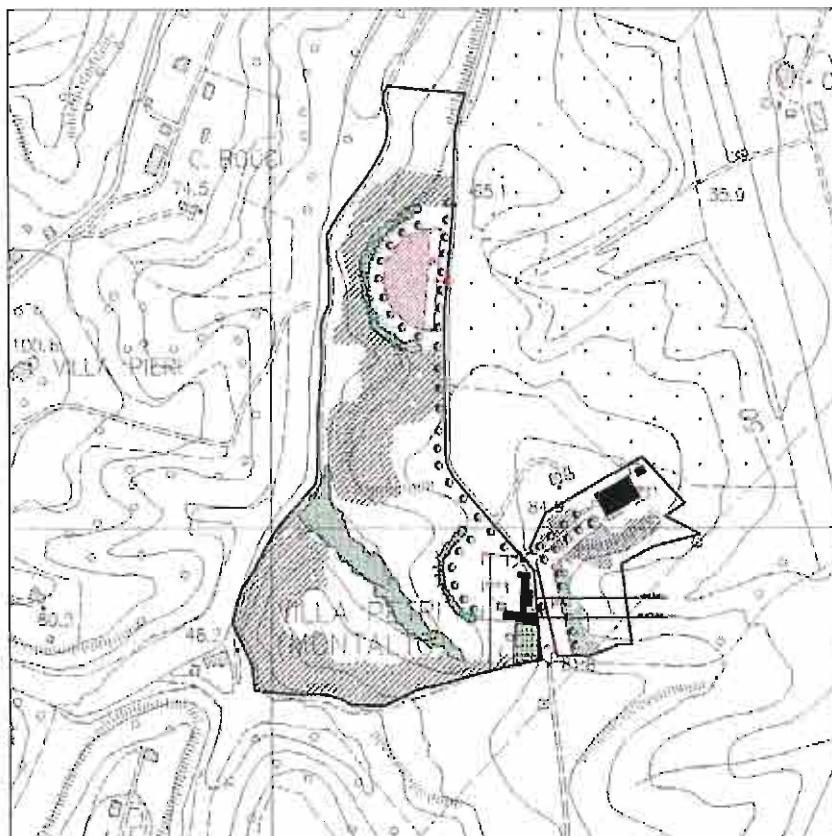
SCHEDA NORMA AREE SPECIALISTICHE Pag. 15

prescrizioni integrative del RU	<p>DIRETTIVE La riqualificazione o l'eventuale sviluppo dell'insediamento dovrà rispettare i riferimenti esistenti, senza creare nuovi poli insediativi. Gli impianti sportivi eventualmente richiesti, dovranno essere localizzati nella porzione nord (semipianeggiante) della proprietà, e connessi mediante percorsi pedonali in sede protetta, di configurazione naturalistica, ai nuclei insediativi esistenti. Tutta la proprietà deve essere fatta oggetto di interventi di riqualificazione paesaggistica, con l'inserimento di filari alberati lungo strada e la conservazione delle aree boscate esistenti. Ammissibilità di interventi di valorizzazione delle aree pubbliche poste più a nord con attività di tipo ricreativo, didattico culturale, sportivo, sulla base di progetti di iniziativa pubblica. A tal fine sono possibili contenute superfici di servizio di supporto alle attività. Si dovranno prevedere opportune sistemazioni ambientali per un corretto inserimento paesaggistico, in coerenza con le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nella relativa scheda di paesaggio. In particolare dovrà essere prevista la messa a dimora di un filare di alberature di alto fusto lungo strada.</p> <p>PRESCRIZIONI Sia nella ipotesi di mantenimento della destinazione attuale, che di mutamento di destinazione d'uso, gli ampliamenti volumetrici dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione di un nuovo corpo edilizio parallelo alla villa Petri, con piano di imposta inferiore al livello del terrazzamento sfruttando la differenza di quota per ambienti ipogei (ZCV2); • Applicazione delle norme relative all'edificato storico, con conservazione delle parti storiche e la riqualificazione di quelle alterate; • Parcheggio lungo strada
---------------------------------	---

SCHEDA NORMA AREE SPECIALISTICHE Pag. 16



Riferimenti morfologici



**STRALCI ELABORATI DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO
SCHEDE NORMA DEL PATRIMONIO
EDILIZIO ESISTENTE**

Stato vigente e di variante appendice 2 alle NTA



STATO VIGENTE

Sezione censuaria	SCHEDE N°	località	via/piazza	N°	elementi descrittivi	prescrizioni
B	B-032	Via Poggio			Villa Martelli risulta al catasto del 1949. Al corpo centrale che si sviluppa su due piani fuori terra più piano soffitta è addossato un edificio più basso (forse originariamente era la casa del fattore) con carraia. Il corpo di fabbrica principale non presenta un impianto simmetrico. La porzione più esterna probabilmente era in origine un'unità immobiliare separata con accesso al piano superiore tramite scala esterna di tipo a profferlo. L'apparato decorativo di facciata è costituito da cantonali in bugnato, da oculi nel piano soffitta e da cornicioni alle finestre del piano superiore. Attualmente l'edificio è oggetto di opere di recupero con riorganizzazione funzionale e distributiva. Un viale di accesso alla villa è delimitato alle estremità da quattro alti pini. Nel recede sono presenti due annessi (forno e deposito attrezzi), oliveti e vigneti tutto intorno.	Sono ammissibili interventi fino alla categoria D1; Edificio afferente la categoria A. Sono ammissibili cambi di destinazione con funzioni che mantengano l'attuale assetto immobiliare senza possibilità di frazionamento se non in rapporto alla diverse unità tipologiche. Mantenimento degli assetti di facciata, degli allineamenti orizzontali e verticali, delle simmetrie, dell'apparato decorativo costituito da cornici intorno alle finestre e da cantonali d'angolo in bugnato. Contestualizzazione dei caratteri dell'impianto architettonico, in particolare della tipologia di gronda. Ripristino della originaria carraia in testata, e relativo risuo secondo la matrice di trasformazione con interventi ammissibili fino alla categoria D2. Eliminazione degli elementi incongrui quali i comignoli e relative carine fumarie comignoli ecc. Trasferimento delle finestre a tetto nella falda verso valle. Per gli annessi posto e volumi secondari posti nelle pertinenze possibilità di recupero senza cambio d'uso, con mantenimento dei caratteri originari e mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti. Mantenimento delle sistemazioni a verde, dei filari di cipressi lungo strada, e possibilità di realizzazione di un cancello di accesso, gerarchizzato in rapporto all'edificio. Mantenimento delle alberature di pregio e dell'integrazione con il contesto.

APPENDICE 2 Sintesi delle disposizioni individuali per il recupero dell'edificato storico nel territorio aperto e nei centri storici

Pagina 16 di 34

STATO DI VARIANTE

Sezione censuaria	SCHEDE N°	località	via/piazza	N°	elementi descrittivi	prescrizioni
B	B-032	Via Poggio			Villa Martelli risulta al catasto del 1949. Al corpo centrale che si sviluppa su due piani fuori terra più piano soffitta è addossato un edificio più basso (forse originariamente era la casa del fattore) con carraia. Il corpo di fabbrica principale non presenta un impianto simmetrico. La porzione più esterna probabilmente era in origine un'unità immobiliare separata con accesso al piano superiore tramite scala esterna di tipo a profferlo. L'apparato decorativo di facciata è costituito da cantonali in bugnato, da oculi nel piano soffitta e da cornicioni alle finestre del piano superiore. Attualmente l'edificio è oggetto di opere di recupero con riorganizzazione funzionale e distributiva. Un viale di accesso alla villa è delimitato alle estremità da quattro alti pini. Nel recede sono presenti due annessi (forno e deposito attrezzi), oliveti e vigneti tutto intorno.	Sono ammissibili interventi fino alla categoria D1; Edificio afferente la categoria A. Sono ammissibili cambi di destinazione con funzioni che mantengano l'attuale assetto immobiliare senza possibilità di frazionamento se non in rapporto alla diverse unità tipologiche. Mantenimento degli assetti di facciata, degli allineamenti orizzontali e verticali, delle simmetrie, dell'apparato decorativo costituito da cornici intorno alle finestre e da cantonali d'angolo in bugnato. Contestualizzazione dei caratteri dell'impianto architettonico. In particolare della tipologia di gronda. Ripristino della originaria carraia in testata, e relativo risuo secondo la matrice di trasformazione con interventi ammissibili fino alla categoria D2. Eliminazione degli elementi incongrui quali i comignoli e relative carine fumarie comignoli ecc. Trasferimento delle finestre a tetto nella falda verso valle. Per gli annessi e i volumi secondari posti nelle pertinenze possibilità di recupero senza cambio d'uso; ammissibilità di cambio d'uso di questi ultimi solo per consentire servizi ed alloggi personale legati ad attività di RSA; con le stesse finalità sono consentiti ampliamenti di questi fino al raddoppio della superficie esistente. Sempre per funzioni di RSA è ammessa la realizzazione di vani ipogei eventualmente in connessione con il piano dell'cantina, per consentire spazi di servizio e locali tecnici, oltre alla realizzazione di un ascensore esterno sul retro montacattiglie, con opportune soluzioni di qualità architettoniche elevate, e con obbligo di rimozione al termine delle attività di RSA. Mantenimento delle sistemazioni a verde, dei filari di cipressi lungo strada, e possibilità di realizzazione di un cancello di accesso, gerarchizzato in rapporto all'edificio. Mantenimento delle alberature di pregio e dell'integrazione con il contesto.

APPENDICE 2 Sintesi delle disposizioni individuali per il recupero dell'edificato storico nel territorio aperto e nei centri storici

Pagina 16 di 34

**STATO VIGENTE**

Sezione censuaria	SCHEDA N°	località	via/piazza	N°	elementi descrittivi	prescrizioni
B	B-039	Via Poggio		4A	Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed è risultante al catasto successivo al Leopoldino. Il tetto a capanna presenta un manto di copertura in marsigliesi ed incongrui comignoli. Porticato sul lato verso valle incongruo. Nell'ampio resede di pertinenza sono presenti alberature d'alto fusto.	Sono ammissibili interventi fino alla categoria D3; Edificio afferente la categoria C. Eliminazione degli elementi di incongruità quali la tipologia di paramento murario differenziata per piani, la gronda, i comignoli, ecc. contestualizzazione del porticato verso valle.
B	B-040	Via Poggio		2-3	L'edificio risulta al catasto del 1949, si sviluppa su tre piani fuori terra e nasce come edificio sincronico con tetto a padiglione. Le facciate sono caratterizzate da un'alterazione dei piani e dei vuoti, da due marcapiani e da finestre con persiane verdi diversificate nella dimensione. Su un fronte laterale le aperture sono tutte tamponate. Nel resede, delimitato da basso muretto e siepe, sono presenti degli annessi utilizzati come garage e deposito attrezzi e alberature d'alto fusto.	Sono ammissibili interventi fino alla categoria D1; Edificio afferente la categoria A. Mantenimento degli assetti di facciata, degli allineamenti orizzontali e verticali, delle simmetrie di facciata, gemme e apparati decorativi, ripristino dei vuoti tamponati. Mantenimento della tipologia di infisso. Contestualizzazione degli elementi incongrui, comignoli, cancello di accesso. Recupero degli annessi sulla corte con vincolo tipologico e d'uso. Ripristino delle colorazioni originarie ancora leggibili in facciata.

APPENDICE 2 Sintesi delle disposizioni individuali per il recupero dell'edificio storico nel territorio aperto e nei centri storici

Pagina 21 di 21

STATO DI VARIANTE

Sezione censuaria	SCHEDA N°	località	via/piazza	N°	elementi descrittivi	prescrizioni
B	B-039	Via Poggio		4A	Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed è risultante al catasto successivo al Leopoldino. Il tetto a capanna presenta un manto di copertura in marsigliesi ed incongrui comignoli. Porticato sul lato verso valle incongruo. Nell'ampio resede di pertinenza sono presenti alberature d'alto fusto.	Sono ammissibili interventi fino alla categoria D3; Edificio afferente la categoria C. Eliminazione degli elementi di incongruità quali la tipologia di paramento murario differenziata per piani, la gronda, i comignoli, ecc. contestualizzazione del porticato verso valle.
B	B-040	Via Poggio		2-3	L'edificio risulta al catasto del 1949, si sviluppa su tre piani fuori terra e nasce come edificio sincronico con tetto a padiglione. Le facciate sono caratterizzate da un'alterazione dei piani e dei vuoti, da due marcapiani e da finestre con persiane verdi diversificate nella dimensione. Su un fronte laterale le aperture sono tutte tamponate. Nel resede, delimitato da basso muretto e siepe, sono presenti degli annessi utilizzati come garage e deposito attrezzi e alberature d'alto fusto.	Sono ammissibili interventi fino alla categoria D2; Edificio afferente la categoria A. Mantenimento degli assetti di facciata, degli allineamenti orizzontali e verticali, delle simmetrie di facciata, gemme e apparati decorativi, ripristino dei vuoti tamponati. Mantenimento della tipologia di infisso. Contestualizzazione degli elementi incongrui, comignoli, cancello di accesso. Recupero degli annessi sulla corte con vincolo tipologico e d'uso. Ripristino delle colorazioni originarie ancora leggibili in facciata.

APPENDICE 2 Sintesi delle disposizioni individuali per il recupero dell'edificio storico nel territorio aperto e nei centri storici

Pagina 21 di 21

