

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

UTOE 32 - LA FONTINA-PRATICELLI - COMPARTO 4
Piano Paricolareggiato per la realizzazione di complesso residenziale

SUB COMPARTO 4a

DENOMINAZIONE: Scheda Norma POC vigente


RICHIEDENTI: FINEURO CASA S.a.s.
di FLAMINI di Vano Michele & C. s.a.s.
e FINEURO - S.A.S. DI NANNICINI MATTEO & C.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE
FG. 88 MAPP. 207-258

DATA: Dicembre 2020 SCALA 1: varie

UTOE n. 32 LA FONTINA-PRATICELLI	SCHEDA NORMA del comparto n. 4
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona B1 – Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici di diversa epoca storica, caratteristiche tipologiche ed ambientali e modalità di relazione con la struttura territoriale. Zona F1 - Aree destinate a verde pubblico attrezzato
2. Strumento di attuazione	Piano particolareggiato di iniziativa privata convenzionata. Il Piano potrà essere attuato per subcomparti funzionali individuati in sub 4a e sub 4b
3. Parametri urbanistici	Superficie territoriale:13.260 mq sub 4 a = 8.672 mq sub 4 b = 4.588 mq
4. Funzioni ammesse	Residenziale e insediamenti commerciali (servizi di vicinato). Sub 4 a: residenziale. Sub 4 b: residenziale/direzionale e commerciale fino ad un massimo di 250 mq complessivi.
5. Interventi ammessi	A completamento dell'insediamento esistente e per la riqualificazione dell' infrastrutture presenti si ammettono i seguenti interventi: sub 4a: sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri: If: 1,0 mc/mq SU:1500 mq Re= 20% Hmax: 7,5m (parametri dimensionati sul reperimento del volume destinato a trasformazioni edilizie per l'UTOE) sub 4 b (Previsti due livelli differenziati di attuazione) Attuazione con PP: riorganizzazione delle volumetrie esistente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica E2 per i corpi edilizi a destinazione non residenziale e privi di valore storico-tipologico, secondo i seguenti parametri: H max 7,50 ml SUL: 550 mq; ristrutturazione D3 per gli edifici già a destinazione residenziale e riqualificazione tipologica e architettonica. Intervento diretto: ristrutturazione edilizia D3 con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali o servizi di vicinato.
6. Standard urbanistici	Dovranno essere realizzati standard urbanistici in funzione del carico urbanistico, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente e inoltre realizzati: -viabilità interna ed esterna al comparto; -realizzazione di area a verde pubblico per una sup. di 2600 mq -percorso ciclabile
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA – Condizioni alla trasformazione Sub 4 a: -realizzazione della viabilità e percorso ciclabile a collegamento con via dei Condotti e via Fucini interna al comparto; - riqualificazione del tratto di via Fucini (*).

SCHEDA NORMA VIGENTE

8. Vincoli sovraordinati	Zone adiacenti all'acquedotto medico (DM 12/11/1962 GU 309 del 1962)
9. Paesaggio	Prescrizioni per gli interventi di cui al punto 5) derivanti dal vincolo: rif 1 - gli interventi sul sistema idrografico sono ammessi a condizione che le eventuali opere di sistemazione delle sponde e degli argini (consolidamento e ripulitura) siano realizzate con tecniche non invasive tali da non compromettere le qualità paesaggistiche associate al sistema idrografico a alla relativa vegetazione. rif 4 - gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche , limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - l'inserimento di nuovi manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso l'acquedotto; - non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista accessibili al pubblico.
Zone adiacenti all'acquedotto medico (DM 12/11/1962 GU 309 del 1962 dec)	
Rif.: 1- idrogeomorfologica obiettivi di valore: 1a1 direttive: 1b1, 1b2 prescrizioni: 1c1	
Rif.: 4- elementi della percezione obiettivi di valore: 4a1 direttive: 4b, 4b2 prescrizioni: 4c1, 4c2, 4c3	
	

10. Prescrizioni e Orientamenti	 Il Piano si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva dell'area attraverso la parziale demolizione dell'edificato esistente con contestuale ricostruzione e realizzazione di nuovi volumi a chiusura del margine edificato dell' UTOE e la riorganizzazione della viabilità a servizio della frazione. La ricostruzione dei nuovi edifici dovrà tener conto della particolare collocazione a margine della zona agricola E1, sia nella scelta delle tipologie sia nella scelta dei materiali. Particolare attenzione dovrà essere posta alla non interferenza con visuali panoramiche limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. La sistemazione degli spazi ad uso pubblico dovrà essere oggetto di un particolare studio progettuale per un corretto inserimento a margine dell'acquedotto medico. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista accessibili al pubblico. Sono ammessi interventi sul sistema idrografico a condizione che le eventuali opere di sistemazione siano realizzate con tecniche non invasive tali da non compromettere la qualità paesaggistica e relativa vegetazione.
---------------------------------	--

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