

Norme specifiche per i singoli interventi

1. La normativa che segue è riferita alle singole zone individuata negli elaborati grafici del RU in scala 1/2000 relativi ai sistemi urbani ed in scala 1/5000 relativi al territorio rurale, con apposita campitura, sigla e numero di riferimento.
La normativa specifica integra la disciplina generale del territorio stabilita nei precedenti articoli; per ogni area vengono fissate le possibilità edificatorie massime, la superficie coperta od il rapporto di copertura, l'altezza massima, le modalità di attuazione degli interventi, le condizioni alla trasformazione in funzione delle risorse essenziali del territorio ed altre norme specifiche necessarie all'attuazione dell'intervanto.
2. Per il territorio urbano le norme sono riferite a:
 - a) Piani Attuativi PA n°
 - b) Interventi diretti convenzionati IDC n°
 - c) Interventi di completamento B n°
 - d) Ristrutturazione urbanistica RB n°
 - e) Interventi di completamento D1 n°
 - f) Interventi di completamento D2 n°
 - g) Interventi di completamento D3 n°
3. Per il territorio rurale le norme sono riferite a:
 - a) Aree agricole soggette a particolare normativa "Ex n°"
 - b) Aree agricole con edifici esistenti destinati ad usi specifici "Dx n°"

SISTEMA INSEDIATIVO N.1

PA1 – Piano attuativo in via l'Aquila	S.I. n°1	Tavola 2.1
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	9.610
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	830
VIABILITA'	MQ	2.690
AREE FONDIARIE	MQ	6.090
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	1.400
SUPERFICIE COPERTA	MQ	900
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono-bifamiliare	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	
ATTUAZIONE	LC art.70 LR 1/2005	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di una Lottizzazione Convenzionata (LC), estesa all'intera area individuata negli elaborati di Piano, ai sensi dell'art.70 della LR 1/2005 e secondo le indicazioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA.
- 2) All'interno dell'area sottoposta a LC dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune o alle Agenzie competenti assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.
- 3) Dovranno essere usati materiali tipici dei luoghi come manto in coppi e tegole su copertura inclinata, intonaco dei fronti con infissi in legno, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra (vedi scheda di prescrizioni geologiche ed ambientali), piantumazioni di essenze autoctone.
E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

(modifica a seguito dell'osservazione della Regione n. 11)

PA2 – Piano attuativo area “Minnetti”	S.I. n°1	Tavola 2.1
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	21.990
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	2.370
VIABILITA' PRINCIPALE (rotonda)	MQ	4.040
VIABILITA' SECONDARIA (strada di collegamento)	MQ	2.580
AREE FONDIARIE	MQ	13.000
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	12.600
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,40
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	3
ALTEZZA MASSIMA	ML	11,50
TIPOLOGIA EDILIZIA	Linea	
DESTINAZIONE D'USO Commerciale e/o Direzionale Residenziale	Mq 2.600 di Sul al PT Mq 10.000 di Sul al PT-1-2	
ATTUAZIONE	P.di R. art.73 LR 1/2005	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.73 della LR 1/2005 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art.9 delle presenti NTA.
- 2) All'interno dell'area sottoposta a P.di R., le urbanizzazioni primarie relative alla viabilità indicata come secondaria (strada di collegamento) ed ai parcheggi pubblici, dovranno essere eseguite interamente dai privati e cedute al Comune o alle Agenzie competenti assieme al terreno su cui insistono; la viabilità principale (rotonda sulla strada provinciale) dovrà essere eseguita d'intesa con la Provincia di Pistoia ed il Comune di Pieve a Nievole, ciascuno per la quota parte, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.
- 4) I parcheggi privati dovranno essere previsti, nella quantità stabilita all'art.25.5 delle presenti norme, all'interno dell'area fondiaria, ed almeno il 50% ricavati nel piano interrato. L'altezza utile del piano interrato non potrà superare ml. 2,50, dovrà essere rispettato il DM degli Interni 1 Febbraio 1986 e successive modifiche ed integrazioni “norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili. La Sul relativa al piano interrato destinato a parcheggi privati eccede la Sul di piano e comunque non potrà superare la misura di mq 4.200.
- 5) La destinazione d'uso commerciale è limitata ad attività per esercizi di vicinato.
- 6) Prima dell'inizio dei lavori di demolizione e ricostruzione, le aziende presenti nell'area oggetto del PdR dovranno essere delocalizzate in opportuna sede all'interno del territorio comprensoriale: ciò costituirà, assieme agli impegni di carattere tecnico ed economico da sostenere, specifico oggetto di convenzione tra i soggetti privati ed il Comune.

(modifica a seguito dell'osservazione di privati n. 141)

B n° - Interventi diretti ad uso residenziale (art.12 NTA)		S.I. n°1			Tavola 2.1		
		SUL	SC	piani	H max	Tipologia	Note
		mq	mq	n°	ml		
B 1	- Via del Poggetto (ex IU1)	230	150	1+1	5,50	Mono-bifam.	(1) (2)
B 2	- Via Aquila	460	300	2	7,50	Mono-bifam.	(2)

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire in ampliamento della struttura esistente concessa; pertanto dovrà essere presentato un progetto unitario con l'esatta individuazione della parte concessa e del nuovo intervento. L'ampliamento, secondo i parametri indicati nella tabella, dovrà avvenire in modo armonico con la struttura esistente e con l'ambiente circostante così da creare un corpo unico ed omogeneo.
- 2) Dovranno essere usati materiali tipici dei luoghi come manto in coppi e tegole su copertura inclinata, intonaco dei fronti con infissi in legno, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra (vedi scheda di geologiche ed ambientali), piantumazioni di essenze autoctone.
E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

(modifica a seguito dell'osservazione della Regione n. 11)

RB 1	- Ristrutturazione urbanistica in via Cosimini	S.I. n°1	Tavola 2.1
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ	2.900
PARCHEGGI PUBBLICI		MQ	640
AREE FONDIARIE		MQ	2.260
SUPERFICIE UTILE LORDA		Sul esistente con UF<1	
RAPPORTO DI COPERTURA		MQ/MQ	0,40
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA		N	2
ALTEZZA MASSIMA		ML	7,50
TIPOLOGIA EDILIZIA		Mono - bifamiliare	
DESTINAZIONE D'USO		Residenziale	
ATTUAZIONE		Ristr. urb. art.15.2.2 NTA	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la realizzazione del parcheggio su via Cosimini e la cessione dell'area relativa.

RB 2 – Ristrutturazione urbanistica tra via Donatori del Sangue e via Mimbelli	S.I. n°1	Tavola 2.1
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	4.940
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	1600
AREE FONDIARIE	MQ	3.340
SUPERFICIE UTILE LORDA	Sul esistente con UF<1	
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,50
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	3
ALTEZZA MASSIMA	ML	10,50
TIPOLOGIA EDILIZIA	Linea	
DESTINAZIONE D'USO Commerciale e/o Direzionale Residenziale	PT PT - P1	
ATTUAZIONE	Ristr. urb. art.15.2.2 NTA	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la realizzazione e la cessione del parcheggio su via Donatori del Sangue.
- 2) La destinazione d'uso commerciale è limitata ad attività per esercizi di vicinato.

RB 3	- Ristrutturazione urbanistica in via Mimbelli	S.I. n°1	Tavola 2.1
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ	2.320
PARCHEGGI PUBBLICI		MQ	440
AREE FONDIARIE		MQ	1.880
SUPERFICIE UTILE LORDA		Sul esistente con UF<1	
RAPPORTO DI COPERTURA		MQ/MQ	0,50
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA		N	3
ALTEZZA MASSIMA		ML	10,50
TIPOLOGIA EDILIZIA		Linea	
DESTINAZIONE D'USO Commerciale e/o Direzionale Residenziale		PT PT - P1	
ATTUAZIONE		Ristr. urb. art.15.2.2 NTA	

NOTE:

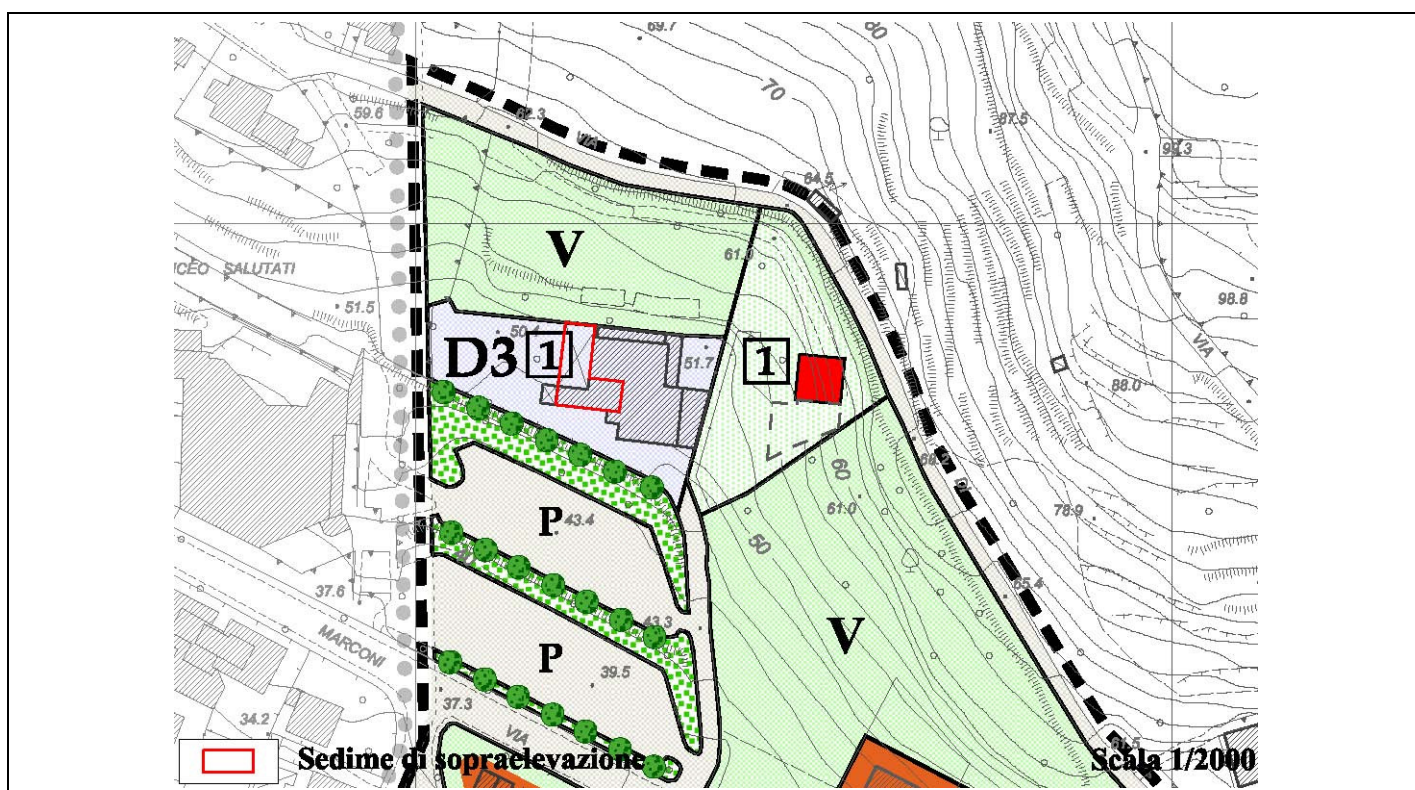
- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la realizzazione e la cessione dell'area a parcheggio su via Mimbelli.
- 2) La destinazione d'uso commerciale è limitata ad attività per esercizi di vicinato.

RB 4 – Ristrutturazione urbanistica in via Empolese	S.I. n°1	Tavola 2.1
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	3.700
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	470
AREE FONDIARIE	MQ	3.230
SUPERFICIE UTILE LORDA	Sul esistente con UF<1	
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,50
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono – bifamiliare	
DESTINAZIONE D'USO Commerciale e/o Direzionale Residenziale	PT PT - P1	
ATTUAZIONE	Ristr. urb. art.15.2.2 NTA	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la realizzazione e la cessione dell'area a parcheggio su via Empolese.
- 2) La destinazione d'uso commerciale è limitata ad attività per esercizi di vicinato.

D3 1 – “Villa Resort” (ex Villa Romantica)	S.I. n°1	Tavola 2.1
AREE FONDIARIE	MQ	2.280
SUPERFICIE UTILE LORDA (in aggiunta)	MQ	250
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	invariato
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	invariato
ALTEZZA MASSIMA	ML	invariata
TIPOLOGIA EDILIZIA	Completamento attuale volumetria	
DESTINAZIONE D’USO	Turistico - ricettivo	
ATTUAZIONE	Interv. diretto art.12.2 NTA	



NOTE:

- 1) L’attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un progetto edilizio dove si evidenzia l’intervento di completamento della struttura in relazione all’ambiente circostante, con opportuni ed esaurienti elaborati che indichino il perfetto inserimento delle volumetrie nel contesto visto sui vari fronti (fotomontaggio, rendering, ecc.).
- 2) L’ampliamento potrà avvenire esclusivamente sulla parte di struttura prospiciente il fronte ovest e sud-ovest, secondo il sedime indicato dalla scheda, mediante sopraelevazione del piano esistente fino al raggiungimento dell’attuale colmo del corpo principale sul fronte sud.

D3 2 – “Hotel Le Sorgenti”	S.I. n°1	Tavola 2.1
AREA FONDIARIA	MQ	21.230
SUPERFICIE UTILE LORDA di nuova previsione	MQ	500
PARAMETRI URBANISTICI	Vedi note	
DESTINAZIONE D’USO	Turistico - ricettivo	
ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato art.12.1 NTA	

NOTE:

- 1) L’attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un progetto unitario come previsto all’art. 12.1 delle presenti NTA. L’edificazione potrà avvenire esclusivamente sull’area indicata nelle tavole di piano non vincolata a verde di valore ambientale con le seguenti modalità:
 - Ampliamento del corpo di fabbrica principale nel sedime indicato dalla scheda del P.E.E. con i seguenti parametri
SUL mq 100
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA n.1
ALTEZZA MASSIMA ml. 3,50
 - Realizzazione di nuove unità turistico-ricettive, facenti parte integrante della struttura principale, nell’area edificabile a monte del complesso alberghiero esistente, con i seguenti parametri
SUL mq 400
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA n.2
ALTEZZA MASSIMA ml. 7,50

Sono consentiti interventi di ristrutturazione della piscina, copertura dell’area di servizio e del collegamento pedonale con il corpo di fabbrica principale esclusivamente attraverso l’uso di materiali leggeri e trasparenti. La progettazione dovrà tenere conto dell’ambiente circostante ed in particolar modo delle essenze arboree e vegetazionali esistenti.

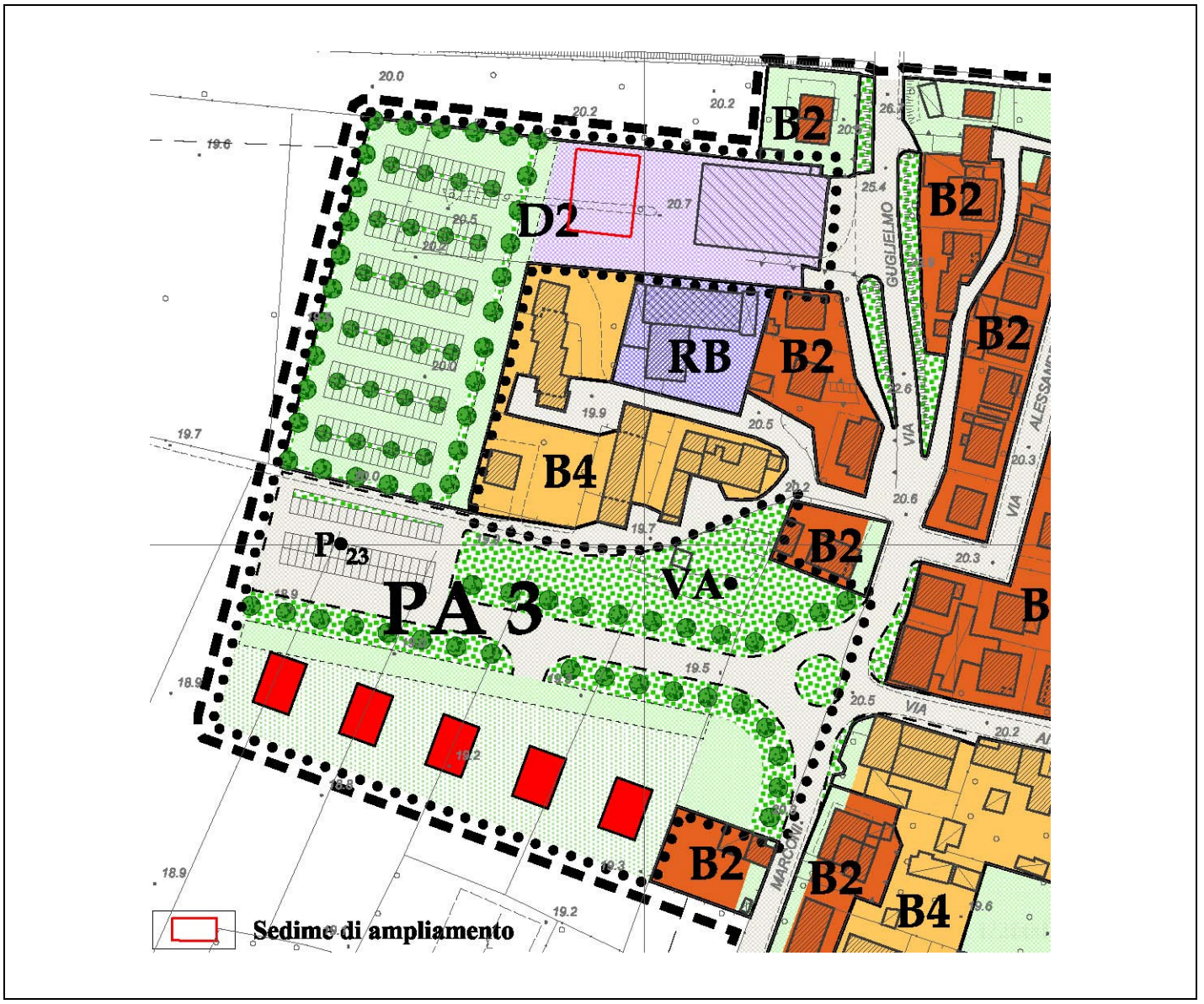
- 3) L’attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad attività pubbliche su via dei Pini quali l’adiacente area a verde attrezzato (mq 800) e l’area scolastica di previsione (mq 2.840), così come indicato in apposita convenzione o atto unilaterale d’obbligo da sottoscrivere tra le parti.

SISTEMA INSEDIATIVO N.2

PA3 – Piano attuativo (area Conbipel)	S.I. n°2	Tavola 2.2
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	27.120
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	3.350
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	2.330
VIABILITA'	MQ	3.920
AREA FONDIARIA COMMERCIALE	MQ	3.390
PARCHEGGI PRIVATI (esclusi dal calcolo per il RC)	MQ	6.990
AREA FONDIARIA RESIDENZIALE	MQ	7.140
(A) AREA COMMERCIALE		
SUPERFICIE UTILE LORDA COMPLESSIVA	MQ	4.800
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,60
ALTEZZA MASSIMA	ML	esistente
DESTINAZIONE D'USO	commerciale	
(B) AREA RESIDENZIALE		
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	2.330
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,30
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono-bifamiliare-schiera	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo, esteso all'intera area individuata negli elaborati del RU, ai sensi dell'art.65 della LR 1/2005 e secondo le indicazioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA.
- 2) Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate a cura dei soggetti privati e cedute gratuitamente al Comune o alle Agenzie competenti, con il terreno su cui insistono, assieme all'area individuata come VA, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione da sottoscrivere dalle parti.
- 3) L'ampliamento dell'area commerciale dovrà essere effettuato sul sedime indicato dalla scheda **ad una distanza non superiore di 20 ml rispetto al fabbricato esistente**; per il raggiungimento della SUL prevista è ammesso l'ampliamento della Superficie utile di vendita fino ad un massimo di mq. 3.500 compresa quella esistente.



(modifica a seguito dell'osservazione di privati n. 72)

PA4 – Piano attuativo in via del Melo (area PEEP)	S.I. n°2	Tavola 2.2
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	17.690
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	4.350
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	2.340
AREE FONDIARIE	MQ	11.000
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	7.660
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,40
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2+1
ALTEZZA MASSIMA	ML	10,00
TIPOLOGIA EDILIZIA	Schiera - Linea	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	
ATTUAZIONE	PP art.69 LR 1/2005	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione, da parte del Comune, di un Piano Particolareggiato (PP) ai sensi degli art. 13 e 17 della LU 1150/1942 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA. In tale Piano saranno stabilite le quantità edificabili da riservare ad interventi di edilizia economica e popolare di cui all'art.2 della Legge 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) All'interno dell'area sottoposta a PP dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e dovrà essere ceduta al Comune l'area relativa al Verde Attrezzato, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.

PA 5 – Piano attuativo in via del Melo	S.I. n°2	Tavola 2.2
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	11.080
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	6.900
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	1.620
AREE FONDIARIE	MQ	2.560
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	1.400
SUPERFICIE COPERTA	MQ	700
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono-bifamiliare	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	
ATTUAZIONE	LC art.70 LR 1/2005	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di una Lottizzazione Convenzionata (LC), estesa all'intera area individuata negli elaborati di Piano, ai sensi dell'art.70 della LR 1/2005 e secondo le indicazioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA.
- 2) All'interno dell'area sottoposta a LC dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l'area destinata a verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.

(modifica a seguito dell'osservazione di privati n. 7)

PA6 – Piano attuativo località “La Palagina”	S.I. n°2	Tavola 2.2
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	10.860
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	2.760
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	3.280
AREE FONDIARIE	MQ	4.820
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	2.400
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,40
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2+1
ALTEZZA MASSIMA	ML	10,00
TIPOLOGIA EDILIZIA	Schiera - Linea	
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale	
ATTUAZIONE	LC art.70 LR 1/2005	

NOTE:

- 1) L’attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di una Lottizzazione Convenzionata (LC), estesa all’intera area individuata negli elaborati di Piano, ai sensi dell’art.70 della LR 1/2005 e secondo le indicazioni di cui all’art. 9 delle presenti NTA.
- 2) All’interno dell’area sottoposta a LC dovranno essere eseguite direttamente e cedute al Comune le urbanizzazioni primarie assieme all’area relativa al Verde Attrezzato, secondo le modalità previste nell’apposita convenzione.

IDC 1 – Intervento diretto convenzionato in via Ponticelli	S.I. n°2	Tavola 2.2
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	5.150
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	520
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	760
VIABILITA'	MQ	770
AREE FONDIARIE	MQ	3.100
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	930
SUPERFICIE COPERTA	MQ	600
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono-bifamiliari	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	
ATTUAZIONE	IU art.12 NTA	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione un progetto unitario esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 12 delle presenti NTA.
- 2) All'interno dell'area sottoposta ad IU dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune assieme alla superficie su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.

(modifica a seguito dell'osservazione di privati n. 105)

IDC 2	– Intervento diretto convenzionato in via Gramsci	S.I. n°2	Tavola 2.2
	SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	1.570
	PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	400
	AREE FONDIARIE	MQ	1.170
	SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	230
	SUPERFICIE COPERTA	MQ	150
	NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
	ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
	TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono-bifamiliari	
	DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	
	ATTUAZIONE	IU art.12 NTA	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione un progetto unitario esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 12 delle presenti NTA.
- 2) All'interno dell'area sottoposta ad IU dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune assieme alla superficie su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.

(modifica a seguito dell'osservazione di privati n. 109)

IDC 3 – Intervento diretto convenzionato “La Palagina”	S.I. n°2	Tavola 2.2
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	5.670
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	2.390
VIABILITA’	MQ	490
AREE FONDIARIE	MQ	2.790
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	700
SUPERFICIE COPERTA	MQ	450
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono-bifamiliari	
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale	
ATTUAZIONE	IU art.12 NTA	

NOTE:

- 1) L’attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione un progetto unitario esteso all’intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all’art. 12 delle presenti NTA.
- 2) All’interno della zona sottoposta ad IU dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l’area destinata a verde pubblico attrezzato, secondo le modalità previste nell’apposita convenzione.

B n°		-Interventi diretti ad uso residenziale (art.12 NTA)			S.I. n°2		Tavola 2.2	
		SUL	SC	piani	H max	Tipologia	Note	
		mq	mq	n°	ml			
B 3	- Via del Melo	230	150	2	7,50	Mono-bifam.	(1)	
B 4	- Via L. Da Vinci	230	150	2	7,50	Mono-bifam.		
B 14	- Via dello Zizzolo	230	150	2	7,50	Mono-bifam		
B 15	- Via Marconi	230	150	2	7,50	Mono-bifam		

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire mediante la demolizione delle superfetazioni esistenti.

(modifica a seguito delle osservazioni di privati n. 121 ed 89)

RB 5	- Ristrutturazione urbanistica ex magazzino comunale	S.I. n°2	Tavola 2.2
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ	3.920
PARCHEGGI PUBBLICI		MQ	280
AREE FONDIARIE		MQ	3.640
SUPERFICIE UTILE LORDA		MQ	1.400
SUPERFICIE COPERTA		MQ	900
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA		N	2
ALTEZZA MASSIMA		ML	7,50
TIPOLOGIA EDILIZIA		Mono – bifamiliare	
DESTINAZIONE D'USO		Residenziale	
ATTUAZIONE		Ristrutt. urb. art.15.2 NTA	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la realizzazione e la cessione dell'area a parcheggio su via dei Ponticelli.

RB 6 – Ristrutturazione urbanistica in via Fucini	S.I. n°2	Tavola 2.2
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	3.970
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	520
AREE FONDIARIE	MQ	3.450
SUPERFICIE UTILE LORDA	Sul esistente con UF<1	
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,40
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2+1
ALTEZZA MASSIMA	ML	10,00
TIPOLOGIA EDILIZIA	Schiera - linea	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	
ATTUAZIONE	Ristrutt. urb. art.15.2 NTA	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la realizzazione e la cessione dell'area a parcheggio su via Macchiavelli.

D1 1 – Deposito giudiziario per autoveicoli	S.I. n°2	Tavola 2.2
AREA FONDIARIA	MQ	8.520
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	100
SUPERFICIE COPERTA	MQ	100
ALTEZZA MASSIMA	ML	3,50
DESTINAZIONE D'USO	Deposito autoveicoli	
ATTUAZIONE	art. 24.1.4 NTA	

NOTE:

- 1) L'area è destinata all'attività di deposito giudiziario per autoveicoli.
- 2) E' prevista una modesta volumetria di servizio per l'area a condizione che:
 - l'accesso alla medesima avvenga da via del Melo;
 - venga realizzata una schermatura di essenze autoctone lungo la strada principale tra la zona "B" di via Gramsci e via del Melo, in modo da costituire un filtro visivo tra strada e deposito autoveicoli;
 - il progetto preveda la organizzazione degli stalli dei veicoli e delle aree scoperte in modo da ottenere un disegno ordinato anche degli spazi esterni ai fini di un migliore inserimento dell'attività nel contesto urbano.

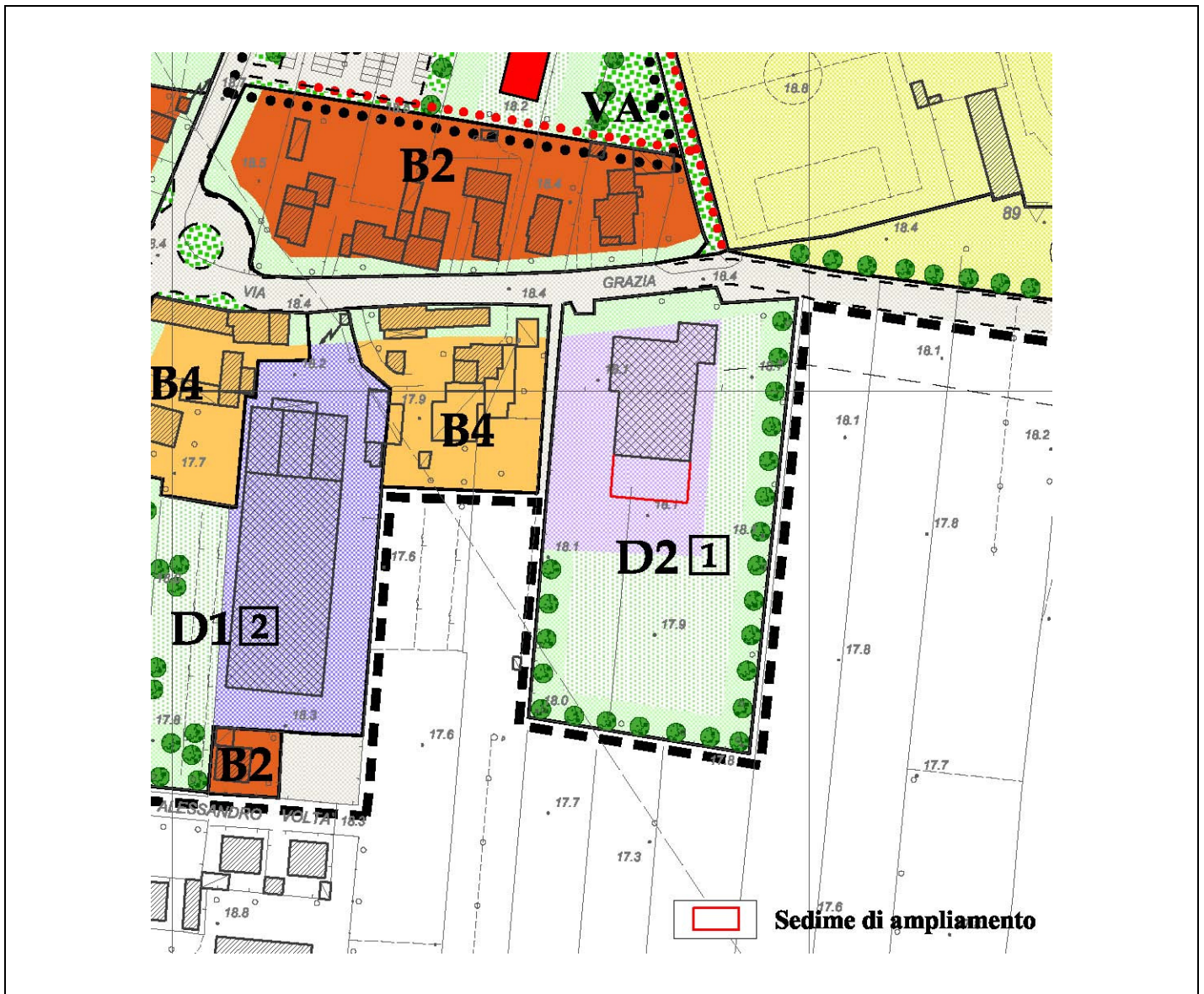
(modifica a seguito delle osservazioni dell'UTC n. 10)

D1 2 – Area produttiva tra via Deledda e via Marconi	S.I. n°2	Tavola 2.2
AREA FONDIARIA	MQ	9.210
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	esistente
SUPERFICIE COPERTA	MQ	esistente
ALTEZZA MASSIMA	ML	esistente
DESTINAZIONE D'USO	produttivo	
ATTUAZIONE	art. 24.1.4 NTA	

NOTE:

- 1) L'intervento ha già esaurito la capacità edificatoria esistente, tuttavia le norme consentono la possibilità di stoccare all'aperto, nell'area segnalata con apposita simbologia, il materiale necessario all'attività presente. Tale possibilità è condizionata alla realizzazione nell'area adiacente su via Marconi di opportuna piantumazione con alberature autoctone in modo da costituire apposito "filtro" visivo tra via Marconi ed il fabbricato produttivo.

D2 1 – Area commerciale in via Deledda	S.I. n°2	Tavola 2.2
AREA FONDIARIA	MQ	9.845
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	Incremento di 600 mq
SUPERFICIE COPERTA	MQ	Incremento di 300 mq
ALTEZZA MASSIMA	ML	esistente
DESTINAZIONE D'USO	commerciale	
ATTUAZIONE	art. 24.2.4 NTA	



NOTE:

- 1) L'intervento consente l'ampliamento del fabbricato nei limiti delle quantità e del sedime indicato nella scheda; l'ampliamento potrà avvenire a condizione che vengano demoliti eventuali costruzioni precarie esistenti nell'area ed altri elementi accessori su via Deledda al fine di rettificare la strada pubblica secondo le indicazioni dell'UTC e gli impegni assunti nella convenzione a suo tempo sottoscritta con l'AC.
- 2) Le norme consentono la possibilità di stoccare all'aperto il materiale necessario all'attività svolta; tale possibilità è condizionata alla realizzazione su tutto il perimetro esterno dell'area di opportuna piantumazione con alberature autoctone in modo da costituire apposito "filtro" visivo rispetto al contesto ambientale.

(modifica a seguito dell'osservazione di privati n. 86)

D2/3 – Area BALDUCCI in via del Melo	S.I. n°2	Tavola 2.2
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	MQ	47.076
SUPERFICIE FONDIARIA AREA PRODUTTIVA D1	MQ	14.120
SUPERFICIE FONDIARIA AREA A TERZIARIO D2	MQ	32.956
ATTUAZIONE AREA PRODUTTIVA D1		art. 24.1 delle NTA
ATTUAZIONE AREA A TERZIARIO D2		art.24.2 delle NTA

NOTE:

- 1) Trattasi di un'area di completamento destinata per il 30% ad attività produttive e per il 70% ad attività commerciali e/o direzionali relative alla produzione, alla commercializzazione ed ai servizi di supporto legati all'intero mondo dei bambini.
- 2) L'attuazione delle trasformazioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un progetto unitario esteso all'intera area ai fini di una verifica morfologica degli eventuali ampliamenti nei confronti della struttura edilizia originale realizzata negli anni settanta.
- 3) L'art. 25.5 delle NTA stabilisce le quantità di parcheggio P2 minime per le varie destinazioni d'uso.

SISTEMA INSEDIATIVO N.3

PA7 – Piano attuativo area produttiva su via Arno	S.I. n°3	Tavola 2.3
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	74.060
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	5.540
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	4.140
VIABILITA'	MQ	10.680
AREE FONDIARIE	MQ	53.700
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	26.000
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,50
ALTEZZA MASSIMA	ML	10,00
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo	
ATTUAZIONE	PP art.69 LR 1/2005	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione, da parte del Comune, di un Piano Particolareggiato (PP) ai sensi degli art. 13 e 17 della LU 1150/1942 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA. Nel Piano saranno stabilite le quantità da riservare ad interventi per impianti produttivi di cui all'art.27 della Legge 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) All'interno dell'area sottoposta a PP dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e dovrà essere ceduta al Comune l'area relativa al Verde Attrezzato, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.
- 3) Valgono le indicazioni di cui all'art. 40.2 delle NTA: la SUL ammessa per il proprietario o il custode dell'azienda è riferita alle unità immobiliari definite nel PP; non potranno essere comunque previste residenze per unità produttive inferiori a 400 mq di SUL. La SUL degli alloggi eccede la previsione della SUL di piano.

(modifica a seguito delle osservazioni di privati n. 126, 131, 134, 137, 139)

PA8 – Piano attuativo area produttiva su via Ponte di Monsummano	S.I. n°3	Tavola 2.3
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA	MQ	55.720
COLLEGAMENTO PAESISTICO PARCO NIEVOLE	MQ	9.270
SUPERFICIE TERRITORIALE AREA PRODUTTIVA	MQ	46.450
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	1.390
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	4.570
VIABILITA'	MQ	4.790
AREE FONDIARIE	MQ	35.700
SUPERFICIE UTILE LORDA (UF=0,30)	MQ	10.710
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,40
ALTEZZA MASSIMA		
Comparto con accesso diretto (quota +19,00 s.l.m.)	ML	5,00
Comparto con accesso indiretto (quota +18,00 s.l.m.)	ML	8,00
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo	
ATTUAZIONE	PA art.65 LR 1/2005	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione, da parte dei soggetti privati, di un Piano Attuativo (PA) ai sensi dell'art. 65 della LR 1/2005 esteso all'intera area individuata negli elaborati del RU, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA.
- 2) Come indicato all'art.55.2.2 del PS, obiettivo del piano è il risanamento morfologico e funzionale dell'intera area con la definizione della viabilità d'accesso, il riordino delle aree edificabili, l'uso delle aree libere, la riqualificazione dell'area contenuta all'interno del collegamento paesistico del torrente Nievole.
- 3) All'interno dell'area sottoposta a PP dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e dovrà essere ceduta al Comune l'area relativa al Verde Attrezzato, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.
- 4) Valgono le indicazioni di cui all'art. 40.2 delle NTA.
- 5) L'area relativa al collegamento paesistico dovrà essere ricondotta allo stato originale con l'allontanamento dei materiali estranei di risulta, il ripristino delle quote originarie del terreno, la recinzione del limite con l'area produttiva con rete plastificata a maglia sciolta di altezza non inferiore a ml.1,50.

(modifica a seguito delle osservazioni di privati n. 114, 117, 123,135 e dell'UTC n. 2)

IDC 4 – Intervento diretto convenzionato su via Empolese	S.I. n°3	Tavola 2.3
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	1.430
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	630
AREA FONDIARIA	MQ	800
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	400
SUPERFICIE COPERTA	MQ	300
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
TIPOLOGIA EDILIZIA	Linea	
DESTINAZIONE D'USO Commerciale - Direzionale Direzionale	Piano Terra Piano Primo	
ATTUAZIONE	IU art.12 NTA	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione un progetto unitario esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 12 delle presenti NTA.
- 2) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la realizzazione e la cessione dell'area a parcheggio su via Toscana.
- 3) La destinazione d'uso commerciale è limitata ad attività per esercizi di vicinato.

(modifica a seguito dell'osservazione di privati n. 69)

B n° - Interventi diretti ad uso residenziale (art.12 NTA)		S.I. n°3			Tavola 2.3		
		SUL	SC	piani	H max	Tipologia	Note
		mq	mq	n°	ml		
B 5	- Via Giovanni XXIII	230	150	2	7,50	Mono-bifam.	
B 6	- Via delle Cantarelle	230	150	2	7,50	Mono-bifam.	
B 7	- Via delle Cantarelle	230	150	2	7,50	Mono-bifam.	
B 8	- Via delle Cantarelle	230	150	2	7,50	Mono-bifam.	
B 9	- Via delle Cantarelle	230	150	2	7,50	Mono-bifam.	
B 16	- Via Empolese	230	150	2	7,50	Mono-bifam.	

(modifica a seguito dell'osservazione di privati n. 24)

D1 3 – Area produttiva su via Pratovecchio	S.I. n°3	Tavola 2.3
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	3.810
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	1.580
AREA FONDIARIA	MQ	2.230
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	1.100
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,50
ALTEZZA MASSIMA	ML	10,00
DESTINAZIONE D’USO	produttivo	
ATTUAZIONE	Progetto unitario art. 12.1 NTA	

NOTE:

- 1) L’attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione un progetto unitario esteso all’intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all’art. 12.1 delle presenti NTA.
- 2) All’interno della zona individuata con la sigla D1**2** dovranno essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate a parcheggi pubblici, secondo le indicazioni previste in apposita convenzione o atto unilaterale d’obbligo.
- 3) Come previsto al comma 3 dell’art.40.2 delle presenti NTA, è ammessa una volumetria ad uso residenziale unicamente per l’abitazione del titolare o del custode dell’azienda nella misura massima di mq.140 di Sul. Tale quantità eccede le previsioni di piano.

D2 2 – Area espositiva su via Fonda	S.I. n°3	Tavola 2.3
AREA FONDIARIA	MQ	6.480
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	100
ALTEZZA MASSIMA	ML	3,50
DESTINAZIONE D'USO	Commerciale	
ATTUAZIONE	Progetto unitario art. 12.1 NTA	

NOTE:

- 1) L'area è destinata all'attività di esposizione e di vendita di prodotti per l'arredo dei giardini attualmente contigua al Casello autostradale: la condizione per l'attuazione è la dismissione dell'attività presente nelle vicinanze del Casello.
- 2) E' prevista una modesta volumetria di servizio per l'area; il privato dovrà realizzare una schermatura di essenze autoctone sulla strada principale ed un parcheggio di servizio di uso pubblico disciplinato da apposita convenzione.
- 3) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione un progetto unitario esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 12.1 delle presenti NTA.

D2 4 – Area Ex Calzaturificio “FIORELLA”	S.I. n°3	Tavola 2.3
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	13.400
ATTUAZIONE AREA D2	art.24.2 delle NTA	

NOTE:

- 1) Trattasi di un'area di completamento destinata ad attività commerciali, direzionali, di servizio in genere. Su tale area, in funzione delle destinazioni d'uso ammesse, dovranno essere dimensionati gli spazi di parcheggio P2 previsti all'art.23.5 delle NTA.
- 2) La destinazione d'uso commerciale è limitata ad attività per esercizi di vicinato.

SISTEMA INSEDIATIVO N.4

PA9 – Piano attuativo “Spina di Vianova”	S.I. n°4	Tavola 2.4
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	9.920
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	2.180
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	1.140
VIABILITA’	MQ	610
AREE FONDIARIE	MQ	5.990
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	3.260
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,40
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono-bifamiliare- schiera	
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale	
ATTUAZIONE	LC art.70 LR 1/2005	

NOTE:

- 1) L’attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di una Lottizzazione Convenzionata (LC), estesa all’intera area individuata negli elaborati di Piano, ai sensi dell’art.70 della LR 1/2005 e secondo le indicazioni di cui all’art. 9 delle presenti NTA.
- 2) All’interno dell’area sottoposta a LC dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e dovrà essere ceduta al Comune l’area relativa al Verde Attrezzato, secondo le modalità previste nell’apposita convenzione.

PA10 – Piano attuativo in via del Melo (PEEP)	S.I. n°4	Tavola 2.4
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	14.130
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	2.230
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	1.850
VIABILITA'	MQ	2.320
AREE FONDIARIE	MQ	7.730
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	5.800
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,40
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2+1
ALTEZZA MASSIMA	ML	10,00
TIPOLOGIA EDILIZIA	Schiera - Linea	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	
ATTUAZIONE	PP art.69 LR 1/2005	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione, da parte del Comune, di un Piano Particolareggiato (PP) ai sensi degli art. 13 e 17 della LU 1150/1942 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 delle presenti NTA. In tale Piano saranno stabilite le quantità edificabili da riservare ad interventi di edilizia economica e popolare di cui all'art.2 della Legge 10/1977 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) All'interno dell'area sottoposta a PP dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e dovrà essere ceduta al Comune l'area relativa al Verde Attrezzato, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.

IDC 5 – Intervento diretto convenzionato in via del Melo	S.I. n°4	Tavola 2.4
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	3.550
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	770
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	950
AREA FONDIARIA	MQ	1.830
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	460
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,30
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono-bifamiliare	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	
ATTUAZIONE	IU art.12 NTA	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione un progetto unitario esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 12 delle presenti NTA.
- 2) All'interno della zona sottoposta ad IU dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l'area destinata a parcheggio pubblico e VA, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.

IDC 6 – Intervento diretto convenzionato in via Martiri del Padule	S.I. n°4	Tavola 2.4
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	3.680
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	2.050
VIABILITA'	MQ	360
AREA FONDIARIA	MQ	1.270
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	460
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,30
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono-bifamiliare	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	
ATTUAZIONE	IU art.12 NTA	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione un progetto unitario esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 12 delle presenti NTA.
- 2) All'interno della zona sottoposta ad IU dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l'area destinata a parcheggio pubblico, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.

IDC 7 – Intervento diretto convenzionato in via G. Bruno	S.I. n°4	Tavola 2.4
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	1.070
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	390
VIABILITA'	MQ	260
AREA FONDIARIA	MQ	420
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	230
RAPPORTO DI COPERTURA	MQ/MQ	0,30
NUMERO DI PIANI FUORI TERRA	N	2
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
TIPOLOGIA EDILIZIA	Mono-bifamiliare	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	
ATTUAZIONE	IU art.12 NTA	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione un progetto unitario esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano secondo le indicazioni di cui all'art. 12 delle presenti NTA.
- 2) All'interno della zona sottoposta ad IU dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l'area destinata a parcheggio pubblico, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.

(modifica a seguito dell'osservazione di privati n. 76

B n° -Interventi diretti ad uso residenziale (art.12 NTA)		S.I. n°4			Tavola 2.4		
		SUL	SC	piani	H max	Tipologia	Note
		mq	mq	n°	ml		
B 10	- Via Porrioncino	230	150	2	7,50	Mono-bifam.	
B 11	- Via del Melo	230	150	2	7,50	Mono-bifam.	
B 12	- Via Porrioncino	230	150	2	7,50	Mono-bifam.	(1)
B 13	- Via Marconi	230	150	2	7,50	Mono-bifam.	
B 17	- Via Porrioncino	230	150	2	7,50	Mono-bifam.	

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire mediante la demolizione delle superfetazioni esistenti.

(modifica a seguito dell'osservazione di privati n. 46)

TERRITORIO EXTRAURBANO

EX 1 – Allevamento di cavalli “Pacini”	Terr. rurale	Tavola 1.2
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	51.580
DESTINAZIONE D’USO	Allevamento di cavalli	
ATTUAZIONE	art. 37 NTA	

NOTE:

- 1) Il Piano considera tale attività connessa e/o compatibile con il territorio rurale di appartenenza EA2 (aree agricole della bonifica storica). Per gli interventi ammissibili dalla normativa sul territorio rurale e dal relativo Piano Aziendale è necessaria una pianificazione di livello sovracomunale con Monsummano Terme. In mancanza di tale piano, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla zona agricola di appartenenza.
- 2) Si prescrive una gestione unitaria delle strutture, degli eventuali impianti sportivi e per il tempo libero e degli immobili collegati al loro esercizio.

(modifica a seguito dell’osservazione della Regione n. 10)

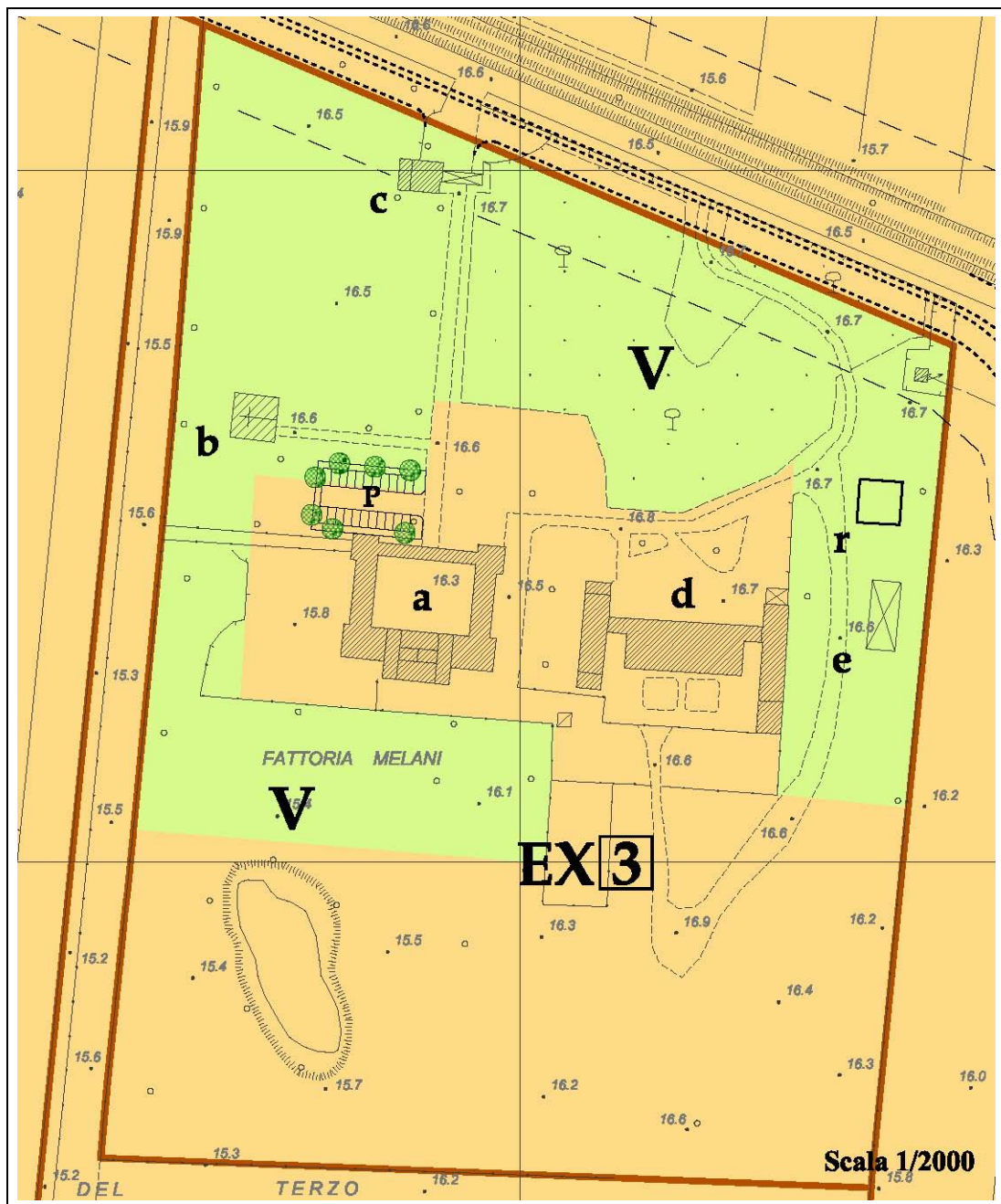
EX 2 – Le “Porte al Padule”	Terr. rurale	Tavola 1.2
SUPERFICIE FONDIARIA EX 2.1	MQ	6.830
SUPERFICIE FONDIARIA EX 2.2	MQ	8.870
SUPERFICIE FONDIARIA EX 2.3	MQ	4.580
SUPERFICIE FONDIARIA EX 2.4	MQ	7.390
DESTINAZIONE D’USO	Edifici colonici	
ATTUAZIONE	art. 37 NTA	

NOTE:

- 1) Trattasi di edifici colonici già presenti nel Catasto Leopoldino, alcuni manomessi nel tempo, posizionati strategicamente a sud della strada di collegamento della Valdinievole che collega la zona est con quella ovest del comprensorio. Tali edifici possono costituire un valido presidio d’ingresso divenendo dei veri e propri “scambiatori di traffico del territorio rurale” per i vari sistemi d’approccio verso la Pianura Umida (circuito di valorizzazione agro-ambientale da integrarsi con le risorse storico paesaggistiche definite come invariante).
- 2) Pertanto la destinazione d’uso, oltre a quella agricola, potrà prevedere le attività di cui ai commi 4 e 5 dell’art.26 delle presenti NTA (attività connesse e compatibili). Il dimensionamento, secondo i criteri su espressi, potrà recuperare l’intera SUL con incrementi che non potranno superare il 10% della SUL esistente.
- 3) Tali strutture, assieme alle aree di pertinenza individuate, saranno oggetto di apposito Piano Attuativo convenzionato (P.di R.) da approvare da parte del Consiglio Comunale.
- 4) Si prescrive una gestione unitaria delle strutture, degli eventuali impianti sportivi e per il tempo libero e degli immobili collegati al loro esercizio.

(modifica a seguito dell’osservazione della Regione n. 10)

EX 3 – Villa “Melani”	Terr. rurale	Tavola 1.2
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	64.520
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	600
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	400
SUPERFICIE UTILE LORDA (in ampliamento)	MQ	2.020
ALTEZZA MASSIMA	ML	Vedi NTA
DESTINAZIONE D’USO	Attrezzat. Turistico Ricettive	
ATTUAZIONE	P.di R. art.73 LR 1/2005	



NOTE:

- 1) L'area perimetrata negli elaborati di piano con la sigla EX³ è destinata ad attrezzature turistico ricettive finalizzate alla realizzazione di attività di ristorazione, albergo, residence per turismo naturalistico, sportivo e della salute.
- 2) Fermo restando i parametri urbanistici e le tipologie d'intervento indicate nella scheda tecnica, è ammessa la realizzazione d'impianti sportivi quali una piscina, parco giochi per bambini, percorso vita e percorsi pedonali per il tempo libero e l'esercizio fisico, collegati all'attività principale.
- 3) Parametri urbanistici

3.1 - Destinazione d'uso

La villa (corpo "a"), la cappella (corpo "b"), la portineria (corpo "c"), potranno essere destinate ad attività quali albergo, ristorante, centro benessere (comprese specifiche attività di servizio) o mantenere la loro destinazione residenziale.

I fabbricati rurali indicati con la lettera "d" potranno essere destinati a residence alberghiero con le necessarie strutture di supporto quali reception, bar-ristoro, alloggi per il personale di servizio, piccoli negozi interni, ecc.

Il corpo indicato con la lettera "e" (fabbricato precario) dovrà essere demolito completamente.

3.2 - Interventi ammessi

Sono ammessi i seguenti ampliamenti:

corpo	incr. SUL	incr. SC
a) villa padronale	160 mq	-----
d) uffici, stalle, rimesse	1.500 mq	v. NTA
r) nuova reception	260 mq	150 mq
s) servizi	100 mq	100 mq

3.3 - Condizioni alla trasformazione

Le trasformazioni previste dovranno essere attuate alle seguenti condizioni:

Assetti e tipologie edilizie

- Il volume del corpo "a" dovrà essere ricavato mediante la copertura della terrazza rialzata sul prospetto sud; l'ampliamento dovrà inserirsi in piena armonia con le volumetrie esistenti e con materiali che tengano conto delle preesistenze.
- La volumetria relativa all'insieme del corpo "d" dovrà essere ricavata attraverso la ristrutturazione/ampliamento dei manufatti esistenti in modo che l'organismo progettato risulti oggetto di una "continuità architettonica" con la struttura esistente; sono vietati corpi di fabbrica isolati o distaccati dal contesto architettonico.
- Il volume relativo al corpo "r", da realizzarsi in prossimità del complesso "d", è ammesso a condizione che venga demolito il corpo precario "e".
- Il volume relativo ai servizi è ammesso esclusivamente per gli impianti per lo sport ed il tempo libero.
- Le altezze dei nuovi corpi di fabbrica, dopo gli interventi di aggiunta e/o sopraelevazione, non potranno superare i due piani.
- Il progetto architettonico dovrà tenere in particolare considerazione la continuità tra i porticati esistenti e quelli eventuali di progetto, anche se non indicati nella scheda tecnica, al fine di realizzare un contesto d'intervento equilibrato.
- Tutti gli interventi ammessi dovranno essere realizzati con materiali e tipologie tipiche dell'architettura rurale presenti sul territorio.

Standard urbanistici

- All'interno del parco, oltre ai parcheggi previsti dalla Legge 122/1989, dovranno essere individuati aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici; tali spazi, anche se di proprietà privata, potranno essere utilizzati dal pubblico durante l'apertura quotidiana dell'esercizio. Apposita convenzione tra le parti regolamerà tale uso.
- La realizzazione dei parcheggi dovrà avvenire tenendo conto del contesto vegetazionale ed ambientale con il minimo abbattimento delle essenze e la loro eventuale ripiantumazione in zone limitrofe; la pavimentazione dovrà essere del tipo drenante.

Viabilità

- Data l'importanza che la via provinciale del Porrione dovrà assumere nel contesto della viabilità extraurbana comprensoriale, qualsiasi tipologia di intervento ricadente nella fascia di rispetto stradale dovrà essere concordato con l'Amministrazione Provinciale onde consentire efficaci soluzioni di viabilità secondaria di collegamento con i fabbricati accessibili dalla strada provinciale medesima.

Verde d'interesse ambientale

- Poiché la zona in oggetto risulta un'area a Verde Privato inserita in un contesto di discreto interesse ambientale, la vegetazione esistente dovrà essere *“mantenuta convenientemente e reintegrata in caso di deterioramento. Opere murarie come recinzioni, muri a retta, vasconi e cisterne, parcheggi non filtranti, scalinate, terrazzamenti, strade e pianali, focolari all'aperto e le opere a verde, quali l'inserimento di nuove specie e la sostituzione di quelle esistenti (art. 43 NTA)”* dovranno essere specificate in sede di P.di R.

Gestione unitaria degli impianti

- Si prescrive una gestione unitaria delle strutture turistico-ricettive, degli impianti sportivi e per il tempo libero e degli immobili collegati al loro esercizio.

(modifica a seguito dell'osservazione della Regione n. 10)

EX 4 – Allevamento di cavalli “Biscolla srl”	Terr. rurale	Tavola 1.2
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	162.860
DESTINAZIONE D’USO	Allevamento di cavalli	
ATTUAZIONE	art. 37 NTA	

NOTE:

- 1) Il Piano considera tale attività connessa e/o compatibile con il territorio rurale di appartenenza EA2 (aree agricole della bonifica storica). Per gli interventi ammissibili dalla normativa sul territorio rurale e dal relativo Piano Aziendale, è necessaria la redazione di un progetto unitario esteso all’intera area individuata negli elaborati di Piano, corredato da opportuna valutazione d’incidenza ambientale.
In mancanza di tale piano, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d’uso ed aumento di unità immobiliari.
- 2) In sede di Piano Attuativo dovranno essere valutati gli effetti delle trasformazioni previste con riferimento alle incidenze sull’habitat e le specie presenti nel sito (SIR 34).
- 3) Si prescrive una gestione unitaria delle strutture, degli eventuali impianti sportivi e per il tempo libero e degli immobili collegati al loro esercizio.

(modifica a seguito dell’osservazione della Regione n. 10)

(modifica a seguito dell’osservazione della Provincia punto D)

DX 1 – Deposito prodotti petroliferi “Benvenuti”	Terr. rurale	Tavola 1.1
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	10.050
DESTINAZIONE D’USO	Deposito prodotti petroliferi	
ATTUAZIONE	art. 38 NTA	

NOTE:

- 1) E' consentito il mantenimento dell'attività; nel caso di cessazione, saranno ammesse nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche della zona agricola di appartenenza, secondo gli obiettivi espressi all'art.26 delle presenti NTA, ad esclusione della residenza civile.
- 2) Fino alla nuova proposta, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e **quelli necessari all'adeguamento degli standard di sicurezza dell'impianto.**

(modifica a seguito dell'osservazione di privati n. 10)

DX 2 – Deposito materiali inerti “Il Cassero”	Terr. rurale	Tavola 1.1
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	5.630
SUPERFICIE COPERTA	MQ	40
DESTINAZIONE D’USO	Deposito materiali inerti	
ATTUAZIONE	art. 38 NTA	

NOTE:

- 1) E’ consentito il mantenimento dell’attività; nel caso di cessazione, saranno ammesse nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche della zona agricola di appartenenza, secondo gli obiettivi espressi all’art.26 delle presenti NTA, ad esclusione della residenza civile.
- 2) Fino alla nuova proposta, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

DX 3 – Deposito e abitazione in “via Campicelli”	Terr. rurale	Tavola 1.1
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	1.440
DESTINAZIONE D’USO	Deposito e residenza	
ATTUAZIONE	art. 38 NTA	

NOTE:

- 1) E' consentito il mantenimento dell'attività; nel caso di cessazione, saranno ammesse nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche della zona agricola di appartenenza, secondo gli obiettivi espressi all'art.26 delle presenti NTA, ad esclusione della residenza civile.
- 2) Fino alla nuova proposta, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

DX 4 – Deposito materiali edili “La Casaccia”	Terr. rurale	Tavola 1.2
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	1.670
DESTINAZIONE D’USO	Deposito materiali edili	
ATTUAZIONE	art. 38 NTA	

NOTE:

- 1) E' consentito il mantenimento dell'attività; nel caso di cessazione, saranno ammesse nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche della zona agricola di appartenenza, secondo gli obiettivi espressi all'art.26 delle presenti NTA, ad esclusione della residenza civile.
- 2) Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

DX 5.1 – Area commerciale per materiali edili su “via Ponte di Monsummano”	Terr. rurale	Tavola 1.2
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	9.030
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	400
SUPERFICIE COPERTA	MQ	400
DESTINAZIONE D’USO	Deposito e commercio materiali edili	
ATTUAZIONE	art. 38 NTA	

NOTE:

- 1) E' consentito il mantenimento dell'attività; nel caso di cessazione, saranno ammesse nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche della zona agricola di appartenenza, secondo gli obiettivi espressi all'art.26 delle presenti NTA, ad esclusione della residenza civile.
- 2) Fino alla nuova proposta, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

DX 5.2 – Area deposito automezzi su “via Ponte di Monsummano”	Terr. rurale	Tavola 1.2
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	4.910
DESTINAZIONE D’USO	Deposito automezzi	
ATTUAZIONE	art. 38 NTA	

NOTE:

- 1) E' consentito il mantenimento dell'attività; nel caso di cessazione, saranno ammesse nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche della zona agricola di appartenenza, secondo gli obiettivi espressi all'art.26 delle presenti NTA.
- 2) Fino alla nuova proposta, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

DX 6 – Area a deposito su “via Ponte di Monsummano”	Terr. rurale	Tavola 1.2
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	730
DESTINAZIONE D’USO	Magazzino	
ATTUAZIONE	art. 38 NTA	

NOTE:

- 1) E' consentito il mantenimento dell'attività; nel caso di cessazione, saranno ammesse nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche della zona agricola di appartenenza, secondo gli obiettivi espressi all'art.26 delle presenti NTA.
- 2) Fino alla nuova proposta, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

(modifica a seguito dell'osservazione dell'UTC n. 9)