

Università di Pisa



Facoltà di Ingegneria

AA 2014/2015

CORSO DI LAUREA IN INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA

Luisa Santini

TECNICA URBANISTICA I

La pianificazione urbanistica in Toscana:

*Il Piano strutturale PS
e il Regolamento urbanistico RU*

Legge urbanistica regionale (Lr. N. 1/2005) Norme sul governo del territorio

I COMUNI, LE PROVINCE E LA REGIONE

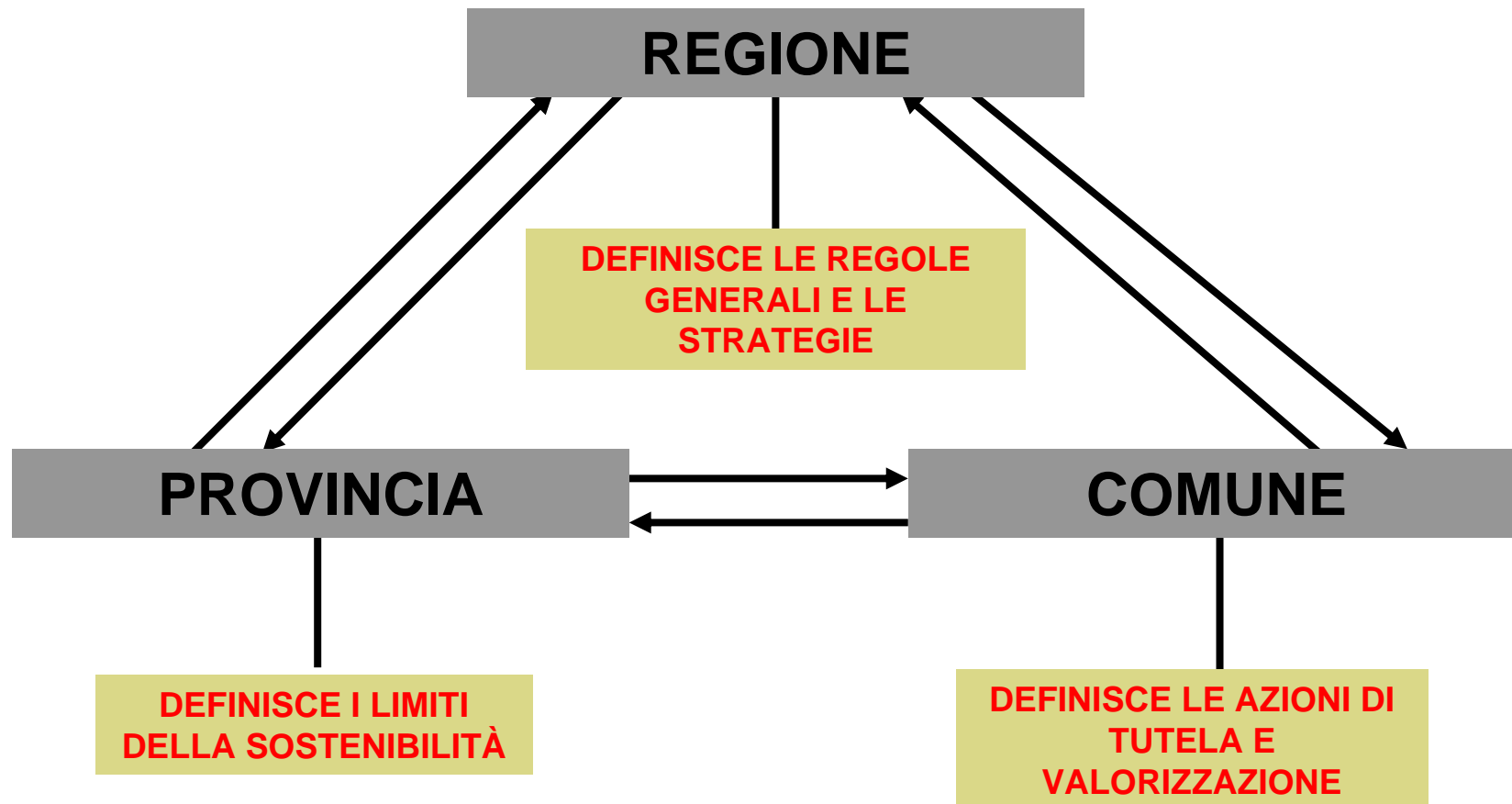
esercitano le funzioni amministrative del governo del territorio sulla base dei **principi di sussidiarietà**, differenziazione ed adeguatezza.

partecipano insieme agli altri soggetti pubblici e privati, nonché ai cittadini, singoli o associati, al **governo del territorio**

esercitano in modo organico e coordinato le **funzioni di programmazione, pianificazione e controllo per garantire lo sviluppo sostenibile**

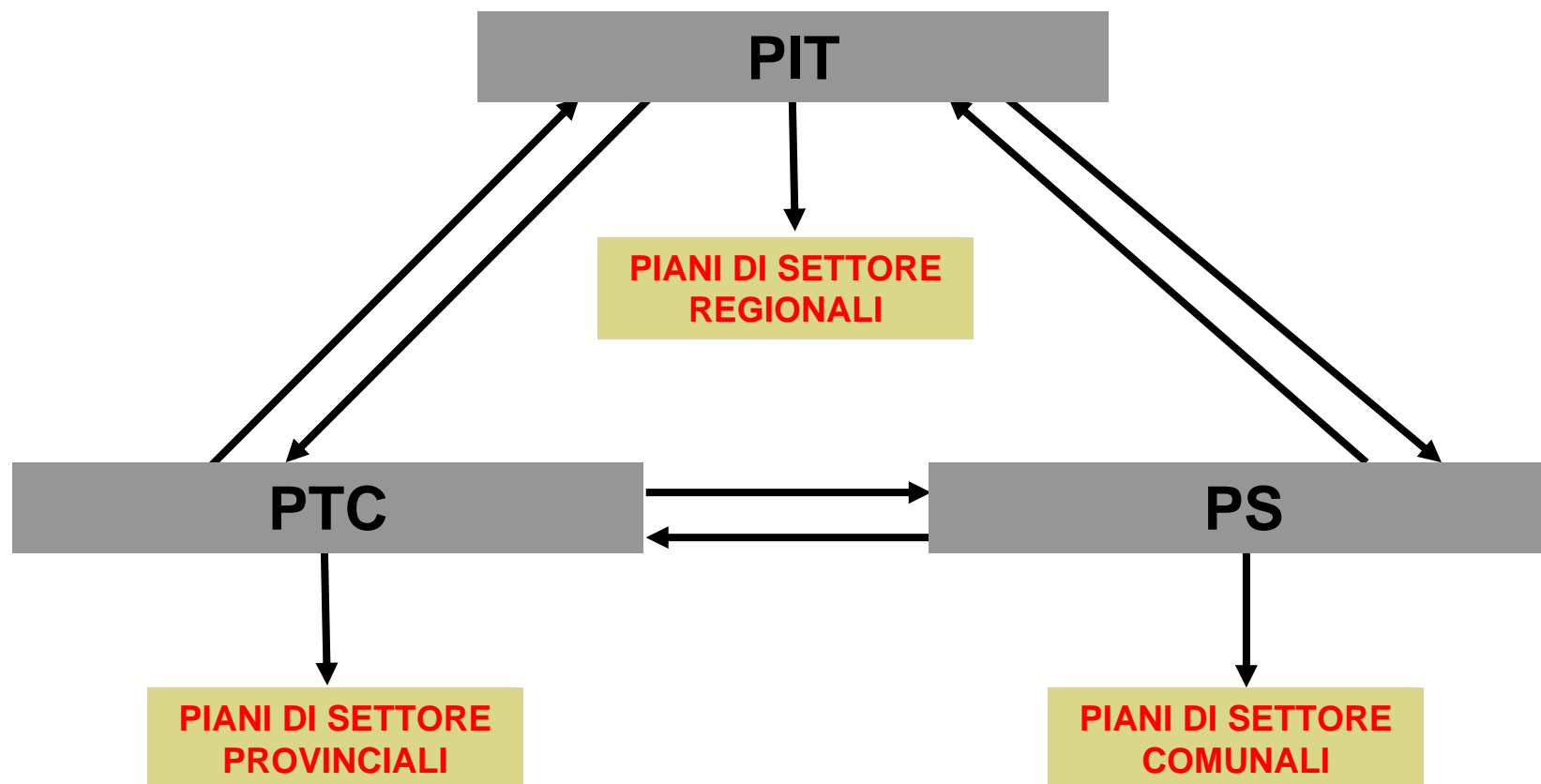
LE RELAZIONI TRA ISTITUZIONI

L.R. 1/2005



LE RELAZIONI TRA I PIANI

L.R. 1/2005



COMPITI DEI COMUNI

➤ **Disciplinano L'UTILIZZAZIONE E LA TRASFORMAZIONE DELLE RISORSE**

➤ riconoscono le **IDENTITÀ DEI LUOGHI** e tutelano le risorse essenziali del territorio anche in attuazione della disciplina paesaggistica del PTC;

➤ definiscono gli **INDIRIZZI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO** comunale espressi dalla comunità locale;

➤ stabiliscono gli **OBIETTIVI DELLE PROPRIE POLITICHE DI SETTORE** e ne definiscono l'attuazione programmata

PIANO STRUTTURALE = strumento di pianificazione del territorio

REGOLAMENTO URBANISTICO, i **PIANI COMPLESSI di INTERVENTO** nonché i **PIANI ATTUATIVI** = atti di governo del territorio

PIANO STRUTTURALE PS

Lo **STATUTO DEL TERRITORIO** individua e definisce

- Le **risorse** che costituiscono la struttura identitaria del territorio
- I **sistemi e i sub-sistemi** territoriali e funzionali
- Le **invarianti** strutturali
- I **principi di governo del territorio**
- I **criteri per l'utilizzazione delle risorse** essenziali
- La **disciplina per la valorizzazione del paesaggio** e per la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali
- Le **aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico**

contiene inoltre:

- a) Il **QUADRO CONOSCITIVO** per individuare le identità locali
- b) la **RICOGNIZIONE DELLE PRESCRIZIONI** del PIT e del PTC

PIANO STRUTTURALE PS

delinea la **STRATEGIA DELLO SVILUPPO TERRITORIALE** definendo

- a) **obiettivi e indirizzi** per la **programmazione** del governo del territorio
- b) **unità territoriali organiche** elementari **UTOE** che assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale
- c) **dimensioni massime sostenibili** degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per le UTOE, sistemi e sub-sistemi
- d) **criteri di individuazione** delle aree connotate da condizioni di degrado
- f) **misure di salvaguardia**, di durata non superiore a tre anni
- g) **prescrizioni per gli atti di governo del territorio** che definiscono ed individuano le quantità da rispettare e gli interventi da realizzare con il regolamento urbanistico nelle UTOE

PIANO STRUTTURALE PS: SISTEMI E SUBSISTEMI

Realtà territoriali aventi **CARATTERISTICHE OMOGENEE** dal punto di vista ambientale, insediativo, infrastrutturale o funzionale .

Sistemi e sub-sistemi sono disciplinati da **PRESCRIZIONI, INDIRIZZI** e **OBIETTIVI** specificati in relazione alle caratteristiche intrinseche di ciascuno
Ciascun sistema inoltre individua **INVARIANTI STRUTTURALI** di tutela.



SISTEMA AMBIENTALE: insieme delle **risorse naturali** del territorio: **aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora**, con particolare attenzione alle loro reciproche interazioni, nonché alle condizioni di fragilità e di equilibrio dell'ecosistema territoriale a fronte degli usi e delle trasformazioni antropiche.

SISTEMA INSEDIATIVO: tutti i **manufatti edilizi** che insistono sul territorio comunale, compreso gli edifici specialistici e le aree a verde pubblico e privato di servizio alla residenza. L'analisi della progressiva formazione della struttura insediativa, documentata in modo approfondito nel quadro conoscitivo, ha permesso l'individuazione ed il riconoscimento delle regole insediative e dei processi di trasformazione che, alle diverse scale, hanno segnato l'evoluzione del territorio.


SISTEMA FUNZIONALE: tutte **quelle strutture a rete** (infrastrutture viarie e tecnologiche) e puntuali (servizi pubblici e di uso pubblico) che garantiscono l'efficienza e la qualità abitativa degli insediamenti e del territorio.

PS S. GIULIANO TERME: TAVOLA SISTEMI





Sub_Sistema Edificato Storico

-  *Tessuto edilizio di formazione antecedente al 1878*
-  *Edilizia sparsa antecedente al 1878*

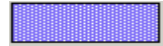

Sub-Sistema Edificato di recente formazione/Aggregazioni Edilizie

-  *Tessuto edilizio di formazione successiva al 1878*


Sub-Sistema Emergenze di carattere artistico, storico e monumentale

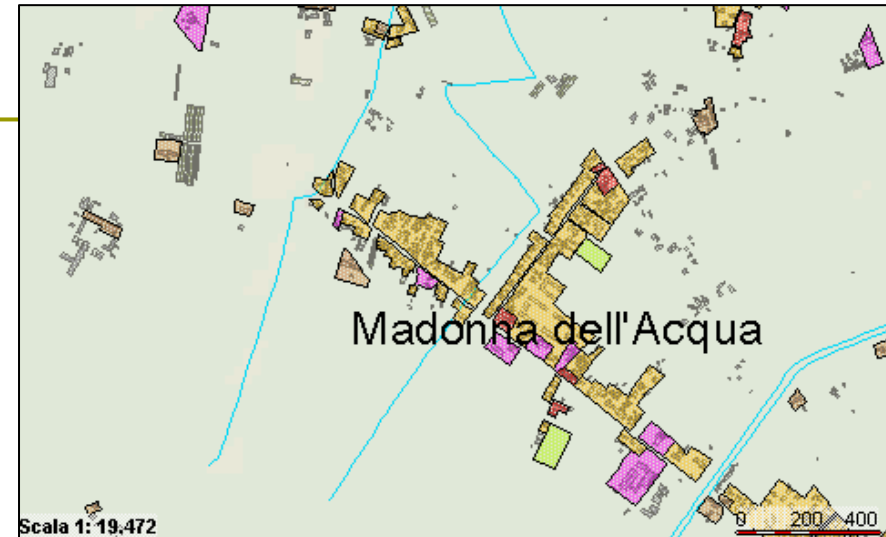
-  *Ville*
-  *Architettura religiosa*
-  *Architettura militare fortificata*
-  *Terme*

Sub-Sistema manufatti ed Insedimenti produttivi

-  *Manufatti produttivi e di trasformazione*
-  *Insedimenti produttivi di beni e servizi*

Sub-Sistema aree verdi a servizio degli Insedimenti

-  *Verde sportivo e di quartiere*



Sistema Insediativo



Sistema Funzionale

LE UTOE: UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

**Elementi strategici fondamentali per la
realizzazione degli obiettivi di governo del
territorio**

**Ognuna costituisce UN AMBITO SPAZIALE
OMOGENEO per la definizione di
BISOGNI E LE NECESSITÀ DEGLI
INSEDIAMENTI**

**PROGRAMMAZIONE DI SERVIZI E
INFRASTRUTTURE PER MIGLIORARE LA
FUNZIONALITÀ E L'EFFICIENZA DEGLI
INSEDIAMENTI**

**CRITERI PROGETTUALI ED INDIRIZZI
NORMATIVI PER IL RU**

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

In base a scelte a scala territoriale:

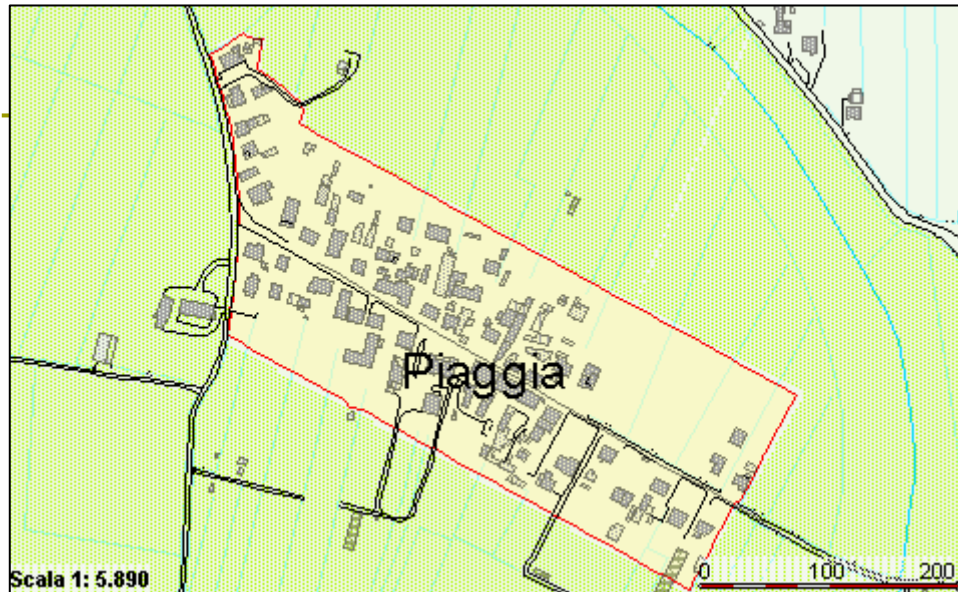
- distribuzione dei nuovi carichi insediativi nel territorio comunale
- esigenze di riequilibrio urbanistico complessivo delle relazioni fra i centri
- Scelte legate alle singole UTOE:
- possibilità di recupero del tessuto esistente
- potenzialità di ulteriore evoluzione dell'organismo urbano
- condizioni di fragilità o sovraccarico dell'assetto urbanistico attuale

DIMENSIONAMENTO dei SERVIZI

Valutazione del livello di attuazione degli standard e dello stato di efficienza dei servizi esistenti in relazione alle esigenze degli abitanti ed agli eventuali nuovi carichi urbanistici.

Individuazione delle carenze e quantificazione degli standard urbanistici (scuole, attrezzature collettive, verde, parcheggi) da realizzare

LE UTOE



corrispondono sostanzialmente agli **insediamenti esistenti** (sia residenziali che produttivi) oltre che ad alcune aree specifiche nelle quali il PS già in questa fase prevede di localizzare strutture di servizio o di operare particolari trasformazioni.

L'UTOE COMPRENDE OLTRE ALL'EDIFICATO ESISTENTE, AREE CON POTENZIALITÀ DI SVILUPPO E DI TRASFORMAZIONE (POSSIBILI SEDE DI SERVIZI O DI ATTREZZATURE COLLETTIVE)

CRITERI DI PERIMETRAZIONE

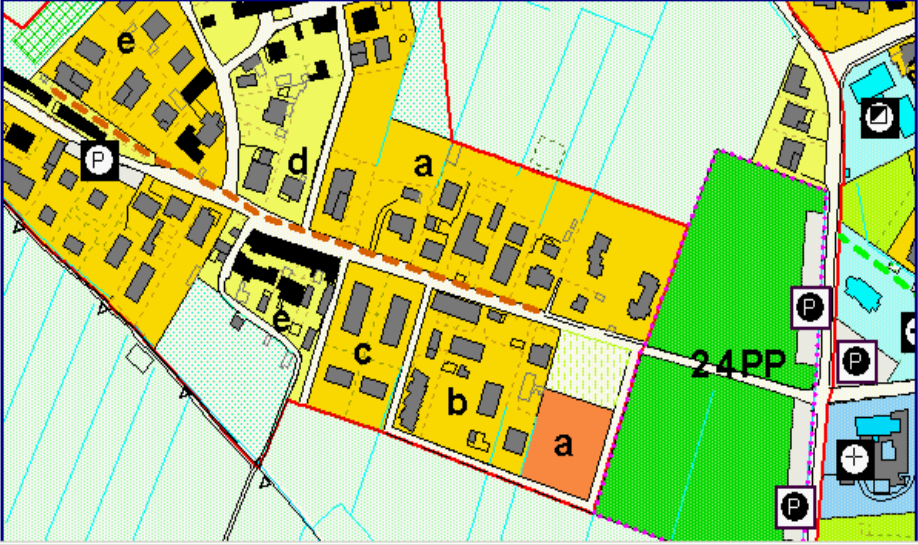
Per la perimetrazione si tiene di conto:

- a) delle **possibilità di ulteriore sviluppo** e/o evoluzione tipologica del tessuto urbano esistente in rapporto al processo storico di crescita;
- b) **degli spazi necessari per l'adeguamento** quantitativo e qualitativo **dei servizi e degli standards** alle esigenze dei residenti e delle attività interne;
- c) **delle aree agricole che sono integrate storicamente** e morfologicamente con il nucleo edificato;
- d) **dei vincoli all'espansione urbana** dettati da fattori morfologici, paesaggistici o ambientale (presenza di confini fisici e geografici, esigenza di conservazione e tutela di aree di particolare fragilità ambientale o di pregio paesaggistico, ecc).

Map Navigator - Microsoft Internet Explorer fornito da Infostrada LIBERO

Indirizzo http://217.58.141.145/scripts/sisterims.dll?Run?svr=MAPSERVER1&Func=OPEN_GROUP&group=%22Regolamento%20Urbanistico%22&html=1138369316953 Vai

Norton AntiVirus



Scala

Vai

Ricerca Testo

Trova

Ricerca parole esatte

Temi

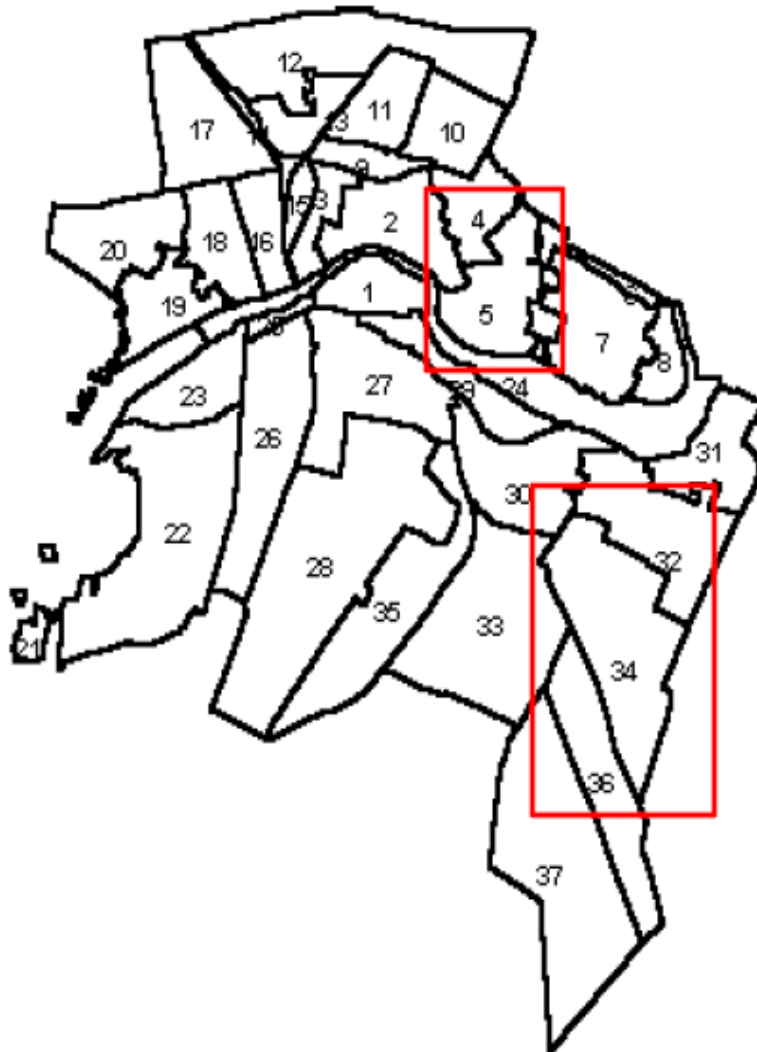
Regolamento Urbanistico
#adeguamento al 30 aprile
2005

- Zone di Recupero e Piani Particolareggiati
- Unità Territoriali Organiche Elementari
- Nuovi Insediamenti Residenziali (Zone c)
- Aggregaz. edilizie di formaz. recente (Zone b)
- Ville
- Nuclei storici consolidati (Zone a)

Comparto	Sup. totale comparto	PARAMETRI TEORICI				PARAMETRI TEORICI				PARAMETRI DI R.U.		
		Sc	V	Rc	If	Sc*	V*	Rc*	If*	Rc	If	Hmax (ml)
B2/a	15701	2459	11817	0,16	0,8	2578	12050	0,16	0,8	0,25	1,20	7,50
B2/b	5911	1371	6742	0,23	1,1	1475	6971	0,25	1,2	0,25	1,20	7,50
B2/b:	condizione alla trasformazione: riqualificazione della viabilità di accesso all'area											
B2/c	3640	746	5345	0,20	1,5	\	\	\	\	0,25	1,50	7,50
B2/d	9909	1751	9373	0,18	0,9	1787	9458	0,18	1,0	0,30	1,00	7,50
B2/e	7392	1475	10330	0,20	1,4	1604	10603	0,22	1,4	0,30	1,40	7,50
B3/a	1982	\	\	\	\	\	\	\	\	0,25	1,20	7,50

Internet

LE UTOE A PISA



Scheda UTOE n. 5 – Periferia consolidata est – S. Michele degli Scalzi

Sup. tot. mq 1.259.673

Processo di formazione e connotati attuali: Espansione contigua alla cerchia muraria medioevale articolata in ambiti di impianto storico, prebellico e postbellico ante-Prg, interventi attuativi delle previsioni generali di piano. Periferia semintensiva ed intensiva, decisamente satura, con contenuti funzionali complessi, residenziali e direzionali, servizi di livello locale ed urbano, polarità di assoluto rilievo (Palazzo dei Congressi, C.N.R., complesso scolastico provinciale, Facoltà ed Istituti Universitari), industrie attive e dismesse, complessi conventuali ed ecclesiastici suscettibili di riuso. Articolazione del tessuto residenziale in ambiti caratterizzati rispettivamente da omogeneità morfologica e caratteri di complessità urbana ovvero da perdita di caratteri e significati urbani. Cospicua permanenza di episodi urbani di impianto storico costituenti distinti ambiti di conservazione. Pesante condizionamento negativo in termini di carichi urbanistici derivante da concorso di fattori socio-fisici (presenza di polarità; densità residenziale; commistione di ruoli attribuita o subita dalla viabilità principale, attuale offerta di soluzioni alternative in merito al sistema della mobilità urbana). Orditura viaria costituita rispettivamente da asse di penetrazione con caratteri embrionali di strada commerciale e funzione prevalente di collettore di traffico, viabilità di impianto storico con caratteri morfologici e funzionali originali ed in parte conservati, orditura reticolare a servizio delle zone residenziali, viabilità di incerto disegno conforme alle complementari previsioni (non attuate) di Prg. Imperfetta interazione con il Viale delle Piagge ed il sistema ambientale della golena. Indeterminazione di ruolo del margine urbano Est (latenza di relazioni con utoe n° 6).

Complessivamente l'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A o in ambito B, locali zone, di estensione ridotta, ricadono in classe 3B.

Invarianti strutturali: Tessuto urbanistico-edilizio ed episodi isolati di impianto storico.

Vincoli e condizioni ambientali: Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di La Fontina.

Si prescrive l'adeguamento tecnico e dimensionale dell'impianto di depurazione La Fontina, o comunque l'individuazione e la realizzazione di soluzioni alternative, ai fini del miglioramento dell'attuale processo di depurazione e del soddisfacimento del fabbisogno di depurazione attuale e derivante da interventi di trasformazione, tenendo anche conto del contemporaneo utilizzo dell'impianto da parte del Comune di San Giuliano Terme.

Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Prioritario riequilibrio degli attuali carichi urbanistici in relazione alla ridefinizione della mobilità. Precisazione dei contenuti funzionali e relazionali delle strade urbane. Precisazione o definizione dell'immagine urbana. Qualificazione delle aree interstiziali e marginali esistenti in forma di sistema.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: Conservazione dei contenuti generali (ruolo, forma, funzione) del patrimonio ambientale urbano di impianto storico. Ridefinizione dell'immagine urbana, delle relazioni interne, delle interazioni in corrispondenza dei luoghi principali deputati e relativamente alla periferia postbellica. Qualificazione delle relazioni socio-fisiche tra polarità e tessuto urbano (con particolare riferimento ai luoghi della ricerca e della produzione di cultura).

Salvaguardie: Sospensione delle norme di Prg che consentono interventi con previsione di contestuali incrementi volumetrici e di superficie utile dell'edificato esistente fino al Ru, con la sola eccezione per le opere pubbliche.

Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.

Dotazione minima di Standard: 18 mq./ab.

LE MISURE DI SALVAGUARDIA

TUTELA DELLE INVARIANTI

- per i **manufatti edilizi** vale il regime conservativo;
- per le **aree, i corridoi ambientali, i parchi e i giardini storici** vale il regime di inedificabilità.

SALVAGUARDIA DELLE PREVISIONI

fascia non inferiore a **30 m** su ciascun lato delle aree interessate dai nuovi **tracciati viari**, in modo tale da garantire modifiche in sede di progettazione del tracciato.

SALVAGUARDIE AREE AGRICOLE

edificato storico: interventi fino alla ristrutturazione edilizia categoria D1

edificato di recente costruzione: interventi fino alla ristrutturazione edilizia D3.

SALVAGUARDIE AMBIENTALI

aree di cava: sono consentite unicamente operazioni di rimozione dell'eventuale stato di pericolo
territorio comunale rientrante in classe 3 di pericolosità idraulica:

- divieto di realizzare nuovi volumi interrati o seminterrati
- obbligo di rialzamento del piano di calpestio del piano terra di 50 cm sul piano di campagna.
attestazione del progettista di aver messo in atto idonee misure atte a preservare gli impianti da allagamenti.
- incremento della superficie permeabile dal 25% al 40% del lotto interessato dall'intervento edilizio.

**I vincoli e le prescrizioni di cui sopra assumono
VALORE DI SALVAGUARDIA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO.**

CRITERI E INDIRIZZI

Per ogni sub-sistema riferito ai tre sistemi principali vengono definiti **CRITERI ed INDIRIZZI** utili a definire le disposizioni che dovranno essere contenute nel **Regolamento Urbanistico**

Es. **SISTEMA INSEDIATIVO**

• **SUB-SISTEMA DELL'EDIFICATO RECENTE**: rappresenta la maggior parte del sistema insediativo attuale con un'evoluzione morfologica che parte dall'iniziale espansione avvenuta a ridosso dei centri storici fino alle più recenti formazioni conseguenti all'attuazione degli strumenti urbanistici. La tipologia predominante su tutto il territorio comunale è quella della **casa unifamiliare** nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera). **CRITERI ED INDIRIZZI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO** per migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, potrà

- procedere al **riordino** e alla **riqualificazione urbanistica**, stabilendo prioritariamente il **reperimento degli standard urbanistici** e dei servizi di base
- consentire incrementi coerenti al tipo edilizio e interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione
- per le case coloniche stabilirà le specifiche categorie di intervento compatibili con la classificazione del valore degli edifici. Gli eventuali incrementi volumetrici dovranno essere coerenti al tipo edilizio e al suo aspetto formale e di finitura. Gli eventuali spazi esterni di pertinenza dovranno essere salvaguardati nella loro destinazione agricola.

PS S. GIULIANO: DIMENSIONAMENTO

PREVISIONE POPOLAZIONE

andamento della popolazione crescita media nel decennio 1981-1991 del 5.65%.

Il Piano Strutturale facendo emergere le potenzialità e le qualità del territorio propone per l'ambito comunale un ruolo residenziale e turistico ricettivo e di servizio

tenendo conto della tendenza degli ultimi anni (+ 5,7%) in relazione ai programmi sopra citati

SI PUÒ IPOTIZZARE

**UN AUMENTO DI POPOLAZIONE RESIDENTE NEL DECENNIO CHE SI
ATTESTI INTORNO AL 10% DEL VALORE AL 1997
PARI A CIRCA 2.921 ABITANTI**

PS S. GIULIANO: DIMENSIONAMENTO

PREVISIONE CUBATURA

Valutazione della **composizione media del nucleo familiare** di 3 unità.

Valutazione della **composizione dell'alloggio medio di circa 5 vani.**

mediamente la famiglia insediata utilizza un alloggio di 5 vani

ipotizzando un vano pari a 20 mq. abbiamo un alloggio tipo di circa 110 mq. per un volume medio di circa 350 mc.

ossia **DOTAZIONE PROCAPITE** equivalente a circa **120 mc.** ad abitante cui deve essere aggiunta una quota di volume relativa alle pertinenze ed ai vari servizi collegati alla residenza (negozi di prima necessità, piccoli uffici e laboratori: 10% di servizi e 20% di volumi di pertinenza accessori, per un totale di **36 mc**).

**Il piano assume 156 MC/AB. COME PARAMETRO PER IL
DIMENSIONAMENTO TEORICO DEL PIANO**

PS S. GIULIANO: DIMENSIONAMENTO

PREVISIONI DI INCREMENTO: 2.921 PERSONE

2.921 x 156 mc/abit. = 456.000 mc. complessivi.

Di cui : 2.921 x 120 mc/abit. = 350.000 mc per 875 abitazioni

2.921 x 24 mc/abit. = 70.000 mc per volumi relativi alla pertinenza (20%)

2.921 x 12 mc/abit. = 35.000 mc per servizi alla residenza (10%)

A) RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO STORICO (non meno del 30%)

B) NUOVI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI DI RICOMPOSIZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RECENTI

C) INTERVENTI DI RECUPERO E DI TRASFORMAZIONE DELL'EDIFICATO RECENTE

PS S. GIULIANO: DIMENSIONAMENTO

STANDARDS URBANISTICI

L'attuale dotazione di standards urbanistici è pari a 504.100 mq= circa 17,25 mq/ab

il PS incrementa la **dotazione minima di standards stabilita dal DM 1444/68 fino ad un valore di 27 mq/ab**

Il dimensionamento degli standards è effettuato in base alla popolazione attualmente insediata nelle U.T.O.E. e alla popolazione prevista

POPOLAZIONE TOTALE PREVISTA DAL PIANO STRUTTURALE : 33.748 AB

Quantità di standards prevista dal DM 1444/68 mq 561.672

Quantità di standards prevista dal Piano Strutturale mq 923.480 (di cui 504.104 già realizzati)

Al dimensionamento degli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali, vanno inoltre aggiunti quelli previsti per gli insediamenti produttivi e di servizi, e quelli derivanti dai parchi territoriali tematici

COMPITI DEL COMUNE: REGOLAMENTO URBANISTICO

DISCIPLINA L'ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Si compone di due parti :

- a) disciplina per la **gestione degli insediamenti esistenti**;
- b) disciplina delle **trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio**.

È tutto dimensionato sulla base del **quadro previsionale strategico** per i **CINQUE ANNI** successivi alla approvazione; perde efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i piani attuativi.

Nei casi di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro **cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione**

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, il comune redige una **RELAZIONE SUL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI**

RU: DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

- a) il **QUADRO CONOSCITIVO** aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico e delle funzioni in atto;
- b) il **perimetro aggiornato dei centri abitati** (delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi);
- c) la **disciplina d'uso e di recupero** del patrimonio urbanistico ed edilizio;
- d) le **aree** all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione **di completamento o di ampliamento** degli edifici esistenti;
- e) le **aree per le opere di urbanizzazione** primaria e secondaria nel rispetto degli standard
- f) la **disciplina del territorio rurale** ai sensi del titolo IV, capo III;
- g) la **disciplina delle trasformazioni non materiali** del territorio (regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari) ;
- h) la **valutazione di fattibilità idrogeologica** degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire la **riqualificazione insediativa**.

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

- a) **addizione agli insediamenti** esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati
- b) **riorganizzazione del tessuto urbanistico**
- c) interventi da attuarsi mediante i **piani attuativi** in ragione della loro complessità e rilevanza
- d) aree destinate all'attuazione delle **politiche di settore del comune**;
- e) **infrastrutture** da realizzare e le relative aree;
- f) programma di intervento per l'**abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche**
- g) individuazione dei **beni sottoposti a vincolo** ai fini espropriativi ai sensi del Testo unico sull'esproprio

RU DI S. GIULIANO: quadro conoscitivo del patrimonio edilizio

Es. Edifici esterni alle U.T.O.E

112	13	corte transf.in aggr. complessa	residenza	residenza	pertinenza da riqualificare e uniformare, compreso il retro	edifici presenti del tutto o in parte al 1832	D3	Senza incremento di volume. Miglioramento delle caratteristiche formali e tipologiche, E2 su annessi lato nord con possibilità di riorganizzazione e accorpamento dei volumi con progetto unitario, relativo anche alla sistemazione esterna del resede.	Pontedoro
113	13	rurale / a corte	residenza / magazzino	residenza	pertinenza di particolare valore ambientale	edifici presenti del tutto o in parte al 1832	D2.3	Conservazione delle caratteristiche formali e tipologiche.	Pontedoro
114	13	corte / rurale transf. in uni/bifamiliare	residenza	residenza	edificio alterato solo in parte	edifici presenti al 1878	D3	Senza incremento di volume.	Albavola
115	13	corte / rurale transf. in uni/bifamiliare	residenza	residenza		edifici presenti del tutto o in parte al 1832	D2.3	Valorizzazione del resede attraverso un progetto unitario di sistemazione.	Albavola
116	14	rurale / a corte	residenza	residenza	trasformata in villa	edifici presenti al 1878	D2.3	Con possibilità di tettoia unitaria fianco est.	Piaggia
117	14	corte trasformata in schiera	residenza	residenza		edifici presenti al 1878	D2.2	H max limitata alla parte attualmente più alta, con possibilità nuove aperture e eliminazione elementi incongrui; pertinenza con recinzioni da riqualificare e uniformare.	Pontedoro
118	14	corte / rurale transf. in uni/bifamiliare	residenza	residenza		edifici presenti del tutto o in parte al 1832	D3	Ristrutturazione urbanistica con crescita in altezza del fabbricato come conclusione del processo tipologico. E3 su annessi purchè sia presentato comunque un progetto unitario relativo al miglioramento e riqualificazione del resede.	Pontedoro
119	14	edilizia in aggregazione seriale	residenza	residenza		edifici presenti al 1878	D3	Piccolo ampliamento dell'edificio come conclusione del processo tipologico. Pertinenza da riqualificare e uniformare.	Pontedoro

RU DI S. GIULIANO: disciplina d'uso e di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente

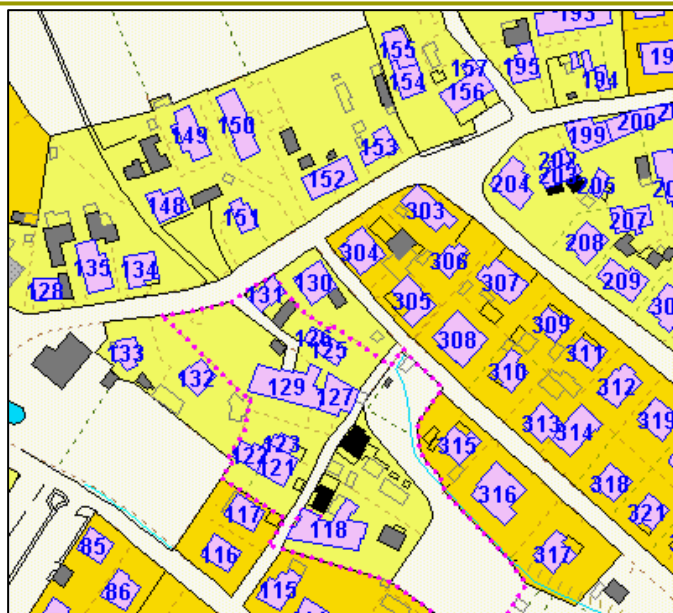
REGESTO DEGLI EDIFICI URBANI (UTOE) CON CATEGORIE DI INTERVENTI AMMESSI

Analisi tipologica dell'edificato residenziale che permette, per ogni edificio analizzato, di individuare le potenzialità di crescita e di trasformazione

In base al valore storico architettonico individuato vengono stabiliti per i singoli edifici atteggiamenti normativi rivolti alla **CONSERVAZIONE o alla **TRASFORMAZIONE****

In relazione alle potenzialità evolutive ed agli atteggiamenti normativi è stata associata ad ogni edificio una categoria di intervento edilizio tale da consentire l'attuazione dell'intervento indicato

RU DI S. GIULIANO: disciplina d'uso e di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente



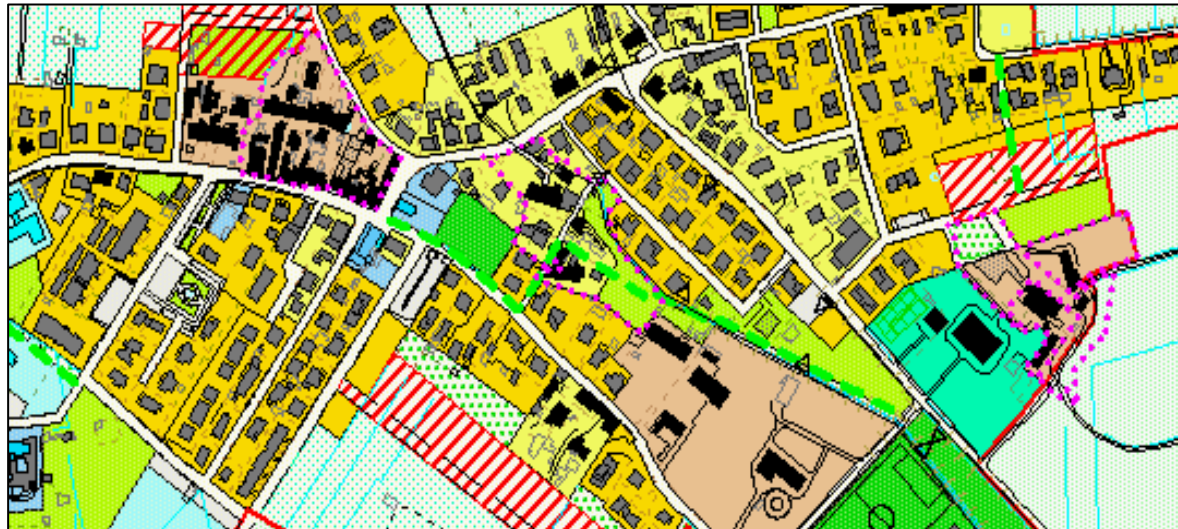
Legenda: CATEGORIE DEGLI INTERVENTI

cat int	descrizione della categoria degli interventi
-	vedi normativa generale di zona
C	Restauro e risanamento conservativo
D2.3	Ristrutturazione edilizia a destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi
D3	Ristrutturazione edilizia all'interno della volumetria esistente finalizzata al ripristino dei caratteri tipologici e al miglioramento dei caratteri formali
E2	Ristrutturazione urbanistica per demolizione e ricostruzione pari volume con vincolo tipologico e di destinazione
E3	Ristrutturazione urbanistica per demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico e vincolo tipologico e di destinazione
E4/a	Ristrutturazione urbanistica finalizzata alla conclusione tipologica dell'organismo attraverso incremento in profondità
E4/b	Ristrutturazione urbanistica finalizzata alla conclusione tipologica dell'organismo attraverso crescita in altezza
E4/c	Ristrutturazione urbanistica finalizzata alla conclusione tipologica dell'organismo attraverso ampliamento volumetrico

uote n° ed.	Tipologia	Cat. Int	Att. Norm	Potenzialità	note	Adeg.
14 115	uni/bifamiliare isolata	E4/c	T	P / Rcop		-
14 116	uni/bifamiliare isolata	-	T	-		-
14 117	uni/bifamiliare isolata	-	T	Rcop		-
14 118	corte trasformata in schiera	D3	C	RVA+		-
14 121	corte/rurale trasf. in uni/bifamiliare	-	T	RA		-
14 122	corte/rurale trasf. in uni/bifamiliare	-	T	RA		-
14 123	corte/rurale trasf. in uni/bifamiliare	E4/b	T	Δh		-
14 125	corte trasformata in schiera	D3	C	RA		-
14 126	corte trasformata in schiera	-	T	RA		-
14 127	corte trasformata in schiera	-	T	RA / Rcop		-



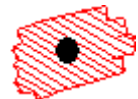
RU DI S. GIULIANO: DISCIPLINA DELLE UTOE (RESIDENZE E SERVIZI)



RESIDENZE



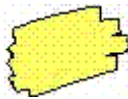
A - Agglomerati urbani di carattere storico



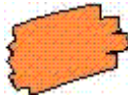
C1 - Zone PEEP già individuate dal precedente Piano Regolatore



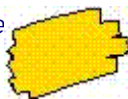
C2 - Zone di espansione



B1 - Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche topologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale



B3 - Zone parzialmente urbanizzate, caratterizzate da tessuto edilizio scarsamente funzionale o incompleto



B2 - Zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello di isolato

SERVIZI



F2 - Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata



F1 - Aree destinate a verde pubblico attrezzato



F3 - Aree per servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio-sanitarie)



Parcheggi

RU DI S. GIULIANO: INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE I PIANI ATTUATIVI

I comparti all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione, ecc.) sono individuati con specifica numerazione negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.

La disciplina per la predisposizione dei Piani Attuativi relativi ai singoli comparti fa riferimento a:

- scheda norma individuale (allegata al presente fascicolo)
- disciplina specifica della zona omogenea quale definita all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione.



14) Metato		
1	Z.d.R. (B1,F) - Via del Popolo	Vedi Norme Tecniche di Attuazione
2	Z.d.R. (A) - Via E. De Amicis	Vedi Norme Tecniche di Attuazione
3	P.L. (C2)	
4	P.L. (C2) - Via De Amicis	
5	P.E.E.P. (C3) - Via dei Tulipani appr. Del. CC. N. 127 del 28/11/2003	

U.T.O.E. n. 14 METATO	SCHEMA NORMA del comparto n. 3			
1. Destinazione urbanistica del comparto	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)			
2. Strumento di attuazione	Piano di Lottizzazione			
3. Superficie	St = 10125 m ²		Ru (Sf/St) = 0.6	
4. Parametri urbanistici	It = 0.54	If = 0.9	Rc = 20%	H max = 7.50 m
5. Funzioni ammesse	Residenziale			
6. Interventi ammessi	Nuova costruzione			

RU DI S. GIULIANO: INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE I PIANI ATTUATIVI

U.T.O.E. n. 14 METATO	SCHEMA NORMA del comparto n. 3
<i>7. Carico urbanistico previsto</i>	$V = 5.398 \text{ m}^2$, pari a circa 35 nuovi abitanti insediati
<i>8. Standard urbanistici</i>	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e una nuova viabilità di accesso all'area, con una superficie complessiva non inferiore al 40% dell'area. Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 1.100 m^2 .
<i>9. Condizioni alla trasformazione</i>	Artt. 42, 43, 46 delle N.T.A.
<i>10. Vincoli sovraordinati</i>	
<i>11. Indicazioni e prescrizioni per la formazione del progetto</i>	Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una strada di accesso al nuovo insediamento residenziale, lungo la quale si attesteranno i nuovi edifici, riconfigurando il margine dell'edificato urbano. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico, dovranno essere disposte alberature di alto fusto lungo la strada confinante con il territorio agricolo. I nuovi edifici dovranno essere integrati con il contesto esistente e svolgere un ruolo di integrazione e completamento del tessuto urbano, costituito prevalentemente da tipologie isolate. Il progetto dovrà prevedere una sistemazione unitaria dell'area comprensiva anche di spazi di verde pubblico e di parcheggio.

PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO

1. **Attuazione di interventi pubblici e privati di esecuzione programmata e contestuale**
2. **Strumento facoltativo**
3. **Obbligo di conformità col piano strutturale**
4. **L'efficacia è limitata alla permanenza in carica della giunta comunale si intende prorogata non oltre i diciotto mesi**
5. **integra il RU con efficacia limitata al periodo della propria validità**
6. **Si avvale della valutazione integrata**

INDIVIDUA E DEFINISCE:

- **le risorse del territorio utilizzate;**
- **la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti;**
- **la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste**
- **le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;**
- **i beni eventualmente da espropriare;**
- **gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.**