



COMUNE DI PONSACCO  
Provincia di Pisa

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE n° 20**

**UTOE 5 – VAL DI CAVA**


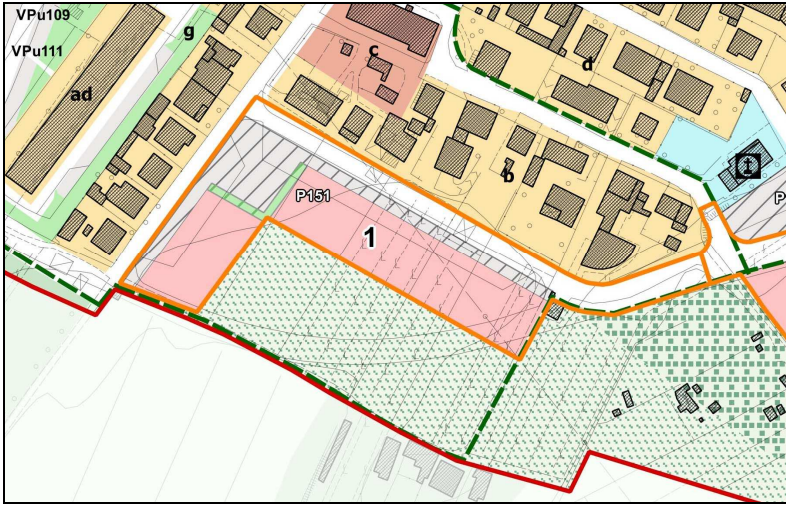
**SCHEDE NORMA**

**LUGLIO 2017**



<b>U.T.O.E.</b> <b>Val di Cava</b>	<b>5</b> <b>SCHEDA NORMA dell'area 1</b>
---------------------------------------	---

**DESCRIZIONE** Comparto posto a sud dell'abitato e compreso tra l'edificato esistente ed il limite dell'UTOE. L'area si affaccia a nord-ovest su via della costituzione e confina con la zona agricola e con l'edificato a nord-est.

<b>Obiettivi generali di progetto</b>	L'intervento finalizzato a rinnovare la previsione del vigente R.U. "scheda comparto PA 19" porta al completamento del tessuto insediativo andando a consolidare l'impianto urbano.
<b>Foto aerea</b>	
<b>Variante al R.U. - Schema grafico indicativo</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Ambito di espansione residenziale
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	residenziale
<b>Strumento di attuazione</b>	L'intervento è realizzabile per intero o in due sub-comparti attuabili con permesso a costruire convenzionato. Qualora i soggetti interessati intendessero variare l'assetto del comparto con lo spostamento della superficie fondiaria e delle infrastrutture sarà necessaria l'approvazione di un apposito piano attuativo.

<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie territoriale (St): mq 7.623</li> <li>- Superficie strade: mq 2.006</li> <li>- Superficie standard (parcheeggio-verde) (Ss): mq 1.588 + 150 = 1.738</li> <li>- Superficie fondiaria (Sf): mq 2.718 + 1.155 = 3.873</li> <li>- Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): mq 1.900</li> <li>- Altezza massima consentita: m 7,00</li> <li>- Rapporto di copertura (R.c.): 3.873 x 25 % Sc mq 968</li> <li>- Distanza dai confini: m 7,50</li> </ul>
<b>Vincoli</b>	<p>Gli edifici lungo via della Costituzione dovranno mantenere l'allineamento con dell'edificato esistente e quelli lungo la nova viabilità dovranno essere realizzati a m 7,50 di distanza dalla strada.</p>
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche, che dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuovo tratto di strada e parcheggio lungo il lato nord-est;</li> <li>- allargamento della strada esistente (via della costituzione) lungo il lato nord-ovest.</li> </ul> <p>La realizzazione della viabilità prevista dalla variante al R.U. è scomputabile al 100% dell'importo dell'urbanizzazione secondaria.</p>
<b>Prescrizioni aggiuntive</b>	<p>Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli spazi di uso pubblico, i quali devono essere organici, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e di verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione e di connessione con il tessuto esistente. Alla scala edilizia le soluzioni architettoniche dovranno essere coerenti con la morfologia dei comparti limitrofi caratterizzati da una edilizia mono e bifamiliare.</p> <p>La sistemazione complessiva dell'area dovrà prestare attenzione al margine verso la zona agricola in particolare nella progettazione dell'area a verde privato sul retro degli edifici verso l'area aperta. L'intera progettazione dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C.</p>

### **PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA**

Relativamente alle prescrizioni di fattibilità per gli aspetti geologici, idraulici e sismici degli interventi di trasformazione proposti si rimanda alle risultanze delle indagini geologiche redatte ai sensi del DPGR 53/R/2011 a supporto della presente Variante.



U.T.O.E.  
Val di Cava

5

SCHEDA NORMA dell'area 2

**DESCRIZIONE** Comparto posto nella parte sud dell'abitato. L'area si affaccia su un tratto di nuova viabilità ancora da realizzare.

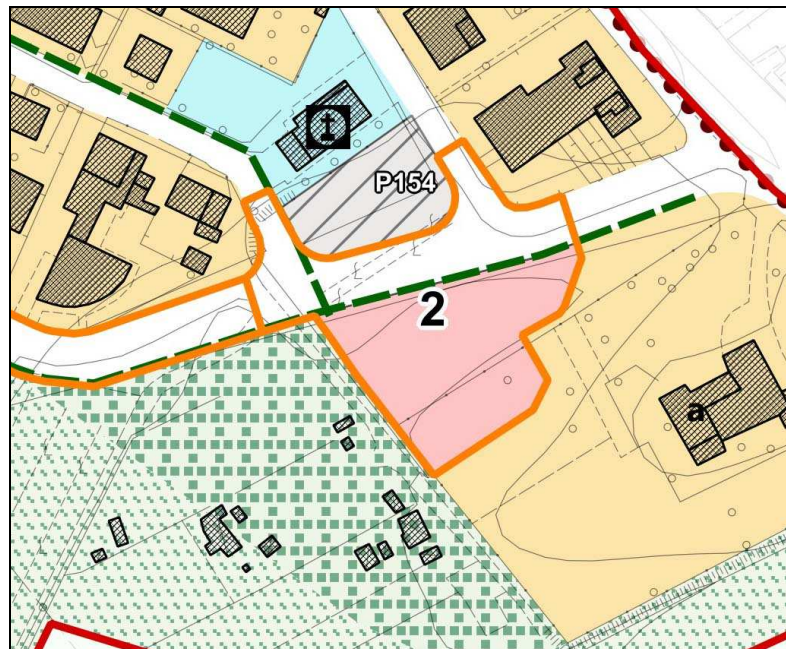
**Obiettivi generali di progetto**

L'intervento propone di dare un disegno urbanistico più funzionale e coerente con gli obiettivi strategici dell'UTOE. L'attuazione dell'intervento consentirà la realizzazione di infrastrutture quali tratto di strada di collegamento tra due rami esistenti di viabilità e tratto di percorso ciclabile.

**Foto aerea**



**Variante al R.U. - Schema grafico indicativo**



**Destinazione urbanistica**

Ambito di espansione residenziale

**Destinazioni d'uso ammesse**

residenziale

<b>Strumento di attuazione</b>	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato. L'intervento dovrà essere attuato in modo unitario esteso all'intero comparto, comprensivo delle aree per la viabilità individuate dalla presente variante al R.U.
<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie territoriale (St): mq 2.720</li> <li>- Superficie strade: mq 1.157 <ul style="list-style-type: none"> <li>Percorso ciclabile m 100</li> </ul> </li> <li>- Superficie fondiaria (Sf): mq 1.552</li> <li>- Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): mq 620</li> <li>- Altezza massima consentita: m 7,00</li> <li>- Rapporto di copertura (R.c.): 1.552 x 20 % Sc mq 310</li> </ul>
<b>Vincoli</b>	
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche, che dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuovi tratti di strada interni al comparto;</li> <li>- allargamento della strada esistente (via della costituzione) lungo il lato nord-ovest;</li> <li>- Percorso ciclabile.</li> </ul> <p>La realizzazione della viabilità prevista dalla variante al R.U. è scomputabile al 100% dell'importo dell'urbanizzazione secondaria.</p>
<b>Prescrizioni aggiuntive</b>	<p>La presente scheda norma di comparto va a sostituire quanto previsto dalla convenzione e cessione di aree per la viabilità stipulata tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti interessati (convenzione del 10/01/2013 rep. 47.462), progetto di piani volumetrico approvato con delib. C.C. n°6 de 29/02/2012.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli spazi di uso pubblico, i quali devono essere organici e dovranno svolgere una funzione di riqualificazione e di connessione con il tessuto esistente. Alla scala edilizia le soluzioni architettoniche dovranno essere coerenti con la morfologia dei comparti limitrofi caratterizzati da una edilizia mono e bifamiliare.</p> <p>L'intera progettazione dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C.</p>

### **PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA**


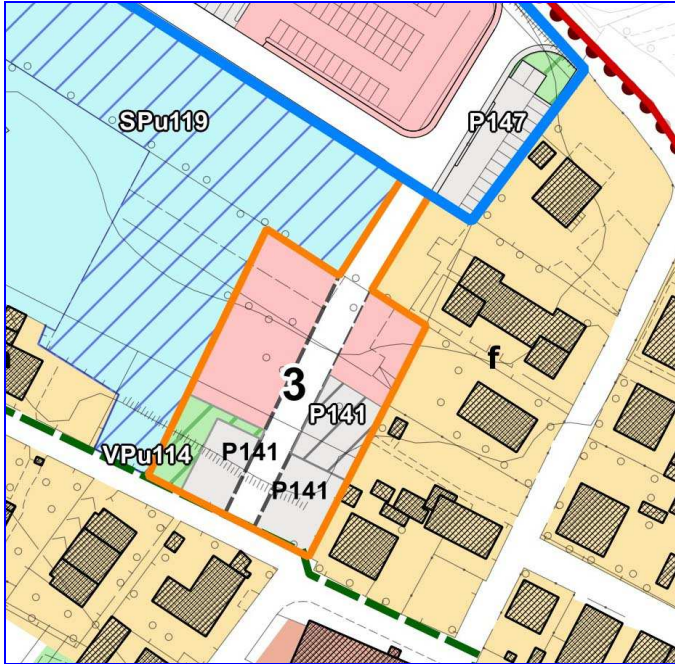
Relativamente alle prescrizioni di fattibilità per gli aspetti geologici, idraulici e sismici degli interventi di trasformazione proposti si rimanda alle risultanze delle indagini geologiche redatte ai sensi del DPGR 53/R/2011 a supporto della presente Variante.

U.T.O.E.  
Val di Cava

5

SCHEDA NORMA dell'area 3

**DESCRIZIONE** Comparto posto in prossimità del centro della frazione.

<b>Obiettivi generali di progetto</b>	L'intervento propone di dare un disegno urbanistico più funzionale e coerente con gli obiettivi strategici dell'UTOE. L'attuazione dell'intervento consentirà la realizzazione di standard quali parcheggi/verde.
<b>Foto aerea</b>	
<b>Variante al R.U. - Schema grafico indicativo</b>	
<b>Destinazione urbanistica</b>	Ambito di espansione residenziale
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	Residenziale
<b>Strumento di attuazione</b>	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato.

<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie territoriale (St): mq 2.867</li> <li>- Superficie strada: mq 698</li> <li>- Superficie standard (parcheeggio-verde) (Ss): <ul style="list-style-type: none"> <li>parcheeggio (295+509) mq 804</li> <li>verde mq 211</li> </ul> </li> <li>- Superficie fondiaria (Sf): 826+327 mq 1.153</li> <li>- Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): mq 690</li> <li>- Altezza massima consentita: m 7,00</li> <li>- Rapporto di copertura (R.c.): 1.153 X 30 % mq 345</li> <li>- Distanza dalla strada: m 7,50</li> </ul>
<b>Vincoli</b>	
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p>È consentita l'attuazione dell'intervento esteso all'intero comparto come progetto unitario, la preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato dovrà prevedere la cessione delle aree per la viabilità, parcheggi e verde individuate dalla presente scheda.</p> <p>Sarà possibile attuare il comparto anche in sub-comparti, i quali dovranno prevedere la realizzazione di tutti i servizi e le infrastrutture necessarie.</p> <p>In qualsiasi caso dovrà essere garantito il mantenimento del disegno complessivo.</p>
<b>Prescrizioni aggiuntive</b>	<p>Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione dell'infrastruttura pubblica, la quale dovrà svolgere una funzione di riqualificazione e di connessione tra l'intervento complessivo previsto dalla variante n°.18 ed il tessuto esistente. Alla scala edilizia le soluzioni architettoniche dovranno essere coerenti con la morfologia dei comparti limitrofi caratterizzati da una edilizia mono e bifamiliare.</p> <p>L'intera progettazione dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C.</p>

### **PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA**

Relativamente alle prescrizioni di fattibilità per gli aspetti geologici, idraulici e sismici degli interventi di trasformazione proposti si rimanda alle risultanze delle indagini geologiche redatte ai sensi del DPGR 53/R/2011 a supporto della presente Variante.



<b>U.T.O.E. 5</b> <b>Val di Cava</b>	SCHEDA NORMA dell'area <b>4</b>
---	---------------------------------

**DESCRIZIONE** Comparto formato da due aree, rispettivamente: area di decollo via di Scopeto al confine con il Comune di Pontedera e area di atterraggio alla sinistra di via Pinocchio.

<b>Obiettivi generali di progetto</b>	L'intervento propone una trasformazione urbana che porta ad una riqualificazione urbanistica e territoriale di un'area degradata per la presenza di attività produttive, parzialmente utilizzate, incongrue con il contesto ambientale circostante. L'obiettivo è lo spostamento dei volumi e delle superfici in altre aree all'interno dell'ambito urbano.
---------------------------------------	---

**Foto aerea**

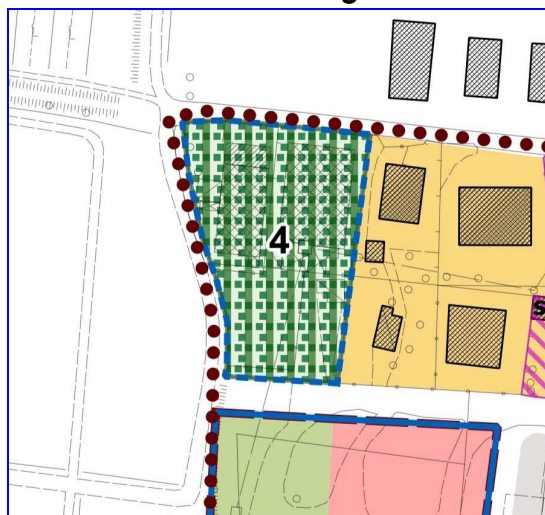
area di decollo



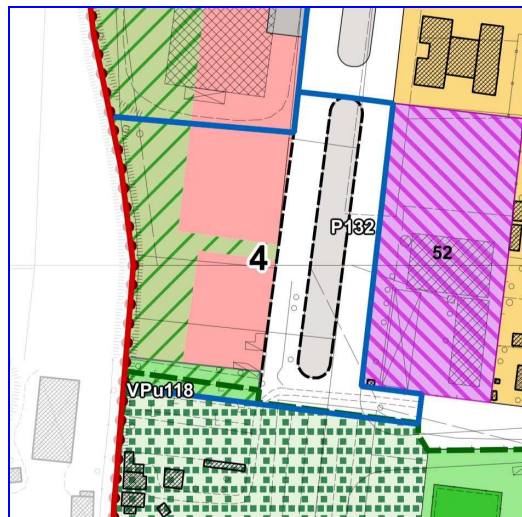
area di atterraggio



**Variante al R.U. - Schema grafico indicativo**



area di decollo



area di atterraggio

<b>Destinazione urbanistica</b>	Ambito di espansione
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	Residenziale - Direzionale – servizi privati



<b>Strumento di attuazione</b>	L'intervento dovrà essere attuato in modo unitario esteso alle due aree, comprensivo delle aree per la viabilità e parcheggi/verde individuate dalla variante al R.U.	
<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>		
	<b>Area di decollo</b> (ex COMPARTO 49 dati variante n.6) Officina meccanica/ residenziale/ parte del capannone dismesso	<b>Area di atterraggio</b>
	<p>Superficie territoriale (St): mq 2.945</p> <p>Superficie coperta edifici Sc: mq 916</p> <p>Superficie coperta ed.precari: mq 179</p> <p>Volume edifici V: mc 4.059</p> <p>Volume ed.precari: mc 564</p> <p>Altezza massima esistente: m 9,60</p>	<p>Superficie territoriale (St): mq 7.027</p> <p>Superficie strade: mq 2.271</p> <p>Superficie standard (Ss):</p> <p style="padding-left: 40px;">parcheggio mq 852</p> <p style="padding-left: 40px;">verde pubblico mq 393</p> <p>Superficie fondiaria (Sf): 1.086+864 mq 1.950</p> <p>Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul):</p> <p style="padding-left: 40px;">mq 1.200</p> <p style="padding-left: 40px;">verde privato mq 1.555</p> <p>Altezza massima consentita: m 7,50</p> <p>Rapporto di copertura (R.c.): 30 % - Sc mq 585</p>
<b>Vincoli</b>	La scheda norma potrà essere attuata per volontà dei soggetti interessati alla conclusione dei cicli produttivi delle attività presenti.	
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p>L'intervento deve prevedere una riqualificazione funzionale dell'area di decollo coerente con gli obiettivi strategici dell'UTOE.</p> <p>L'attuazione dell'intervento consentirà il recupero di spazi aperti al margine nord dell'UTOE, la formazione di un nuovo parcheggio pubblico in ampliamento a quello esistente e anche la realizzazione di breve tratto di percorso ciclo-pedonale lungo il margine sud del comparto; percorso che collegherà la frazione alla viabilità rurale presente oltre il confine comunale.</p> <p>La realizzazione del comparto è subordinata alla cessione dei suddetti spazi pubblici.</p>	
<b>Prescrizioni aggiuntive</b>	<p>Destinazioni d'uso miste: Il 70% della SUL massima ammessa potrà essere destinata alla residenza e il 30% a direzionale e/o servizi privati.</p> <p>Al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano e una riorganizzazione del tessuto edilizio sono consentite tipologie edilizie coerenti con la morfologia del contesto.</p> <p>L'intera progettazione dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C., il parcheggio di progetto dovrà essere adeguatamente alberato.</p>	

### PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA

Relativamente alle prescrizioni di fattibilità per gli aspetti geologici, idraulici e sismici degli interventi di trasformazione proposti si rimanda alle risultanze delle indagini geologiche redatte ai sensi del DPGR 53/R/2011 a supporto della presente Variante.

<b>U.T.O.E. 5</b> <b>Val di Cava</b>	<b>SCHEDA NORMA dell'area 5</b>
---	---------------------------------

**DESCRIZIONE** Comparto formato da due aree, rispettivamente: area di decollo lungo via Carlo Lorenzini e area di atterraggio lungo una viabilità rurale di collegamento tra via Terracini e via Pinocchio.

<b>Obiettivi generali di progetto</b>	L'intervento propone una trasformazione urbana che porta ad una riqualificazione urbana e territoriale. L'obiettivo è riqualificare parte del territorio con lo spostamento di attività improprie presenti all'interno dell'ambito urbano.
---------------------------------------	--

**Foto aerea**

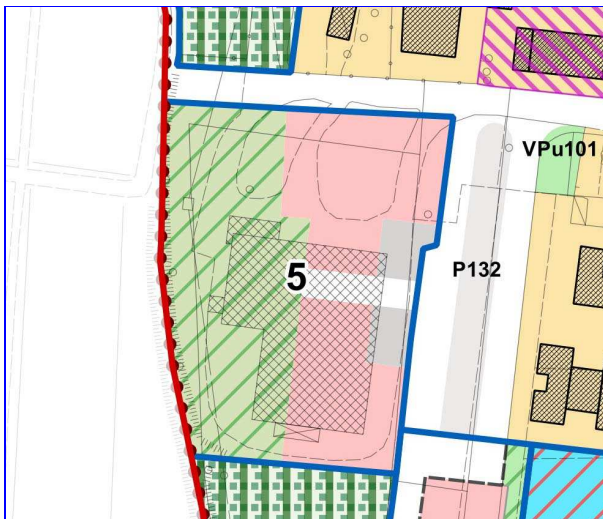
area di decollo



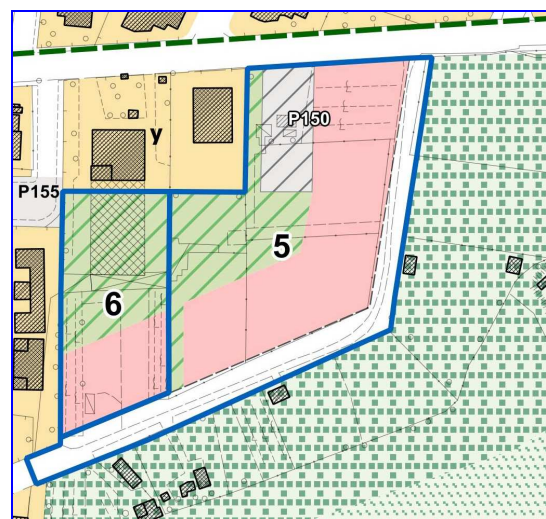
area di atterraggio



**Variante al R.U. - Schema grafico indicativo**



area di decollo



area di atterraggio

<b>Destinazione urbanistica</b>	Ambito di espansione residenziale
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	<b>Area di decollo:</b> direzionale - servizi privati – residenziale; <b>Area di atterraggio:</b> residenziale di cui 75% della SUL per edilizia residenziale privata ed il 25% per edilizia residenziale sociale;
<b>Strumento di attuazione</b>	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata; il Piano potrà prevedere distinti lotti funzionali che potranno essere attuati distintamente e dovranno comprendere la realizzazione delle aree di standard pubblici viabilità e parcheggi individuate dalla variante al R.U.

**Parametri urbanistici ed edilizi**

<b>Area di decollo</b> (ex COMPARTO 50 dati variante n. 6) Artigianale/ deposito edile/ commerciale (vendita cosmetici)	<b>Area di atterraggio</b>
<p><u>Stato attuale</u></p> <p>Superficie territoriale (St): mq 6.162</p> <p>Superficie coperta edifici Sc: mq 2.342</p> <p>Superficie coperta ed.precari: mq 57</p> <p>Volume edifici V: mc 12.577</p> <p>Volume ed.precari: mc 258</p> <p>Altezza massima esistente: m 9,40</p> <p style="text-align: center;"><b>Previsioni della Variante</b></p> <p>Superficie territoriale (St): mq 6.923</p> <p>Superficie strada interna: mq 255</p> <p>Superficie standard (parcheggio) (Ss): mq 401</p> <p>Verde privato mq 3.348</p> <p>Superficie fondiaria (Sf): 1.280+1.637 mq 2.917</p> <p>Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): mq 1.458</p> <p>Altezza massima consentita: m 7,50</p> <p>Rapporto di copertura (R.c.): 2.917 x 25 % - mq 729</p>	<p>Superficie territoriale (St): mq 7.519</p> <p>Superficie strade: mq 1.983</p> <p>Superficie standard (parcheggio) (Ss): mq 700</p> <p>Superficie fondiaria (Sf): mq 3.234</p> <p>Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): mq 1.616</p> <p>verde privato mq 1.616</p> <p>Altezza massima consentita: m 7,50</p> <p>Rapporto di copertura (R.c.): 3.234x25 % = mq 808</p>
<b>Vincoli</b>	<p>L'intervento che interessa l'area di decollo dovrà prevedere anche una riqualificazione del parcheggio e viabilità su via Carlo Lorenzini.</p> <p>La scheda norma potrà essere attuata per volontà dei soggetti interessati alla conclusione dei cicli produttivi delle attività presenti.</p>
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p>L'intervento che interessa l'area di atterraggio è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche, che dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ripristino e riqualificazione della strada ex rurale esistente;</li> <li>- parcheggio pubblico lungo via Terracini;</li> </ul> <p>La realizzazione della viabilità prevista dalla variante al R.U. è scomputabile al 100% dell'importo dell'urbanizzazione secondaria.</p> <p>Nell'area di decollo gli edifici dovranno essere oggetto di una drastica ristrutturazione essendo gli stessi incongrui rispetto al tessuto edilizio residenziale dell'UTOE.</p>
<b>Prescrizioni aggiuntive</b>	<p>Destinazioni d'uso miste: il 30% della SUL massima ammessa dell'area di decollo potrà essere destinata alla residenza, per la restante SUL sono ammessi direzionale e/o servizi privati.</p> <p>Al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano e una riorganizzazione del tessuto edilizio la tipologia edilizia dell'area di atterraggio dovrà essere del tipo simile a quella delle zone limitrofe caratterizzate da una edilizia mono e bifamiliare.</p> <p>La sistemazione complessiva dell'area dovrà prestare attenzione al margine verso la zona agricola. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli spazi ad uso pubblico, i quali devono essere organici, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione e di connessione con il tessuto esistente. L'intera progettazione dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C.</p>

### PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA

Relativamente alle prescrizioni di fattibilità per gli aspetti geologici, idraulici e sismici degli interventi di trasformazione proposti si rimanda alle risultanze delle indagini geologiche redatte ai sensi del DPGR 53/R/2011 a supporto della presente Variante.



U.T.O.E. 5  
Val di Cava

SCHEMA NORMA dell'area 6

**DESCRIZIONE** Comparto posto nella parte nord della frazione. L'area si affaccia a ovest su una traversa di via U.Terracini e a sud su una viabilità esistente oggetto di riqualificazione.

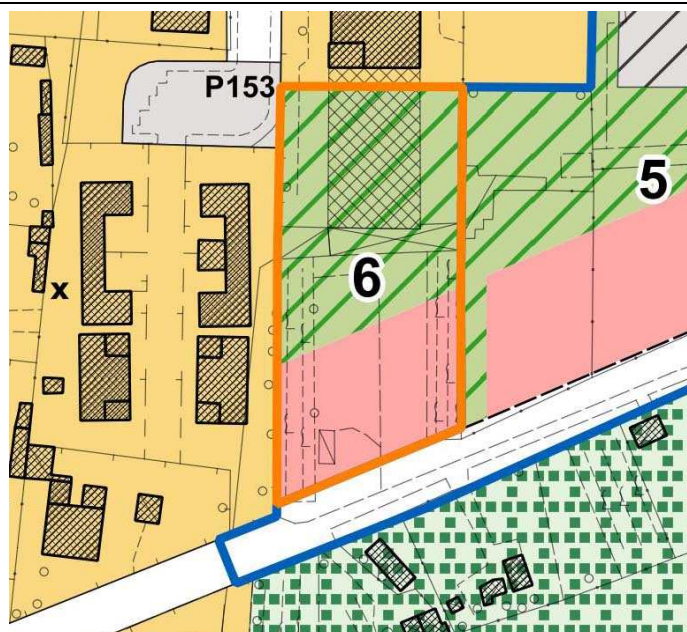
**Obiettivi generali di progetto**

L'intervento propone una trasformazione urbana che porta ad una riqualificazione urbana e territoriale. L'obiettivo è riqualificare parte del territorio con lo spostamento di attività improprie presenti all'interno dell'ambito urbano.

**Foto aerea**



**Variante al R.U. - Schema grafico indicativo**



**Destinazione urbanistica**

Ambito di espansione residenziale

**Destinazioni d'uso ammesse**

Residenziale – servizi privati

**Strumento di attuazione**

L'intero intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato e prevede la realizzazione di un area di standard pubblico (verde) individuata dalla variante al R.U.


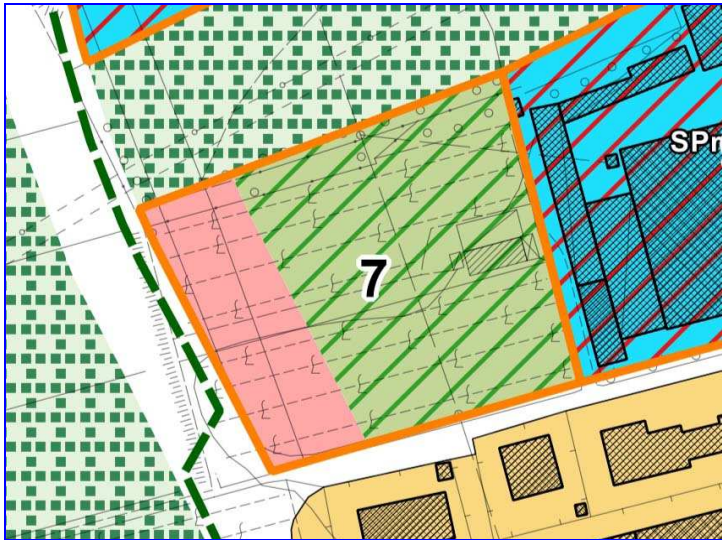
<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	
<b>Area di decollo</b> (ex COMPARTO 53 dati variante n. 6)	<b>Area di atterraggio</b>
<u>Stato attuale</u>	
Superficie territoriale (St): mq 2.426	Superficie territoriale (St): mq 2.564
Superficie coperta edifici Sc: mq 832	Superficie verde privato: mq 1.612
Superficie coperta ed.precari: mq 191	Superficie fondiaria (Sf): mq 948
Volume edifici V: mc 4.355	Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul):
Volume ed.precari: mc 401	mq 570
Altezza massima esistente: m 7,70	Altezza massima consentita: m 7,50
	Rapporto di copertura (R.c.):
	948x30 % - mq 285
	Distanza dalla strada: m
	Distanza dai confini: m
<b>Vincoli</b>	L'intervento dovrà prevedere anche una riqualificazione dell'area di decollo da trasformare in verde privato. La scheda norma potrà essere attuata per volontà dei soggetti interessati alla conclusione dei cicli produttivi delle attività presenti.
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	L'intervento che interessa l'area di atterraggio è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche, che dovranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale: - verde privato aperto al pubblico; - percorso pedonale sul lato nord.
<b>Prescrizioni aggiuntive</b>	Al fine di garantire un equilibrato sviluppo urbano e una riorganizzazione del tessuto edilizio la tipologia edilizia dovrà essere del tipo simile a quella delle zone limitrofe caratterizzate da una edilizia mono e bifamiliare. La sistemazione complessiva dell'area dovrà prestare attenzione nel progetto dell'area aperta a confine con l'edificato esistente. L'intera progettazione dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C.

### **PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA**

Relativamente alle prescrizioni di fattibilità per gli aspetti geologici, idraulici e sismici degli interventi di trasformazione proposti si rimanda alle risultanze delle indagini geologiche redatte ai sensi del DPGR 53/R/2011 a supporto della presente Variante.

<p><b>U.T.O.E. 5</b> <b>Val di Cava</b></p>	<p>SCHEDA NORMA dell'area <b>7</b></p>
---	--

**DESCRIZIONE** Comparto di riqualificazione urbanistica posto lungo la nuova viabilità.

<p><b>Obiettivi generali di progetto</b></p>	<p>L'intervento è finalizzato portare al completamento il tessuto insediativo andando a consolidare l'impianto urbano.</p>
<p><b>Foto aerea</b></p>	
<p><b>Variante al R.U. - Schema grafico indicativo</b></p>	
<p><b>Destinazione urbanistica</b></p>	<p>Ambito di espansione residenziale</p>
<p><b>Destinazioni d'uso ammesse</b></p>	<p>residenziale</p>
<p><b>Strumento di attuazione</b></p>	<p>L'intervento, da attuare per esteso all'intero comparto, è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato.</p>



<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie territoriale (St): mq 4.382</li> <li>- Superficie verde privato: mq 3.200</li> <li>- Superficie fondiaria (Sf): mq 1.180</li> <li>- Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): mq 472</li> <li>- Altezza massima consentita: m 7,00</li> <li>- Rapporto di copertura (R.c.): 1.180 x 20 % Sc mq 236</li> <li>- Distanza dalla strada: m 7,50</li> </ul>
<b>Vincoli</b>	
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	L'attuazione dell'intervento è subordinato alla realizzazione della nuova viabilità.
<b>Prescrizioni aggiuntive</b>	<p>Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione di tutto il comparto che dovrà prevedere la sistemazione complessiva anche dell'area retrostante da trattare come verde privato.</p> <p>Alla scala edilizia le soluzioni architettoniche dovranno essere coerenti con la morfologia dei comparti limitrofi caratterizzati da una edilizia mono e bifamiliare.</p> <p>Sarà consentito ai soggetti attuatori l'accesso all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione.</p> <p>L'intera progettazione dovrà tenere conto delle indicazioni contenute nel Piano del Verde approvato dall'A.C.</p>

### **PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA**

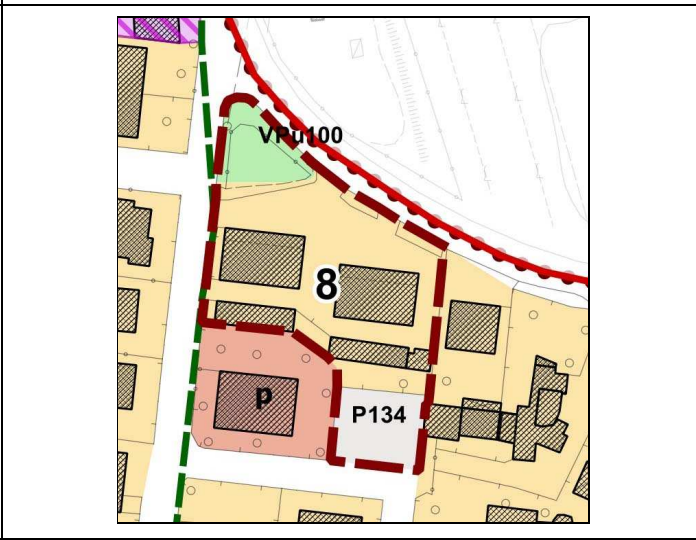
Relativamente alle prescrizioni di fattibilità per gli aspetti geologici, idraulici e sismici degli interventi di trasformazione proposti si rimanda alle risultanze delle indagini geologiche redatte ai sensi del DPGR 53/R/2011 a supporto della presente Variante.

<b>U.T.O.E. 5</b> <b>Val di Cava</b>	SCHEDA NORMA dell'area <b>8</b>
---	---------------------------------

**DESCRIZIONE** Comparto di riqualificazione urbanistica posto lungo via Pinocchio e via delle colline per Legoli.

<b>Obiettivi generali di progetto</b>	L'intervento propone il recupero del contesto urbano degradato con la riqualificazione dell'edificato esistente e la riorganizzazione degli spazi pubblici e privati.
---------------------------------------	---

<b>Foto aerea</b>	<b>Variante al R.U.</b>
-------------------	-------------------------



**Schemi grafici indicativi**



- in rosso i percorsi pedonali;
- verde pubblico come filtro tra il parcheggio e la proprietà privata;
- verde pubblico lungo via Pinocchio con fermata autobus.

<b>Destinazione urbanistica</b>	Comparto zona di recupero
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	Residenziale – servizi - commerciale
<b>Strumento di attuazione</b>	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata.

<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	<p><b><u>Stato attuale</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie territoriale (St): mq 3.066</li> <li>- Superficie standard (parcheeggio-verde) (Ss): mq 414 + 224</li> <li>- Superficie coperte edifici (Sc): mq 258+256</li> <li>- Superficie coperte ed. garage: mq 108+129</li> <li>- Volume edifici (V): mq 3.384+3.435</li> <li>- Volume ed. garage: mq 220+261</li> <li>- Altezza massima esistente: m 13,00</li> </ul> <p><b><u>Variante</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie territoriale (St): mq 3.063</li> <li>- Superficie standard (parcheeggio-verde) (Ss): mq 700</li> <li>- Superficie coperte edifici (Sc): mq 514+240</li> <li>- Volume edifici (V): mq 6.819+481</li> <li>- Altezza massima consentita: m 15,00</li> </ul>
<b>Vincoli</b>	
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	<p>L'intervento dovrà garantire la realizzazione di un'area a verde lungo via Pinocchio di dimensioni tali da ospitare una pensilina per la fermata dell'autobus.</p> <p>La riqualificazione dell'area dovrà prevedere una diversa organizzazione degli standard parcheggio e verde pubblico di superficie complessiva non inferiore a mq 414.</p> <p>L'attuazione dell'intervento potrà prevedere in alternativa la demolizione e ricostruzione di tutti gli edifici interni al comparto. Per la riqualificazione dell'area dal punto di vista sia fisico che funzionale sarà possibile utilizzare un incremento massimo del volume complessivo pari al 10%.</p>
<b>Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano</b>	<p>Riqualificazione delle aree attraverso un ridisegno degli spazi da realizzare nell'ambito di un intervento unitario che interessi l'intero comparto comprendente gli edifici residenziali tra le due aree.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un collegamento pedonale pubblico o di uso pubblico tra il parcheggio e l'area verde;</li> <li>- una riqualificazione del parcheggio, con ridisegno delle pavimentazioni, allargamento dei marciapiedi, inserimento di elementi di arredo e complessivo miglioramento della permeabilità;</li> <li>- un ridisegno del verde, con piantumazione di arbusti ed alberature di alto fusto e elementi di arredo che favorisca la sua vivibilità e tenga conto della possibilità di realizzare una pensilina per la fermata dell'autobus oltre che della possibile integrazione con le attività ai piani terra dei fabbricati.</li> </ul> <p>L'intervento dovrà essere coordinato sotto il profilo formale con le altre aree pubbliche sulla Via Provinciale in modo da connotare l'identità della frazione.</p>


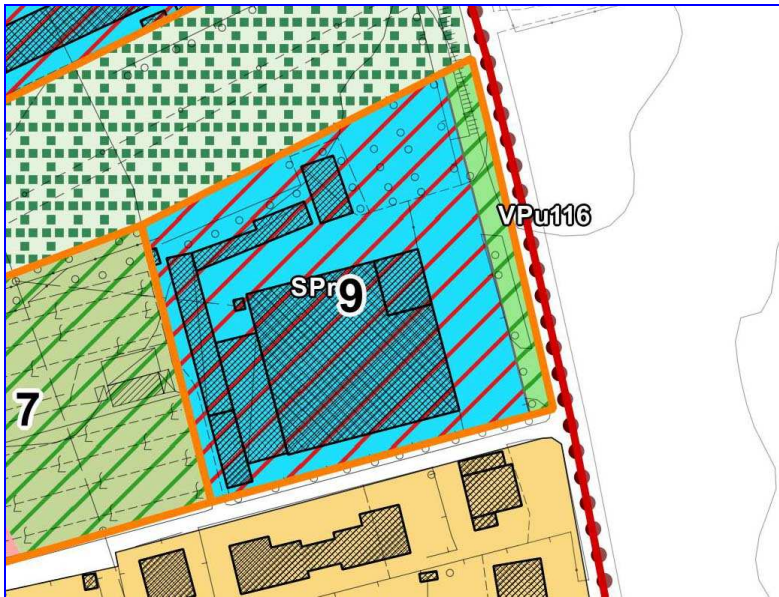
### **PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA**

Relativamente alle prescrizioni di fattibilità per gli aspetti geologici, idraulici e sismici degli interventi di trasformazione proposti si rimanda alle risultanze delle indagini geologiche redatte ai sensi del DPGR 53/R/2011 a supporto della presente Variante.



<p><b>U.T.O.E. 5</b> <b>Val di Cava</b></p>	<p>SCHEDA NORMA dell'area <b>9</b></p>
---	--

**DESCRIZIONE** Comparto di riqualificazione urbanistica posto lungo via delle colline per Legoli.

<p><b>Obiettivi generali di progetto</b></p>	<p>L'intervento propone di dare un disegno urbanistico più funzionale e coerente con gli obiettivi strategici dell'UTOE. L'attuazione dell'intervento consentirà la riqualificazione urbanistica di un comparto dove ad oggi è presente un'attività produttiva incongrua con il contesto ambientale circostante.</p>
<p><b>Foto aerea</b></p>	
<p><b>Variante al R.U. Schema Grafico indicativo</b></p>	
<p><b>Destinazione urbanistica</b></p>	<p>Comparto di riqualificazione urbanistica</p>
<p><b>Destinazioni d'uso ammesse</b></p>	<p>Direzionale, servizi privati, commerciale</p>

<b>Strumento di attuazione</b>	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Permesso a Costruire Convenzionato.	
<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>		
<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>		
<b>Stato attuale</b> (ex COMPARTO 55 dati variante n. 6) Artigianale (costruzione biliardi)	<b>Variante</b>	
Superficie territoriale del comparto (St): mq 4.684	Superficie territoriale (St): mq 5.884	
superficie coperte edifici (Sc): mq 1.652	Superficie verde pubblico: mq 520	
superficie coperte ed.precari: mq 809	Superficie Utile Lorda massima ammessa (sul): mq 1.652	
volume edifici (V): mc 9.337	Volume massimo ammesso: mc 9.337	
volume ed.precari: mc 2.932	Altezza massima consentita: m 7,40	
altezza massima esistente: m 7,40		
<b>Vincoli</b>	L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero del contesto urbano e riconversione delle attuali destinazioni produttive in destinazioni prevalentemente direzionale, commerciale e servizi privati attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione dell'assetto insediativo.	
<b>Condizioni alla trasformazione</b>	Il nuovo assetto del comparto teso a riconfigurare lo spazio urbano dovrà mantenere l'area pubblica lungo la via delle Colline e realizzare una banchina all'interno della quale si trovi un percorso ciclo-pedonale che costeggia la suddetta via.	
<b>Prescrizioni aggiuntive</b>	Dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di dotazione di standard urbanistici che dovranno essere reperiti all'interno del comparto.	

### **PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA/IDRAULICA/SISMICA**

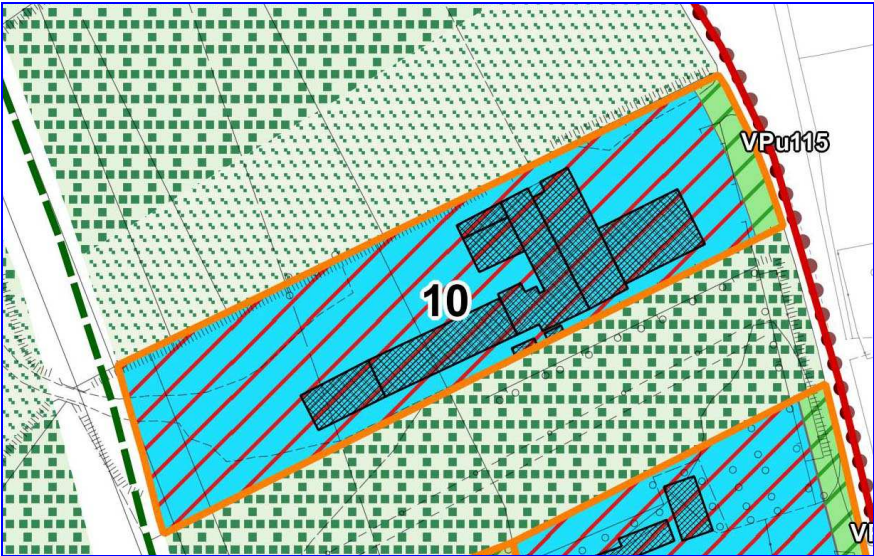
Relativamente alle prescrizioni di fattibilità per gli aspetti geologici, idraulici e sismici degli interventi di trasformazione proposti si rimanda alle risultanze delle indagini geologiche redatte ai sensi del DPGR 53/R/2011 a supporto della presente Variante.

<b>U.T.O.E. 5</b> <b>Val di Cava</b>	SCHEDA NORMA dell'area <b>10</b>
---	----------------------------------

**DESCRIZIONE** Comparto di riqualificazione urbanistica posto lungo via delle colline per Legoli.

<b>Obiettivi generali di progetto</b>	L'intervento propone di dare un disegno urbanistico più funzionale e coerente con gli obiettivi strategici dell'UTOE. L'attuazione dell'intervento consentirà la riqualificazione urbanistica di un comparto dove ad oggi è presente un'attività produttiva incongrua con il contesto ambientale circostante.
---------------------------------------	---

<b>Foto aerea</b>	
-------------------	---

<b>Variante al R.U. Schema Grafico indicativo</b>	
---	--

<b>Destinazione urbanistica</b>	Comparto di riqualificazione urbanistica
---------------------------------	--

<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	Direzionale, servizi privati, commerciale
-----------------------------------	---

<b>Strumento di attuazione</b>	L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Permesso a Costruire Convenzionato. Il Piano attuativo potrà prevedere la suddivisione dell'intervento in due sub-comparti che potranno essere realizzati in modo distinto a condizione che sia garantita la realizzazione prioritaria delle opere pubbliche.
--------------------------------	---

**Parametri urbanistici ed edilizi**



