



**Comune di
Montecarlo**

Provincia di Lucca

Sindaco

Dott. Federico Carrara

Responsabile del procedimento:

Dott. Arch. Paolo Anzilotti

Garante della Comunicazione:

Cinzia Carrara

Collaborazione Esterna di:

Dott. arch. Gilberto Bedini
Studio INGEO

Con la collaborazione di:

Geom. Alessandro Guerri
Dott. Ing. Daniele De Santi
Dott. Arch. Silvia Dinelli
Dott. Arch. Monica Bruni (VAS)

Piano Operativo elaborato QP.1 allegato 1b

ai sensi dell'art. 95 L.R. 10.11.2014 n. 65

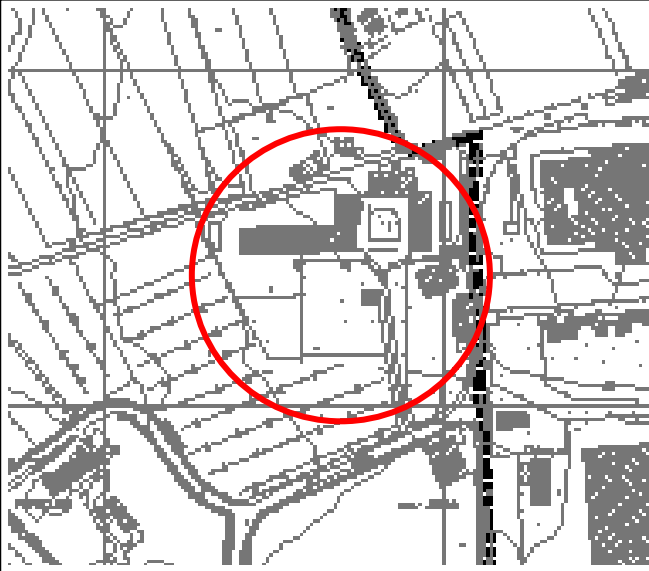
Specifiche normative per le aree "ReR"

Individuazione area di intervento				
Tavola grafica	Localizzazione	Destinazione d'uso e modalità di attuazione	Vincoli	Sup. fondiaria (mq)
Tav. 3b Scala 1:5.000	UTOE 3 San Salvatore, Loc. San Piero in Campo	Ricettivo turistico, socio sanitario, residenziale.* Interventi edilizi diretti convenzionati	D.Lgs. 42/2004, art. 136. Vincolo diretto per la Pieve di San Piero, codice univoco 90460210016.	-
* Le suddette destinazioni d'uso sono distinte nei vari comparti in cui è articolato il progetto norma				
Individuazione catastale				
Foglio 01 particella 456, 459, 462, 464, 465, 471, 472, 481				
Urbanizzazione primaria				
Esistente, da migliorare				
Descrizione				
<p>L'origine del borgo di San Piero in Campo si può far risalire all'846, anno a cui risalgono i primi documenti relativi alla Pieve.</p> <p>Il complesso immobiliare attuale, detto "il borgo" è sito nella pianura alluvionale della frazione di San Salvatore, fuori del limite del territorio urbanizzato, in condizioni di fragilità idraulica I3, I4. L'area è lambita sul confine orientale dal tracciato del metanodotto. Detto complesso immobiliare è composto da una serie di corpi edilizi in stato di avanzato degrado ed è costituito dall'edificio principale della villa e da altri fabbricati a destinazione specialistica agricola quando, in epoche passate l'ordinamento colturale prevedeva la coltivazione di cereali, di vigne e di oliveti e l'allevamento di bestiame da carne e da latte e conseguentemente aveva bisogno di grandi locali per lo stoccaggio e la conservazione dei prodotti e della cura del bestiame stesso.</p> <p>Gli attuali proprietari hanno presentato al Comune una richiesta nel 2018 (la n. 19), nella quale chiedevano di prevedere il recupero funzionale di tutto il complesso immobiliare, da destinare ad uso "residenziale, ricettivo, alberghiero e socio sanitario".</p> <p>In considerazione del valore e della rilevante dimensione di tutto il compendio e della presenza di più unità immobiliari di proprietà diversa, si è ritenuto opportuno articolare gli interventi prevedibili suddivisi in comparti attuativi, per ciascuno dei quali sono, di seguito, dettate norme specifiche, modalità attuative e prescrizioni.</p> <p>L'area intorno alla Pieve è oggetto di interesse archeologico.</p> <p>In alcuni tratti l'area è lambita dalla presenza della rete del metanodotto.</p>				

DIRETTIVE E INDIRIZZI idrogeologici e sismici

Vedi QP1, allegato 4.

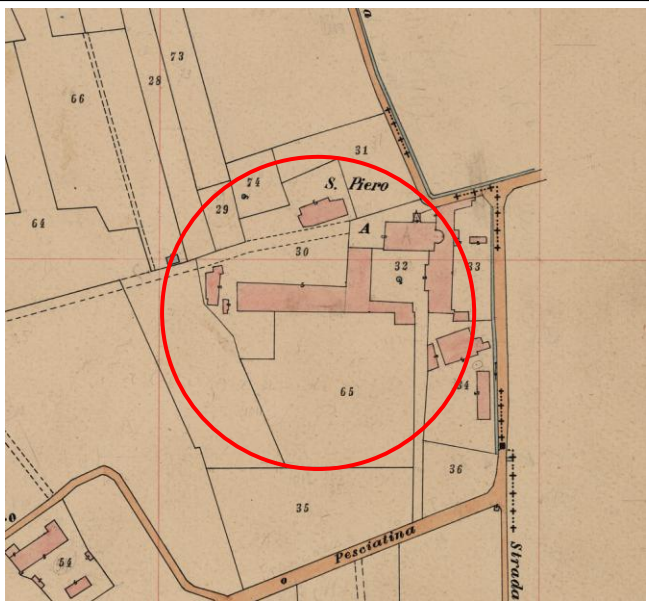
Estratto C.T.R.



Ortofoto



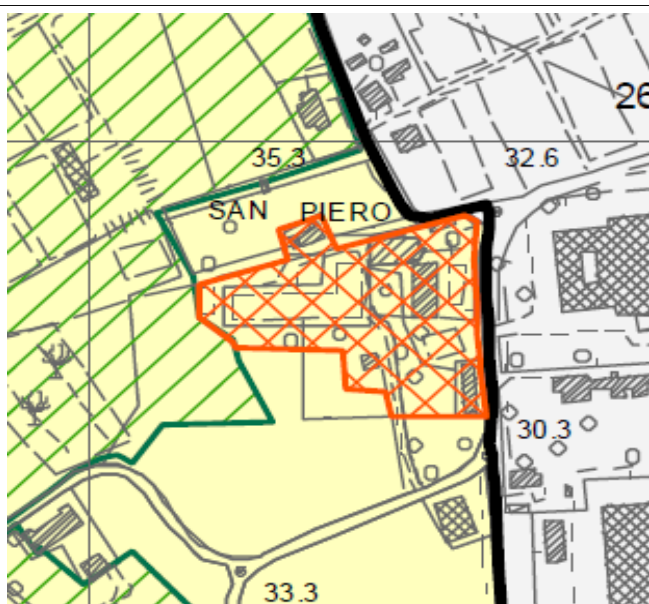
Dettaglio planimetrico del catasto ottocentesco



Dettaglio planimetrico del catasto attuale



Estratto cartografico del Piano Strutturale



Comparto 1. Facciata della Pieve di San Piero



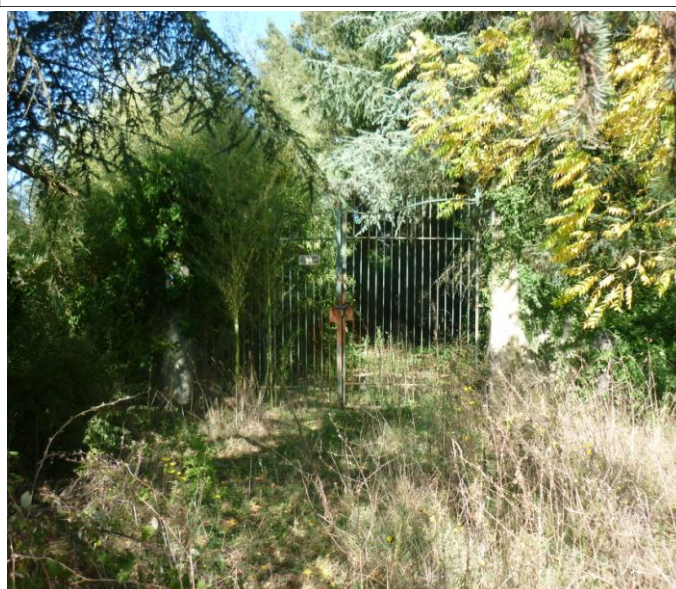
Comparto 1. Ingresso alla villa



Comparto 2. Scorcio del prospetto della villa



Comparto 2. Ingresso al viale della villa



Comparto 3. Edificio residenziale prospetto nord



Comparto 3. Giardino retrostante la Pieve



Comparto 4. Le vecchie stalle



Comparto 5. Veduta del complesso immobiliare



Comparto 6. Residenze e annessi del complesso immobiliare; prospetto nord.



Comparto 6. Residenze e annessi del complesso immobiliare; prospetto sud.



Comparto7
Annesso rustico e tracciato della via campestre



Comparto7
Annesso rustico prospetto sud



Progetto Norma



Comparto 1, Pieve di San Piero in Campo										
Residenziale		Direz/ Comm.	Produttivo	Turist/ricet		H max	Parametri urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
0	0	0	0	0	0	-	200	0.00	400	0
<p><i>Descrizione:</i> Il comparto è costituito dalla Pieve romanica di San Piero in Campo e da un'area a parcheggio antistante la facciata. La pieve è sottoposta a vincolo diretto: codice univoco 90460210016.</p> <p><i>Destinazione d'uso:</i> Attività religiose e culturali, eventi espositivi.</p> <p><i>Modalità d'intervento:</i> Intervento diretto.</p> <p><i>Modalità di attuazione:</i> Restauro conservativo; manutenzione ordinaria dell'area a parcheggio antistante la facciata.</p>										

Comparto 2, Villa e annessi										
Residenziale		Direz/ Comm.	Produttivo	Turist/ricet		H max	Parametri urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrez. mq.	Istruz. mq.
come esistente	come esistente	0	0	-	20	come esistente	650	800	0	0
<p><i>Descrizione:</i> Il comparto è costituito dalla villa e altri edifici che si affacciano sul giardino interno, serviti dall'antico viale di accesso attualmente in disuso.</p> <p><i>Destinazione d'uso:</i> Residenziale, turistico ricettivo.</p> <p><i>Modalità d'intervento:</i> Intervento diretto convenzionato.</p> <p><i>Modalità di attuazione:</i> Restauro conservativo esteso anche alle sistemazioni a giardino.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> L'intervento deve completarsi con il recupero dell'antico viale di accesso che dovrà essere alberato.</p>										

Comparto 3, Edificio privato										
Residenziale		Direz/ comm	Produttivo	Turist/ricet		H max	Parametri urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
come esistente	1	0	0	0	0	come esist.	70	0.00	0	0
<p><i>Descrizione:</i> Edificio residenziale, unifamiliare, di recente ristrutturato, facente parte del complesso della Pieve.</p> <p><i>Destinazione d'uso:</i> Residenziale.</p> <p><i>Modalità d'intervento:</i> Intervento diretto.</p> <p><i>Modalità di attuazione:</i> Manutenzione ordinaria e straordinaria.</p>										

Comparto 4, Annessi agricoli										
Residenziale		Direz/comm	Produttivo	Turist/ricet		H max	Parametri urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
300	3	0	0	1000	60	come esistente	600	400	0	0
<p><i>Descrizione:</i> Il comparto è composto da due corpi di fabbrica, elevati su due piani con tetti a capanna e mandolate in laterizio al primo piano, e originariamente destinati a stalle e fienili, oggi in disuso.</p> <p><i>Destinazione d'uso:</i> Attività turistico ricettive.</p> <p><i>Modalità d'intervento:</i> Intervento diretto convenzionato.</p> <p><i>Modalità di attuazione:</i> Manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia di tipo conservativo.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> E' prescritta la realizzazione del parcheggio e delle alberature come da schema progettuale allegato.</p>										

Comparto 5, Annesso agricolo										
Residenziale		Direz/comm	Produttivo	Turist/ricet		H max	Parametri urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
100	1	0	0	0	0	7,5	130	130	0	0
<p><i>Descrizione:</i> Il comparto è composto da un corpo di fabbrica originariamente destinato ad uso agricolo, attualmente in disuso.</p> <p><i>Destinazione d'uso:</i> Residenza.</p> <p><i>Modalità d'intervento:</i> Intervento diretto convenzionato.</p> <p><i>Modalità di attuazione:</i> Manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia di tipo conservativo.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> È prescritta la realizzazione del parcheggio e delle alberature come da schema progettuale allegato.</p>										

Comparto 6a e 6b, Annesso agricolo e residenze agricole										
Residenziale		Direz/comm	Produttivo	Socio sanitario		H max	Parametri urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
500	10	0	0	1800	-	come esistente	700	1100	0	0
<p><i>Descrizione:</i> Il comparto è costituito da un corpo di fabbrica ad uso agricolo e per la residenza dei coloni, realizzato in due fasi distinte, elevato su due piani con tetto a capanna, attualmente in disuso e con porzioni degradate e in rovina; è corredato da un'ampia area di pertinenza in parte destinata a verde alberato e in parte a parcheggio.</p>										

Destinazione d'uso:

Residenziale, sociosanitaria, attività sportive all'aperto, piscina.

Modalità d'intervento:

Intervento diretto convenzionato.

Modalità di attuazione:

Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo per la porzione più antica. Demolizione della parte più recente e sua ricostruzione, a parità di SE, nel comparto 7b

Prescrizioni:

L'intervento dovrà completarsi con la realizzazione del parcheggio e del viale alberato a nord, come da schema progettuale allegato.

Comparto 7a, Annesso agricolo

Residenziale		Direz/com	Produttivo	Turist/ricet		H max	Parametri urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
Come esiste	1	0	0	0	0	7,5	100	100	0	0

Descrizione:

Il comparto è costituito da un corpo di fabbrica elevato su due piani, con tetto a capanna e con alcune addizioni volumetriche; attualmente in disuso e in parte cadente.

Destinazione d'uso:

Residenziale.

Modalità d'intervento:

Intervento diretto convenzionato.

Modalità di attuazione:

Demolizione con fedele ricostruzione

Prescrizioni:

Realizzazione di alberatura lungo la via campestre parallela al prospetto ovest.

Comparto 7b

Residenziale		Direz/com	Produttivo	Turist/ricet		H max	Parametri urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
600	4	0	0	150	6	7,5	200	200	0	0

Descrizione:

Il comparto è costituito da un corpo di fabbrica elevato su due piani, con tetto a capanna

Destinazione d'uso:

Residenziale e turistico ricettiva

Modalità d'intervento:

Intervento diretto convenzionato.

Modalità di attuazione:

Ricostruzione del corpo edilizio di cui al comparto 6b

Prescrizioni:

Si richiamano le disposizioni relative alla qualità degli interventi edilizi di cui all'art. 37 delle disposizioni normative generali

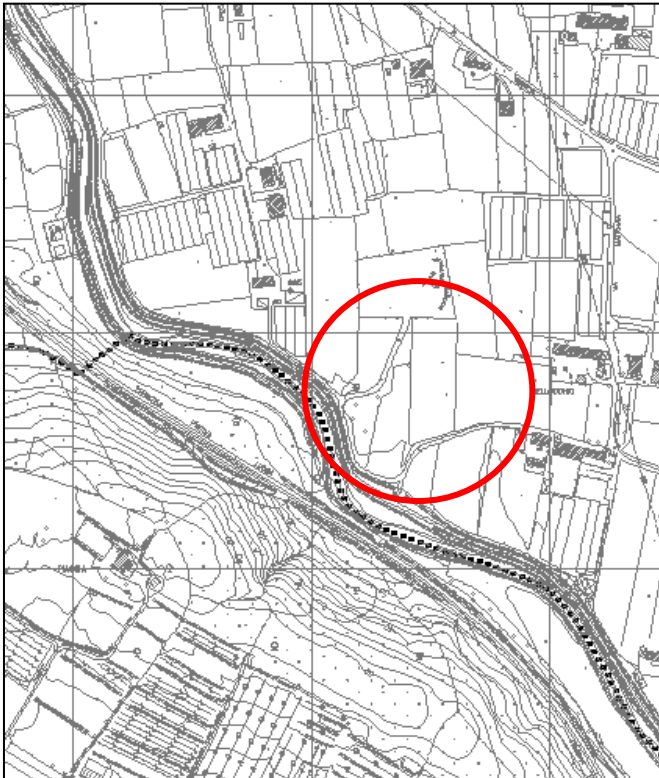
Realizzazione di alberatura lungo la via campestre parallela al prospetto ovest.

Comparto 8										
Residenziale		Direz/com	Produttivo	Turist/ricet		H max	Parametri urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
300	2	0	0	0	0	7,5	150	200	0	0
<p><i>Descrizione:</i> Il comparto è costituito da un corpo di fabbrica elevato su due piani, con tetto a capanna</p> <p><i>Destinazione d'uso:</i> Residenziale</p> <p><i>Modalità d'intervento:</i> Intervento diretto convenzionato.</p> <p><i>Modalità di attuazione:</i> Ricostruzione del rudere esistente</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Si richiamano le disposizioni relative alla qualità degli interventi edilizi di cui all'art. 37 delle disposizioni normative generali Realizzazione di alberatura lungo la via campestre parallela al prospetto ovest.</p>										

Fuori UTOE, San Salvatore

Progetto Norma n. 2

Estratto C.T.R. scala 1:5.000



Ortofoto



Foto



Foto



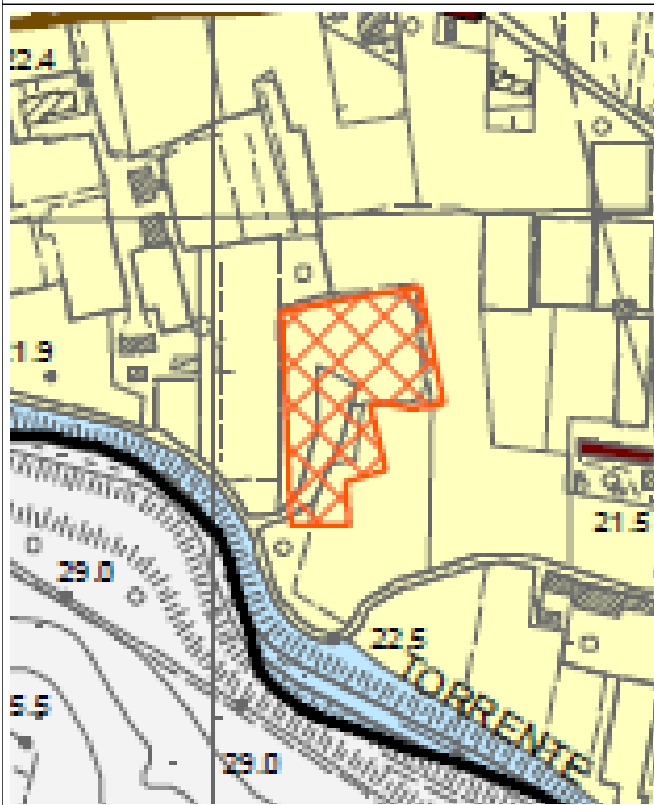
Catasto "800



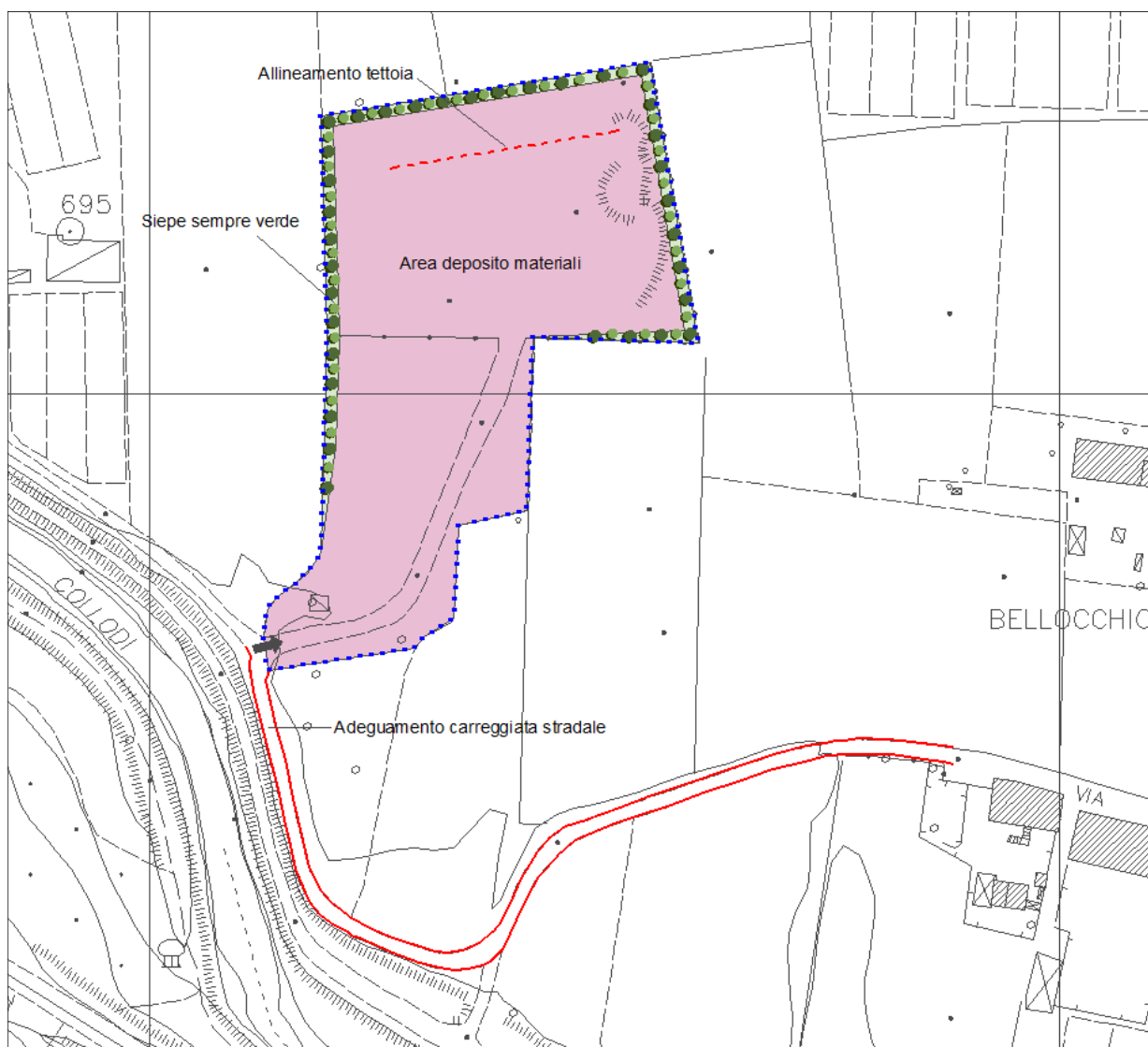
Catasto Attuale



Piano Strutturale



Progetto Norma



Limite del progetto norma



Area edificata o edificabile a fini produttivi



Allineamento nuovo edificato



Tracciati stradali da adeguare o ripristinare



Accesso all'area

Individuazione area di intervento				
Tavola grafica	Localizzazione	Destinazione d'uso e modalità di attuazione	Vincoli	Sup. fondiaria (mq)
Tav. 3b	San Salvatore	Intervento edilizio diretto convenzionato di nuova costruzione	D.Lgs. 42/2004 art. 142, Aree tutelate per Legge, c.1, Lett c)	7.200

Individuazione catastale
Foglio10 particella 87, 606, 608

Dimensionamento e parametri urbanistici										
Residenziale		Direz/comm	Produttivo	Turist/ricett		H max	Standard urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
-	-	-	500	-	-	4,5	0.00	0.00	-	-

Urbanizzazione primaria
Esistente, da migliorare
Descrizione e prescrizioni normative di dettaglio
<p><i>Descrizione:</i> L'area è pianeggiante, inedificata e priva di alberature.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> Nell'area in oggetto è consentito realizzare una tettoia, aperta su tutti i lati, conforme al dimensionamento assegnato, per uso ricovero mezzi agricoli e per i movimenti di terra. È altresì consentito recintare l'area con rete metallica a maglia sciolta con sostegni in legno e siepe sempreverde. L'intervento è condizionato alla manutenzione del tratto di strada che va dalla località in oggetto fino alla corte detta "A Bellocchio".</p>

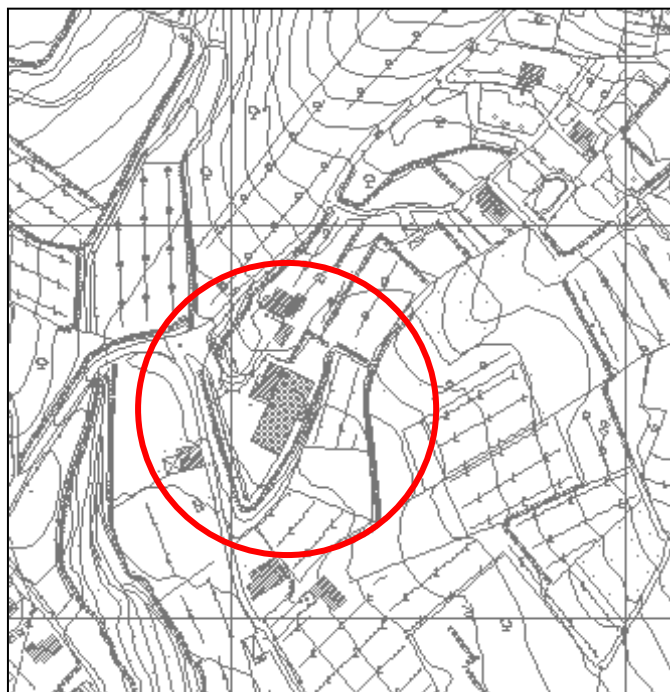
DIRETTIVE E INDIRIZZI idrogeologici e sismici
Vedi QP1, allegato 4.

Misure di mitigazione
L'altezza dell'edificio dovrà essere contenuta in un piano fuori terra senza tamponamenti murari, né serramenti.

UTOE 1, San Giuseppe – Fornace

Progetto norma n. 3

Estratto C.T.R. scala 1:5.000



Ortofoto



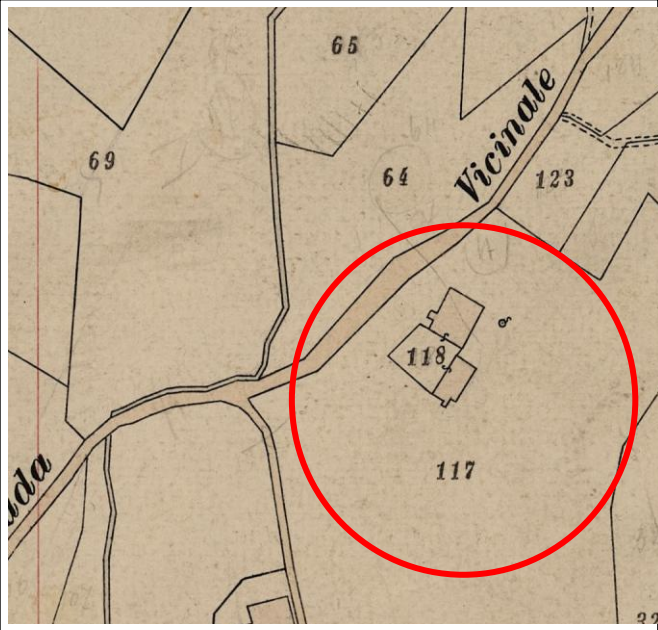
Foto



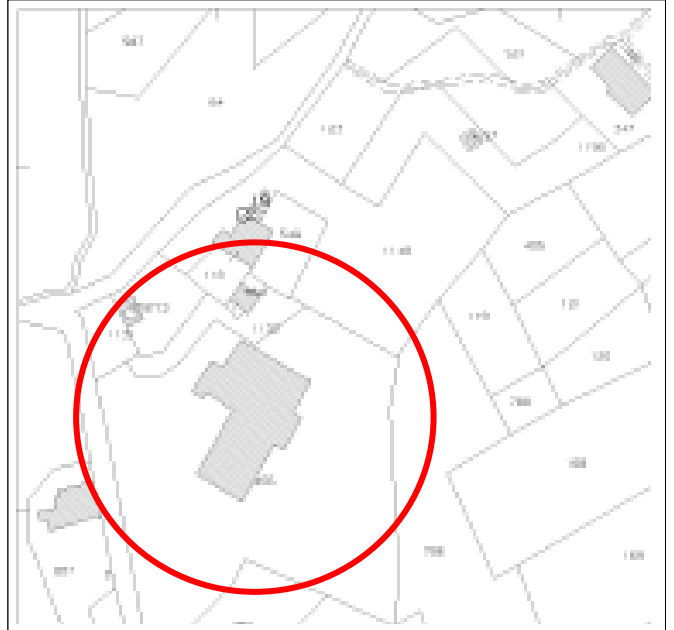
Foto



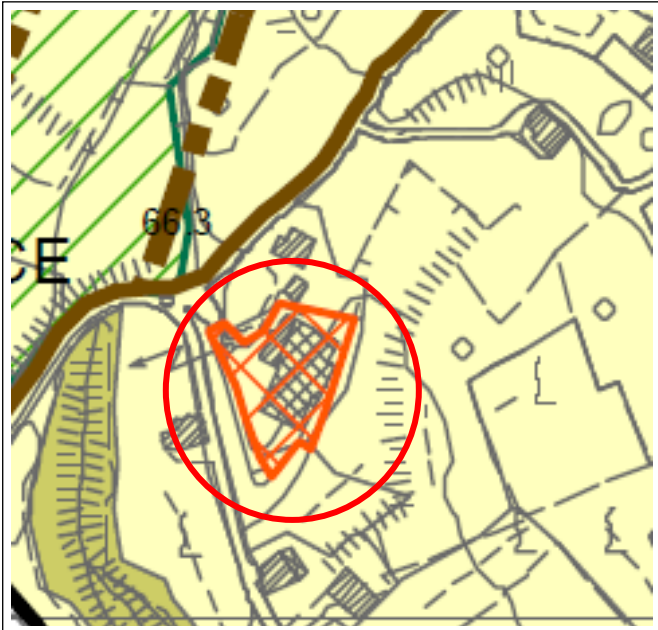
Catasto "800



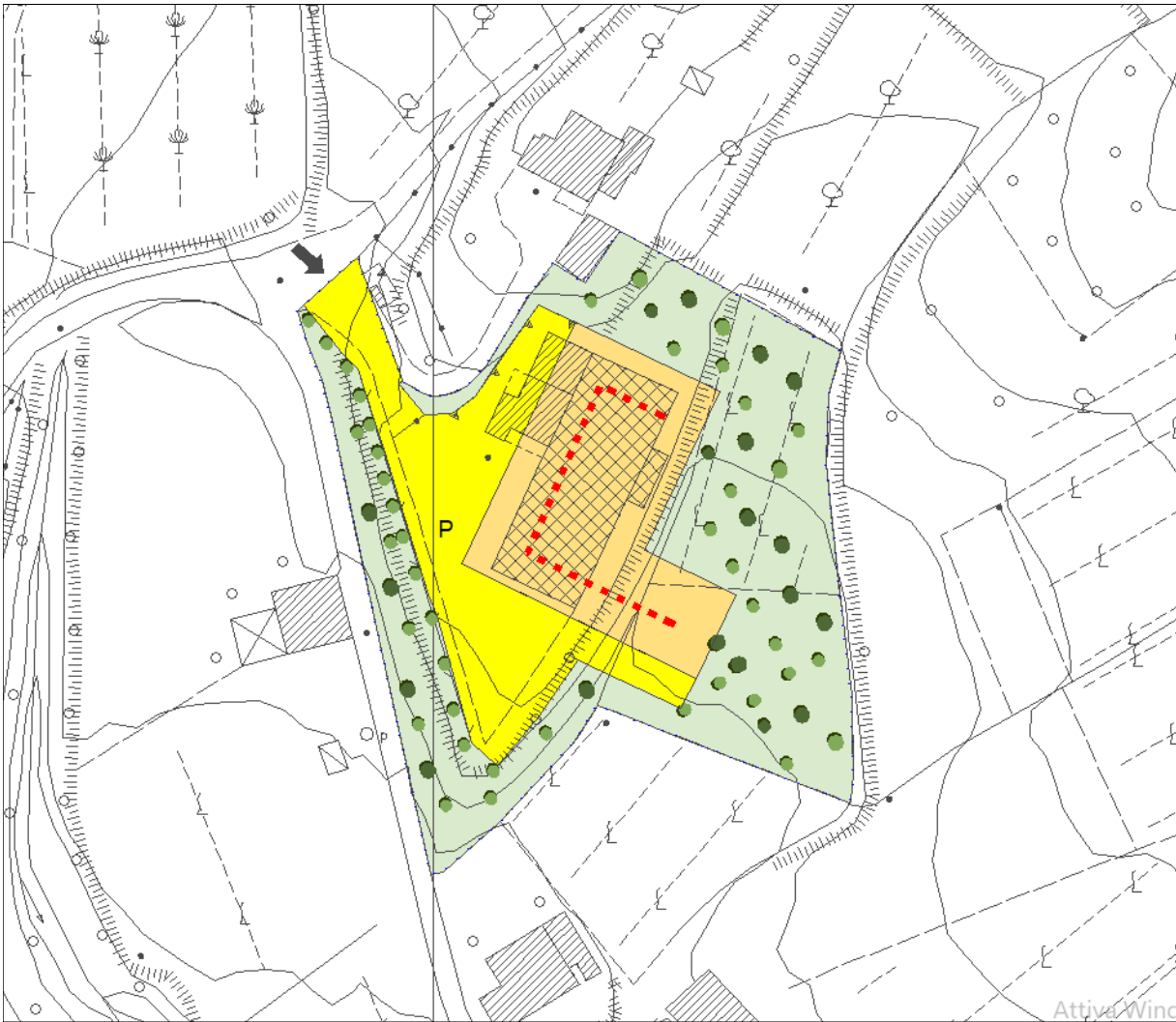
Catasto Attuale



Piano Strutturale



Progetto Norma



Area edificata



Area edificata o edificabile a fini residenziali



Allineamento nuovo edificato



Parcheggio privato



Area a verde privato



Accesso all'area

Individuazione area di intervento				
Tavola grafica	Localizzazione	Destinazione d'uso e modalità di attuazione	Vincoli	Sup. fondiaria (mq)
Tav. 3a	San Giuseppe La Fornace	Turistico ricettivo, commerciale, somministrazione di alimenti e bevande. Intervento edilizio diretto convenzionato	D.Lgs. 42/2004 art. 142, Aree tutelate per Legge, c.1, Lett c)	2.300

Individuazione catastale
Foglio 3, particella 455

Dimensionamento e parametri urbanistici										
Residenziale		Comm.	Produttivo	Turis/ricet		H max	Standard urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
Come esistente	-	-	-	-	-	9,00	Vedi prescriz.	Vedi prescr.	-	-

Urbanizzazione primaria
Esistente, da migliorare
Descrizione e prescrizioni normative di dettaglio
<p><i>Descrizione:</i> L'area oggetto della proposta di intervento è posta all'inizio della collina che sale verso Montecarlo. Il sito è occupato da un organismo edilizio in parte ad uso residenziale e uffici e in parte da un capannone a destinazione artigianale. Le aree esterne sono in parte asfaltate, in parte a terra battuta con pietrischetto e in parte a prato con alcune piante di olivo. Attualmente l'organismo edilizio appare in disuso.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> La volumetria esistente può essere demolita e ricostruita a parità di SE, con destinazione d'uso residenziale, articolata in più corpi di fabbrica, anche di diversa altezza, purché non sia superata la prescritta altezza fuori terra. Il tetto deve essere a capanna o a padiglione e avere manto di coppi ed embrici alla toscana. Gli interventi devono inoltre prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La realizzazione di aree a parcheggio alberato. - La realizzazione di uno spazio a verde con alberatura lungo il confine a valle.

DIRETTIVE E INDIRIZZI idrogeologici e sismici
Vedi QP1, allegato 4.

--

Misure di mitigazione
Si dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none">- La realizzazione di opportune sistemazioni a verde lungo il bordo dell'area a valle, in corrispondenza dell'accesso all'area stessa e nelle aree destinate a parcheggio.- Il contenimento dell'altezza del nuovo organismo edilizio in tre piani fuori terra.

Individuazione area di intervento

Tavola grafica	Localizzazione	Destinazione d'uso e modalità di attuazione	Vincoli	Sup. fondiaria (mq)
Tav. 3a Scala 1:5.000	San Giuseppe La Verruca	Residenziale Intervento edilizio diretto convenzionato	D.Lgs. 42/2004 art. 142, Aree tutelate per Legge, c.1, Lett g)	-

Individuazione catastale

Foglio 05, particelle 141-160-161-162-338-339-340-570-843

Urbanizzazione primaria

Esistente, da migliorare

Descrizione e prescrizioni normative di dettaglio*Descrizione:*

Il complesso immobiliare è costituito da fabbricati di tipo produttivo realizzati in blocchetti di calcestruzzo vibro compresso con copertura in eternit, parzialmente in laterizio. Il complesso era originariamente composto da locali per la lavorazione manifatturiera, magazzini uffici e volumi tecnici, attualmente non utilizzati, che si presentano in precario stato di conservazione. Il sito si colloca sulle pendici del colle di Montechiari, con accesso dalla via comunale di Cercatoia, da cui si diparte una strada interna che prosegue a monte ad uso pedonale fino a raggiungere la località "la Verruca". La porzione a monte dell'area è coperta da bosco. Dall'ampio piazzale antistante l'edificio di superficie più rilevante, si apre una significativa veduta sul paesaggio collinare tipico del paesaggio di Montecarlo. Gli attuali proprietari hanno presentato due richieste distinte, una corrispondente al protocollo n. 32/2018 e l'altra corrispondente al protocollo n. 6582/2014.

In considerazione della diversa situazione immobiliare e al fine di agevolare gli interventi possibili nell'area e degli immobili, si è ritenuto opportuno articolare gli interventi stessi in tre comparti attuativi per ciascuno dei quali sono, di seguito, dettate specifiche norme, modalità attuative e prescrizioni.

Estratto C.T.R. scala 1:5.000



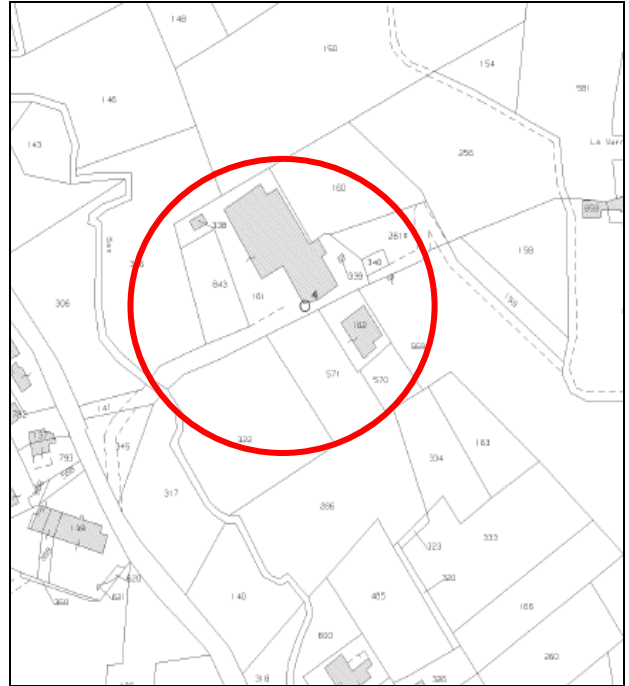
Ortofoto



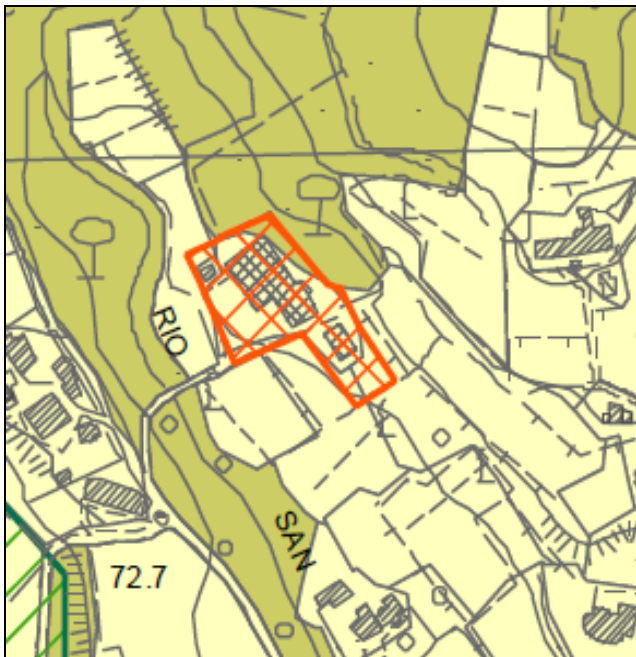
Catasto "800



Catasto Attuale



Piano Strutturale



Veduto d'insieme



Comparto 1. Edifici presenti. In disuso



Comparto 1. Edifici presenti. In disuso



Comparto 1. Edifici presenti. In disuso

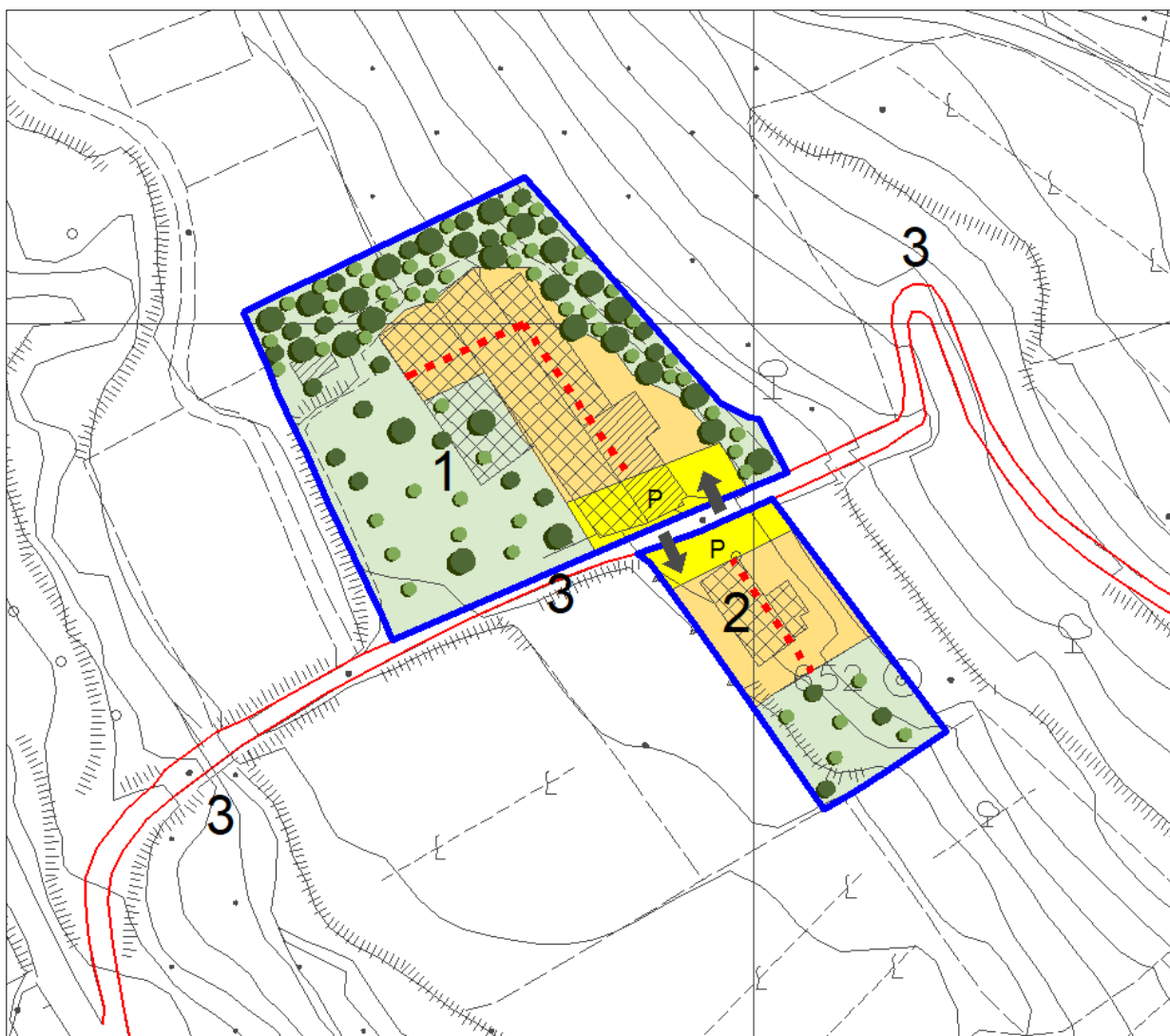










Comparto 2. Edificio in disuso



Comparto 3. Veduta sul paesaggio collinare





-  Limite del comparto
-  Area edificata
-  Area edificata o edificabile a fini residenziali
-  Allineamento nuovo edificato
-  Parcheggio privato
-  Area a verde privato
-  Tracciati stradali da adeguare o ripristinare
-  Accesso all'area

Comparto 1										
Residenziale*		Direz/Comm.	Produttivo	Turist/ricet*		H max	Parametri urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
900	10	0	0	0	0	6.50	500	400	0	0
*E' previsto l'uso residenziale e/o turistico ricettivo, a parità di superficie utile e nel rispetto delle norme e prescrizioni										
<i>Descrizione:</i> Il comparto è costituito da un estesa superficie a piazzale asfaltato sulla quale insiste un edificio articolato in più corpi di fabbrica, realizzati in blocchetti di calcestruzzo vibro compresso con copertura in eternit e parzialmente in laterizio, attualmente in disuso e in stato di degrado generale.										
<i>Destinazione d'uso:</i> Uso residenziale e/o turistico ricettivo.										
<i>Modalità d'intervento:</i> Intervento diretto convenzionato										
<i>Modalità di attuazione:</i> Demolizione e ricostruzione										
<i>Prescrizioni:</i> Deve essere assicurata la conservazione e la manutenzione dell'area con copertura boschiva posta a monte del comparto. Deve essere altresì presa in esame la porzione a fragilità idraulica "I2" che interessa una parte marginale dell'area a valle. Il complesso residenziale e/o turistico ricettivo, dovrà essere articolato in più unità edilizie, ciascuna su SE non superiore a mq. 90, con altezza massima di m. 6.50 con copertura in laterizio, avendo cura di lasciare fruibile la veduta sull'area interna a verde, come previsto dal progetto norma allegato e con il rispetto della veduta panoramica sul paesaggio collinare. Le superfici a parcheggio devono essere contenute in spazi definiti da siepi sempreverdi e coperte con pergolato anch'esso sempreverde. Gli individui vegetali e gli arbusti devono essere conformi alle disposizioni normative generali del PO.										

Comparto 2										
Residenziale*		Direz/Comm.	Produttivo	Turist/ricet*		H max	Parametri urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
240	2	0	0	0	0	7.50	100	116	000	0
*E' previsto l'uso residenziale e/o turistico ricettivo, a parità di superficie utile e nel rispetto delle norme e prescrizioni										
<i>Descrizione:</i> Il comparto è costituito da un edificio produttivo, realizzato in blocchetti di calcestruzzo vibro compresso con copertura in eternit, attualmente in disuso e in stato di degrado generale.										
<i>Destinazione d'uso:</i> Uso residenziale e/o turistico ricettivo.										
<i>Modalità d'intervento:</i> Intervento diretto convenzionato.										
<i>Modalità di attuazione:</i> Demolizione e ricostruzione										
<i>Prescrizioni:</i> Le superfici a parcheggio devono essere contenute in spazi definiti da siepi sempreverdi e coperte con pergolato anch'esso sempreverde.										

Gli individui vegetali e gli arbusti devono essere conformi alle disposizioni normative generali adottate

Comparto 3

Residenziale		Direz/ Comm.	Produttivo	Turist/ricet		H max	Parametri urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
0	0	0	0	0	0	0	0	0	000	0

Descrizione:

Il comparto è costituito dalla strada di accesso all'area che ha origine dalla via di Cercatoia Alta e prosegue a monte fino a raggiungere la località Verruca. Il percorso che s'inoltra nell'area coperta da bosco è sterrato. La sezione della strada è esigua ed è caratterizzata dalla presenza di un ponticello in muratura.

Destinazione d'uso:

Uso carrabile e ciclopedonale.

Modalità d'intervento:

Intervento diretto convenzionato.

Modalità di attuazione:

Ristrutturazione ed adeguamento della carreggiata.

Prescrizioni:

Le opere di ristrutturazione e adeguamento della carreggiata stradale devono comprendere la verifica strutturale del ponticello esistente, eventualmente affiancato da ponticello ciclopedonale in legno.

Tutte le opere, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada, sono a carico dei proprietari del comparto 1 e 2.

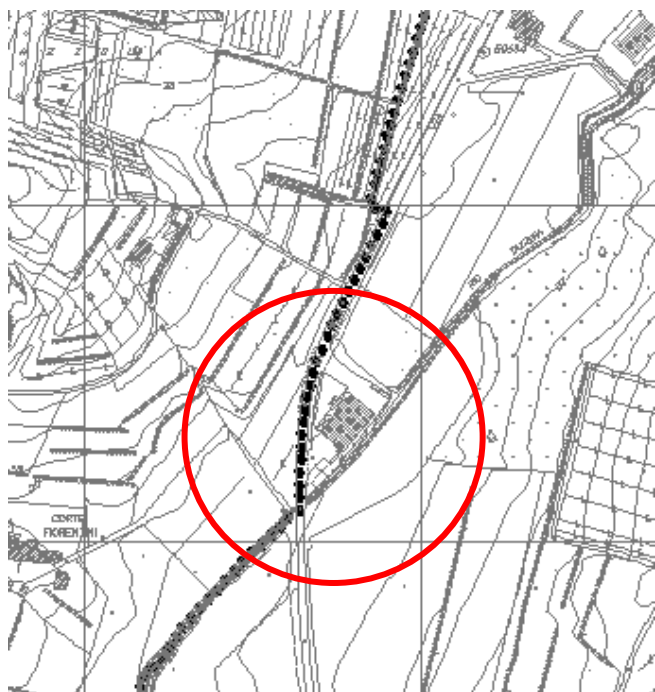
DIRETTIVE E INDIRIZZI idrogeologici e sismici

Vedi QP1, allegato 4.

UTOE 1, Turchetto

Progetto Norma n. 5

Estratto C.T.R. scala 1:5.000



Ortofoto



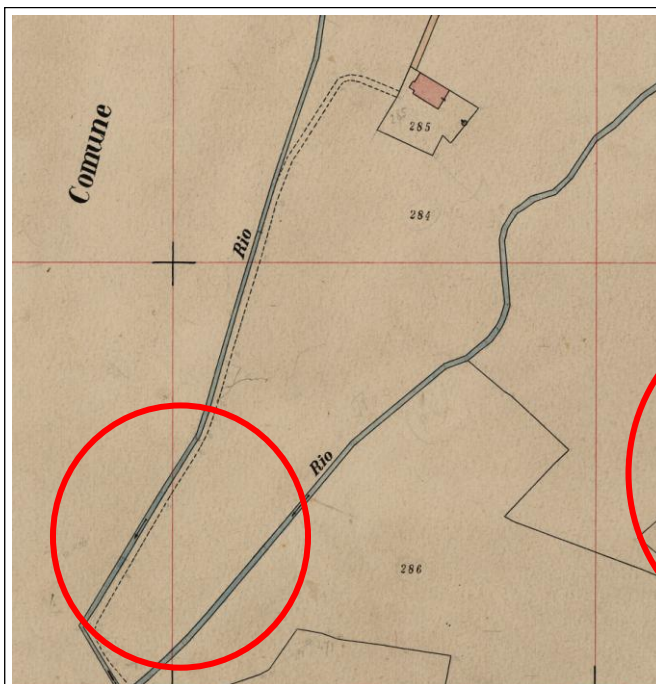
Foto prospetto sud



Foto lato ingresso



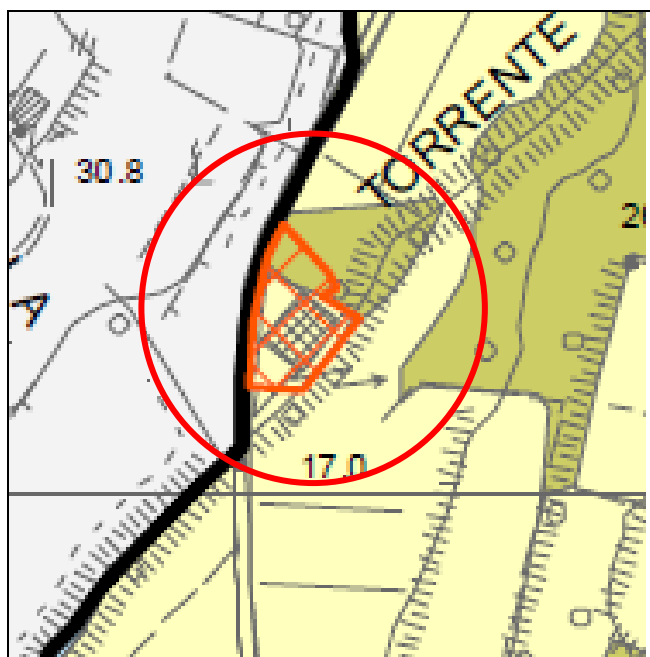
Catasto "800



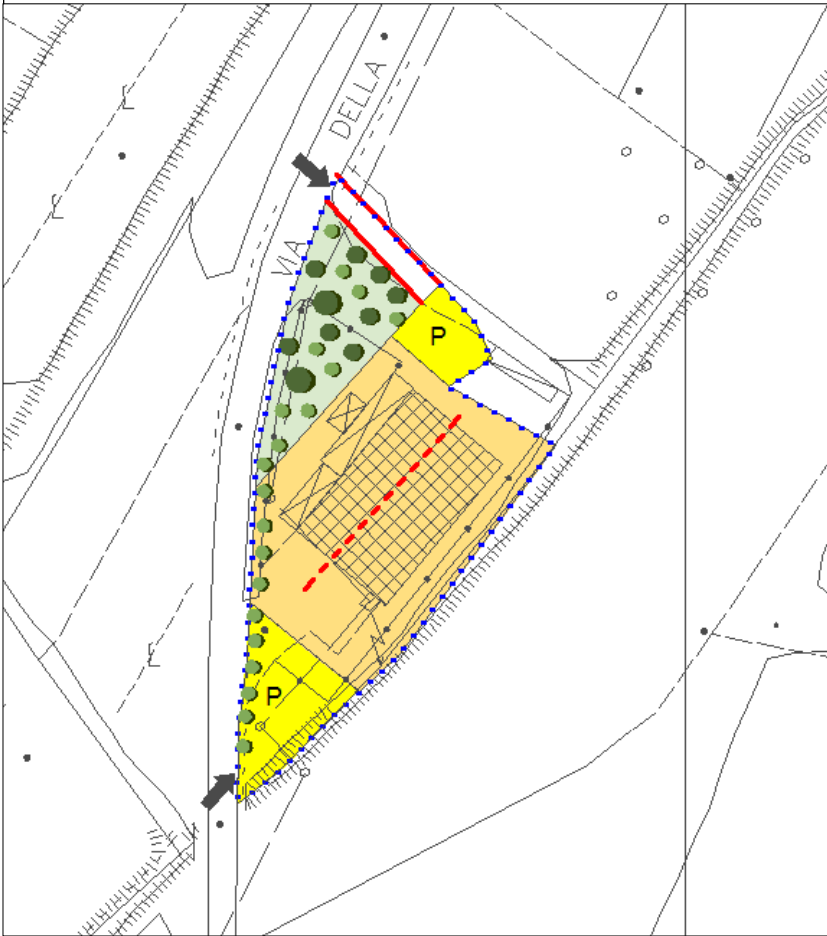
Catasto Attuale



Piano Strutturale



Progetto Norma



Limite del progetto norma



Area edificata



Area edificata o edificabile a fini residenziali



Allineamento nuovo edificato



Parcheggio privato



Area a verde privato



Tracciati stradali da adeguare o ripristinare



Accesso all'area

Individuazione area di intervento				
Tavola grafica	Localizzazione	Destinazione d'uso e modalità di attuazione	Vincoli	Sup. fondiaria (mq)
Tav. 3c	Turchetto	Residenziale, turistico ricettivo*. Intervento edilizio diretto convenzionato	D.Lgs. 42/2004 art. 142, Aree tutelate per Legge, c.1, Lett c)	1.425

*E' previsto l'uso residenziale e/o turistico ricettivo, a parità di superficie edificata (SE) e nel rispetto delle norme e prescrizioni.

Individuazione catastale
Foglio 11 particella 505

Dimensionamento e parametri urbanistici										
Residenziale		Direz/comm	Produttivo	Turist/ricett		H max	Standard urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
600	4	-	-	*	*	7	250	-	-	-

*E' previsto l'uso residenziale e/o turistico ricettivo, a parità di superficie edificata (SE) e nel rispetto delle norme e prescrizioni dettate.

Urbanizzazione primaria
Esistente, da migliorare
Descrizione e prescrizioni normative di dettaglio
<p><i>Descrizione:</i> L'area è pianeggiante con alberature ed è occupata da un fabbricato esistente ad uso produttivo in disuso.</p> <p><i>Prescrizioni:</i> E' consentita la demolizione e la ricostruzione del fabbricato esistente con realizzazione di un edificio ad uso residenziale o turistico ricettivo che dovrà rispettare le linee guida e lo schema metaprogettuale allegato. Il nuovo edificio dovrà avere copertura in laterizio. La porzione di terreno alberata deve essere mantenuta.</p>

DIRETTIVE E INDIRIZZI idrogeologici e sismici
Vedi QP1, allegato 4.

Estratto C.T.R. scala 1:5.000



Ortofoto



Foto



Foto



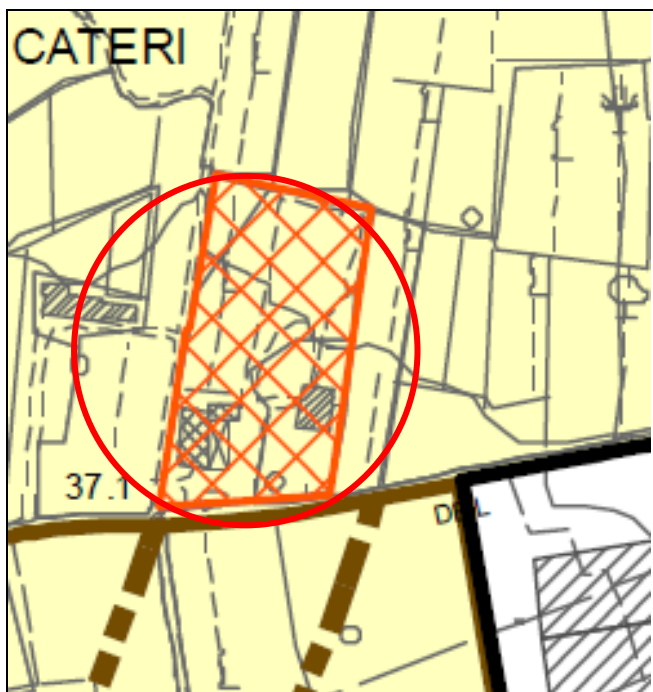
Catasto "800



Catasto Attuale






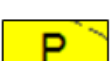




Piano Strutturale



Progetto Norma



-  Limite del comparto
-  Area edificata
-  Area edificata o edificabile a fini residenziali
-  Area edificata o edificabile a fini produttivi
-  Allineamento nuovo edificato
-  Parcheggio privato
-  Area a verde privato
-  Accesso all'area

Individuazione area di intervento				
Tavola grafica	Localizzazione	Destinazione d'uso e modalità di attuazione	Vincoli	Sup. fondiaria (mq)
Tav. 2	Via del Marginone	Residenziale/Produttivo. Intervento edilizio diretto convenzionato	D.Lgs. 42/2004 art. 142, Aree tutelate per Legge, c.1, Lett c)	Area resid. 2.364 Area prod. 7.136 Area park. 849

Individuazione catastale
Foglio 00 particella 00

DIRETTIVE E INDIRIZZI idrogeologici e sismici
Vedi QP1, allegato 4.

Comparto 1										
Residenziale		Direz/Comm.	Produttivo	Turist/ricet		H max	Parametri urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
esist	1	0	0	0	0	7.50	500	400	0	0

Descrizione:

Il comparto è costituito da un'ampia superficie piana alberata con pini con un fabbricato ad uso residenziale in posizione centrale.

Destinazione d'uso:

Usò residenziale.

Modalità d'intervento:

Intervento diretto.

Modalità di attuazione:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia

Prescrizioni:

Deve essere assicurata la conservazione e la manutenzione dell'area con individui vegetali di dimensione monumentale.

Comparto 2										
Residenziale		Direz/Comm.	Produttivo	Turist/ricet		H max	Parametri urbanistici			
SE mq	Alloggi n°	SE mq	SE mq	SE mq	P.L. n°	m	Parch. mq.	Verde mq.	Attrezz. mq.	Istruz. mq.
-	-	0	1.000	0	0	6.50	1.000	400	0	0

Descrizione:

Il comparto è costituito da un'ampia superficie piana con un fabbricato ad uso residenziale e piazzale di stivaggio all'aperto.

Destinazione d'uso:

Usò produttivo.

Modalità d'intervento:

Intervento diretto

Modalità di attuazione:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento della SE pari a mq. 1.000, oltre l'esistente.