



Comune di Monte Argentario

Regolamento Urbanistico

Elaborato F
Aree di nuovo impianto

Marzo 2012

Adozione
D.C.C.n. 61 del 16.09.2010

Approvazione
D.C.C.n. 12 del 23.03.2012



RU



Comune di Monte Argentario

Sindaco

Arturo Cerulli

Responsabile del Procedimento

Luca Vecchieschi

Garante della Comunicazione

Rosanna Bani

Gruppo di lavoro

Dirigente III Settore Urbanistica – Edilizia

Luca Vecchieschi

Ufficio di Piano

Elisabetta Berti

Aspetti giuridici

Enrico Amante

Aspetti geologici e idraulici

Franco Duranti
Luca Moretti

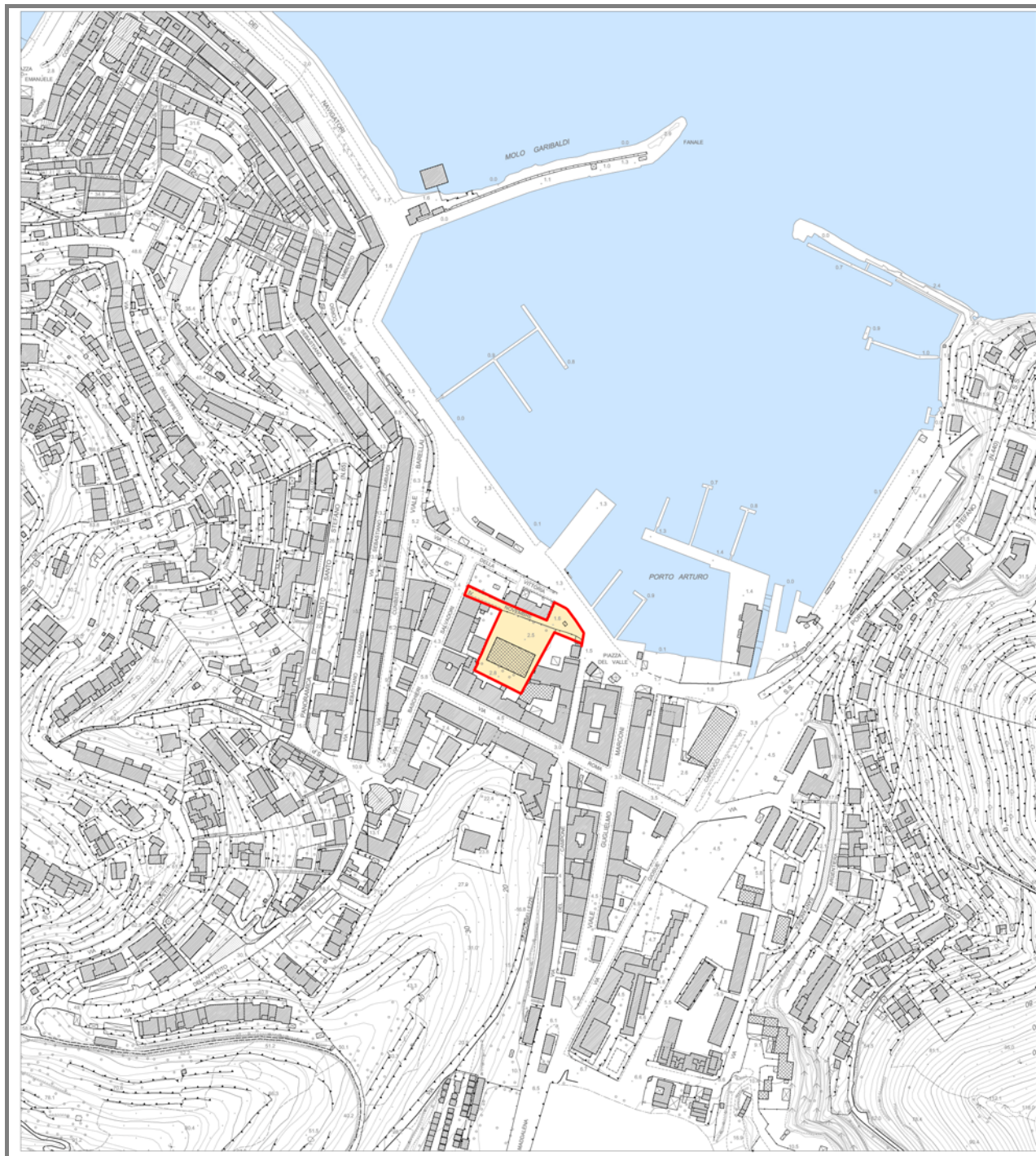
Aspetti naturalistici

Soc. Nemo s.r.l

Sistema Informativo LdP GIS

Coord. Luca Gentili
Stefano Niccolai

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|--|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Area capannone Varoli" – Tn 1.1 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Valle |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende l'area dove ricadono il capannone Varoli, ormai dismesso, nonché tratti della viabilità pubblica antistante (Via IV Novembre e slarghi di connessione con Via della Vittoria e Piazza del Valle). L'area è prossima all'asse commerciale di Via Roma e al porto del Valle. |



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

| | |
|-------------------------------------|--|
| 2.1. Finalità | <p>L'intervento è finalizzato alla creazione di un parcheggio multipiano a servizio del porto, della residenza e dei visitatori. E' finalizzato, altresì, alla riqualificazione delle aree urbane antistanti.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ allargamento e regolarizzazione della sezione stradale di Via IV Novembre;▪ realizzazione di un adeguato raccordo viario tra Via IV Novembre, Via della Vittoria e Piazza del Valle;▪ realizzazione di un parcheggio multipiano a servizio del porto (posti auto privati pertinenziali dei posti barca), a servizio della residenza (posti auto privati pertinenziali della residenza) e a servizio del centro abitato (posti auto pubblici) |
| 2.2. Condizioni generali | <p>2.2.1. <u>Fattibilità geomorfologia e idraulica</u></p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ fattibilità geomorfologica: F2g (con normali vincoli), F1g (senza particolari limitazioni)▪ fattibilità idraulica: F4i (limitata), F2i (con normali vincoli). Per il parcheggio previsto ed il verde pubblico, nessuna limitazione e/o prescrizione di carattere idraulico. Alle porzioni di aree a fattibilità limitata PIE e PIME è stata attribuita una fattibilità di inedificabilità assoluta vincolata a verde non attrezzato. Dovrà essere comunque adeguatamente prodotto un apposito studio redatto in fase di piano attuativo o di intervento diretto, che descriva la situazione morfologica dell'area di intervento con particolare riferimento alla situazione di drenaggio complessiva. In sede di Piano Attuativo dovrà essere studiato apposito sistema di allerta meteo. In ogni caso il PA si conformerà alla normativa vigente. <p>2.2.2. <u>Opere pubbliche</u></p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ parcheggi pubblici;▪ verde pubblico di arredo stradale;▪ allargamento e regolarizzazione Via IV Novembre;▪ raccordo tra Via IV Novembre, Via della Vittoria e Piazza del Valle;▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA <p>2.2.3. <u>Configurazione del comparto</u></p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. <u>Convenzione</u></p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA . Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il |

| | |
|--|--|
| | <p>mantenimento delle destinazioni d'uso previste;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli; ▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |
| <p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p> | <p>Disposizioni aggiuntive: L'edificio che accoglie il parcheggio multipiano deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rapportarsi alla nuova sede carrabile di Via IV Novembre, uniformandosi agli allineamenti indicati dalla Amministrazione Comunale; ▪ essere concepito nel rispetto della normativa di settore e di quella che regola gli accessi viari; ▪ rispettare le norme che regolano le distanze ai sensi del DM 1444/1968; ▪ essere realizzato con una copertura piana , che può essere concepita anche per consentire il parcheggio di autovetture. <p>Se e in quanto consentito dalla verifica di fattibilità geologica e idraulica e se non pregiudizievole per la sicurezza delle costruzioni limitrofe, può essere realizzato con un piano interrato o seminterrato.</p> |
| <p>2.4. Interventi consentiti</p> | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968 Zona territoriale omogenea "B"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici Superficie territoriale: 3.520 mq circa Superficie fondiaria: 2.450 mq circa Posti auto: n. 300 di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pertinenziali posti barca: n.180 ▪ pertinenziali residenza privata: n.50 ▪ pubblici urbani: n.70 <p>Rapporto di copertura: Rc max 30% Altezza: pari a quella esistente Piani fuori terra: in conseguenza dell'altezza 2 piani fuori terra</p> <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 250 mq ▪ strade ▪ parcheggi pubblici: n. 70 posti auto <p>2.4.3. Modalità di attuazione Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
| <p>2.5. Prescrizioni particolari</p> | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc).</p> <p>2.5.3. Gli ulteriori aspetti di carattere paesaggistico saranno oggetto di Conferenza paesaggistica ai sensi dell'ex. art. 36 del vigente P.I.T., come concordato in sede di Conferenza tecnica in data 10.01.2012.</p> |

**2.6.
Indirizzi per il corretto
inserimento
paesaggistico**

2.6.1. Il Piano Attuativo sarà corredato da uno studio di dettaglio che valuti il corretto inserimento del nuovo edificio attraverso lo studio di un assetto insediativo che garantisca:

- il corretto inserimento ambientale, attraverso una progettazione di elevato livello architettonico e prestazionale, valutando l'equilibrio in termini dimensionali, tra l'esistente e la nuova costruzione;
- il contenimento degli effetti dannosi, derivanti dall'inquinamento atmosferico e acustico attraverso soluzioni innovative;
- la funzione fisico – percettiva, mediante l'utilizzo di alberature e manti erbosi, secondo quanto disciplinato al punto 3.5.3.2. dell'art. 41 delle Norme di Attuazione.

2.6.2. L'adeguamento di Via IV Novembre dovrà avvenire secondo criteri di sicurezza, miglior inserimento ambientale, efficienza dei traffici di scorrimento e di mobilità interna, indicando condizioni per l'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici, tramite vegetazione che assolva anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano.

L'eventuale area di parcheggio esterno, dovrà essere adeguatamente attrezzata con percorsi pedonali, arredi urbani e pavimentata con materiali permeabili.

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: strada, verde di arredo stradale, parcheggi pubblici e privati

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

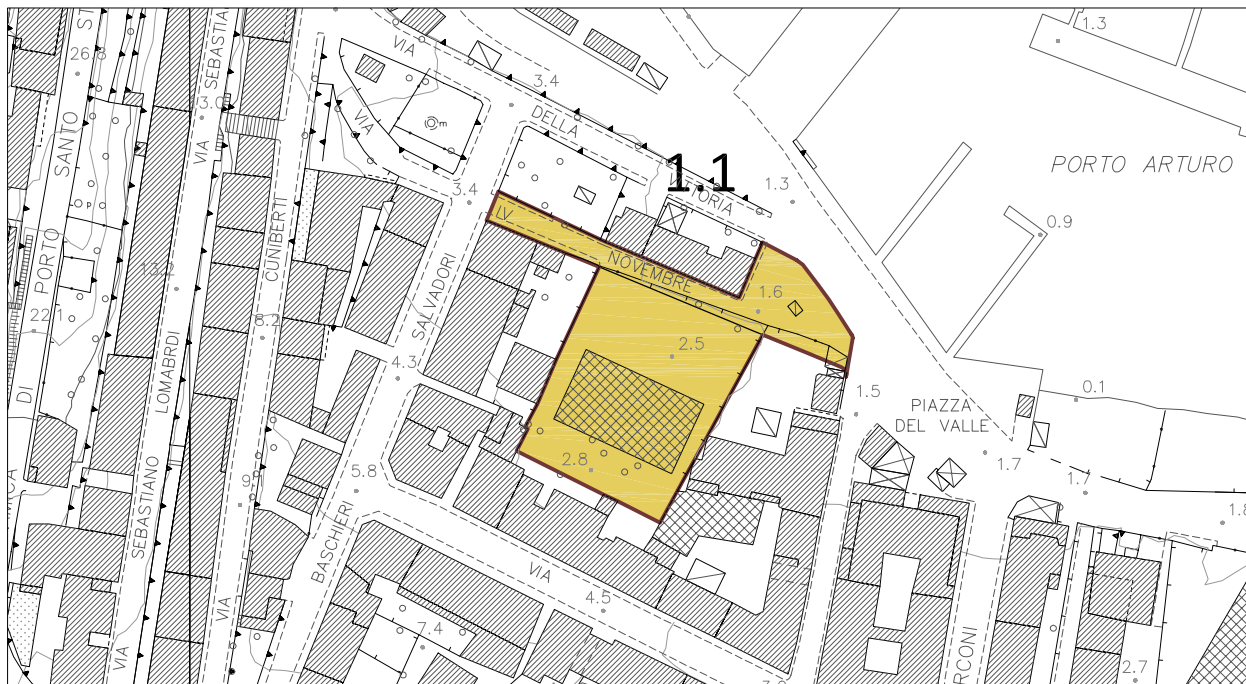
4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

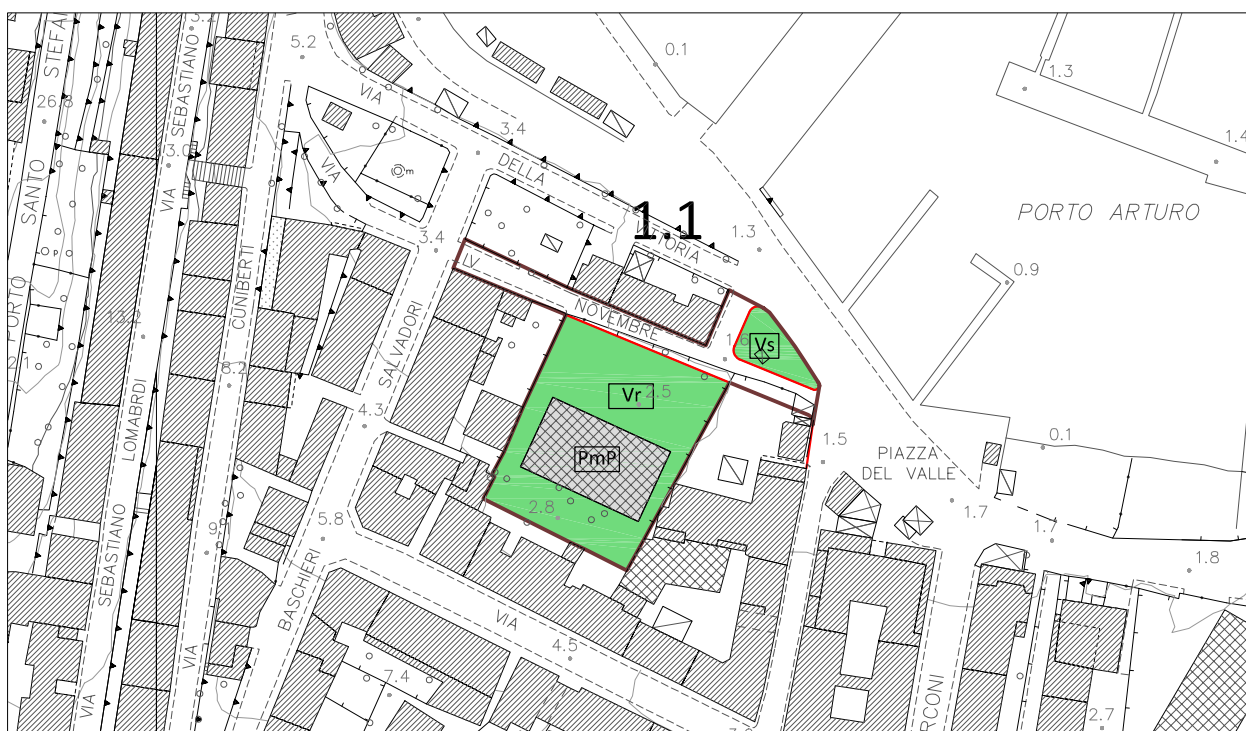
Perimetro comparto

scala 1:2.000



Schema distributivo

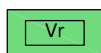
scala 1:2.000



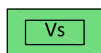
Legenda



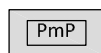
Perimetro comparto



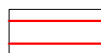
Aree di rigenerazione dei tessuti urbani - Vr



Verde di arredo stradale, parchi lineari di corredo stradale - Vs



Parcheggi multipiano privati



Rete viaria di nuova previsione e/o adeguamento rete viaria esistente

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|--|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Valle Ingresso città" - Tn 1.2 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Valle |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende una parte del Piazzale di S. Andrea, nel settore orientale di Porto Santo Stefano, attualmente utilizzate come parcheggio pubblico |



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

| | |
|-------------------------------------|--|
| 2.1. Finalità | <p>L'intervento, in sinergia con quello previsto nel comparto 1.3 (Valle – Via dell'Argentiera), contribuisce alla creazione di una nuova centralità urbana, quale "porta attrezzata" alla conclusione dell'asse commerciale di Via Roma e all'ingresso del centro abitato.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ realizzazione di una strada in continuità con Via Roma, all'altezza della rotatoria di Via Carducci;▪ realizzazione di una piazza alberata sui due lati della strada e a ridosso della rotatoria, quale quinta scenografica di Via Roma;▪ realizzazione di due un edificio, con funzioni di pubblico interesse, nella parte tergale della piazza. |
| 2.2. Condizioni generali | <p>2.2.1. Fattibilità geomorfologia e idraulica</p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none">- fattibilità geomorfologica: F2g (con normali vincoli), F1g (senza particolari limitazioni)- fattibilità idraulica: F4i (limitata), F2i (con normali vincoli) Per l'edificato nessuna limitazione e/o prescrizione di carattere idraulico. Alle porzioni di aree a fattibilità limitata PIE e PIME è stata attribuita una fattibilità di inedificabilità assoluta vincolata a verde non attrezzato. Dovrà essere comunque adeguatamente prodotto un apposito studio redatto in fase di piano attuativo o di intervento diretto, che descriva la situazione morfologica dell'area di intervento con particolare riferimento alla situazione di drenaggio complessiva. In ogni caso il PA si conformerà alla normativa vigente. <p>2.2.2. Opere pubbliche</p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ piazza alberata attrezzata alla conclusione dell'asse viario di Via Roma e a ridosso della rotatoria di Via Carducci;▪ realizzazione della strada compreso tra la rotatoria di Via Carducci e la nuova strada prevista dal RU sul sedime della ex ferrovia Orbetello-Porto Santo Stefano (comparto 1.3);▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA <p>2.2.3. Configurazione del comparto</p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. Convenzione</p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA. Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli;▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |
| <p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p> | <p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ gli alberi che equipaggiano la piazza alberata sono della stessa specie (alto fusto, a foglia persistente) di quelli previsti nella piazza alberata del comparto 1.3. e si coordinano con essi per la disposizione e il disegno delle aree. A tale fine i relativi PA sono coordinati dalla Amministrazione Comunale. ▪ la piazza, divisa in due settori dalla strada di progetto, deve essere orientata verso l'asse di Via Roma; ▪ le nuove costruzioni devono essere collocate a est del comparto, a ridosso della nuova strada prevista dal RU (fuori comparto) sul sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano (comparto 1.3), lasciando liberi ampi settori della piazza prospicienti la rotatoria di Via Carducci e affacciati su Via Roma; ▪ le nuove costruzioni devono avere caratteristiche architettoniche e formali atte a qualificare la piazza e a costituire con essa il principale riferimento urbano all'ingresso del centro abitato; ▪ le nuove costruzioni devono essere realizzate in condizioni di sicurezza idraulica, provvedendo alle dovute compensazioni con soluzioni architettoniche adeguate che utilizzino comunque le parti interne al comparto; ▪ la pavimentazione della piazza deve essere realizzata con materiali nobili, assicurando comunque la massima permeabilità possibile. |
| <p>2.4. Interventi consentiti</p> | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968 Zona territoriale omogenea "B"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici Superficie territoriale: 2.070 mq circa Superficie fondiaria: 1.890 mq circa Volumetria: <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni commerciali al dettaglio (pubblici esercizi) e/o direzionali: 750 400 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 100. Altezza: 3,50 ml Piani fuori terra: 1 Parcheggi privati: <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni direzionali: <ul style="list-style-type: none"> - sosta stanziale: 1 mq/10 mc (da reperire in aree limitrofe, anche pubbliche) ▪ funzioni commerciali al dettaglio (pubblici esercizi): <ul style="list-style-type: none"> - sosta stanziale: 1 mq/10 mc (da reperire in aree limitrofe, anche pubbliche) - sosta di relazione: non richiesti in ragione del carattere prevalentemente pedonale dell'utenza e/o della presenza di parcheggi pubblici in prossimità Spazi pubblici: <ul style="list-style-type: none"> ▪ piazza alberata: 1.650 mq ▪ strade 2.4.3. Modalità di attuazione Piano attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata</p> |
| <p>2.5. Prescrizioni particolari</p> | <p>2.5.1. Utilizzazione di almeno 50 mq delle nuove costruzioni per servizi di accoglienza e di informazione turistica.</p> <p>2.5.2. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno delle funzioni insediabili, della dimensione</p> |

| | |
|--|--|
| | prescritta dall'ente gestore del servizio. 2.5.3. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc); |
|--|--|

3. Prestazioni funzionali

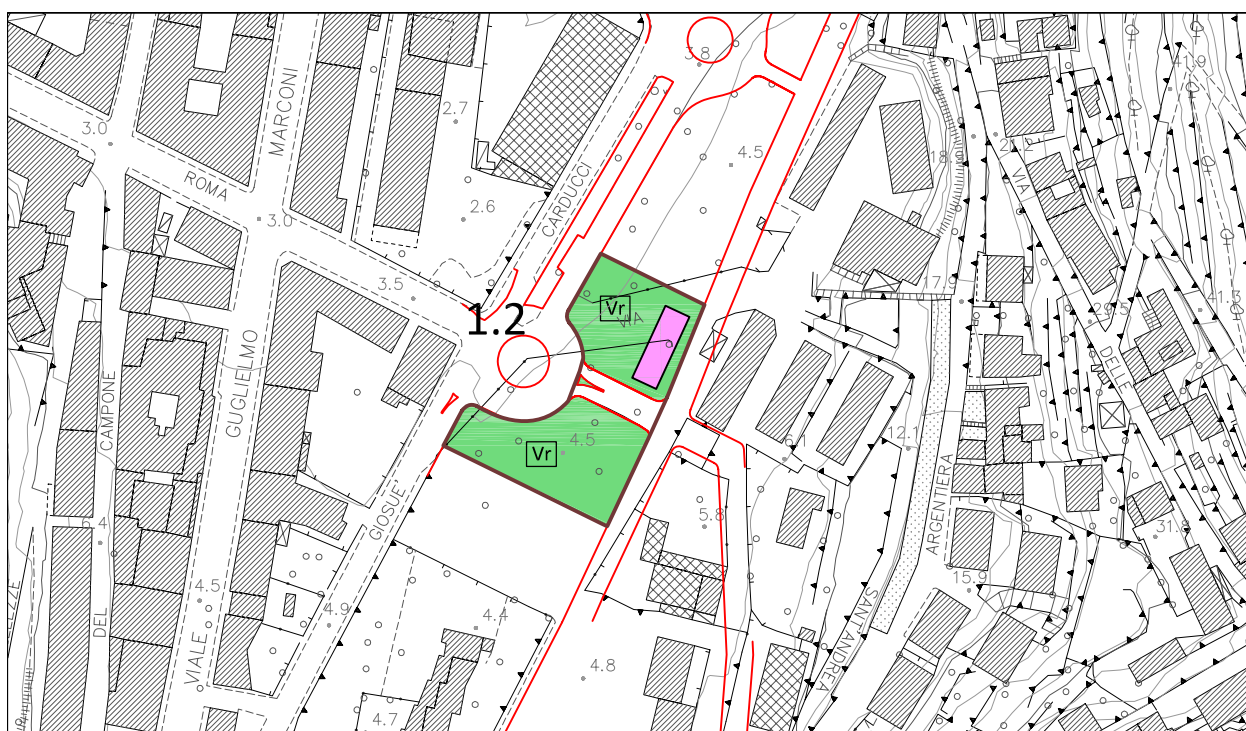
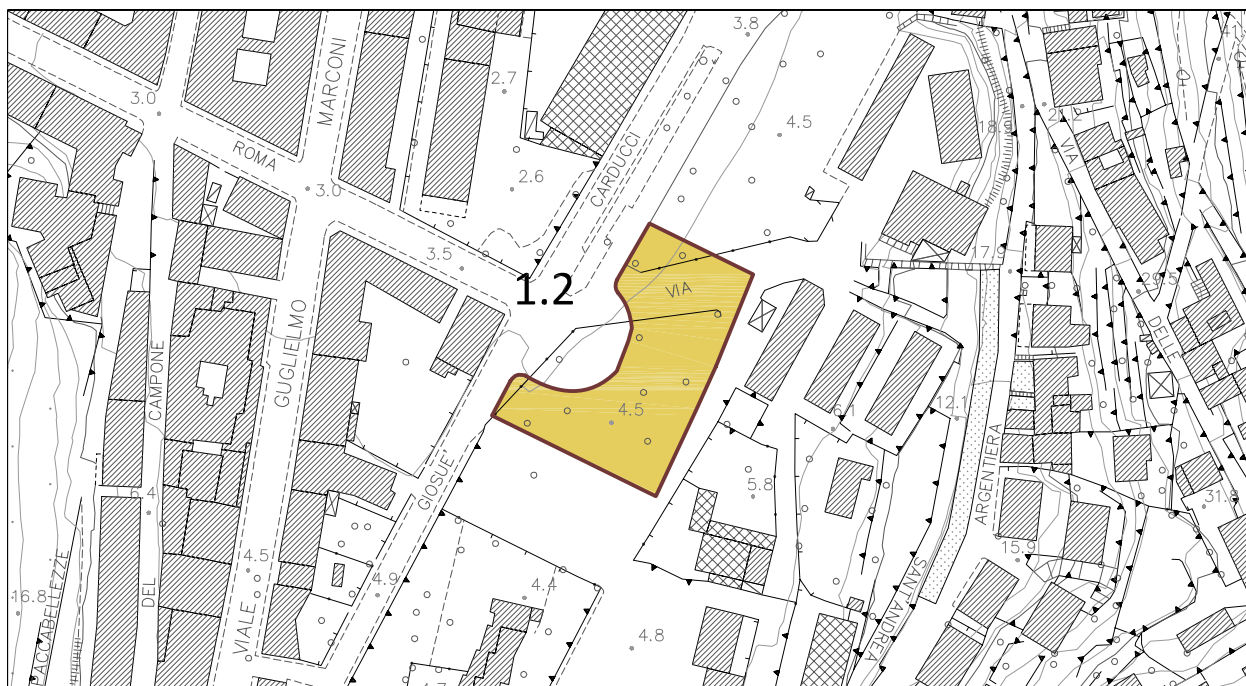
3.1. Destinazioni d'uso: strada, piazza alberata, servizi pubblici, pubblici esercizi

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

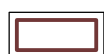
4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

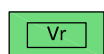
- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



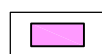
Legenda



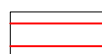
Perimetro comparto



Aree di rigenerazione dei tessuti urbani

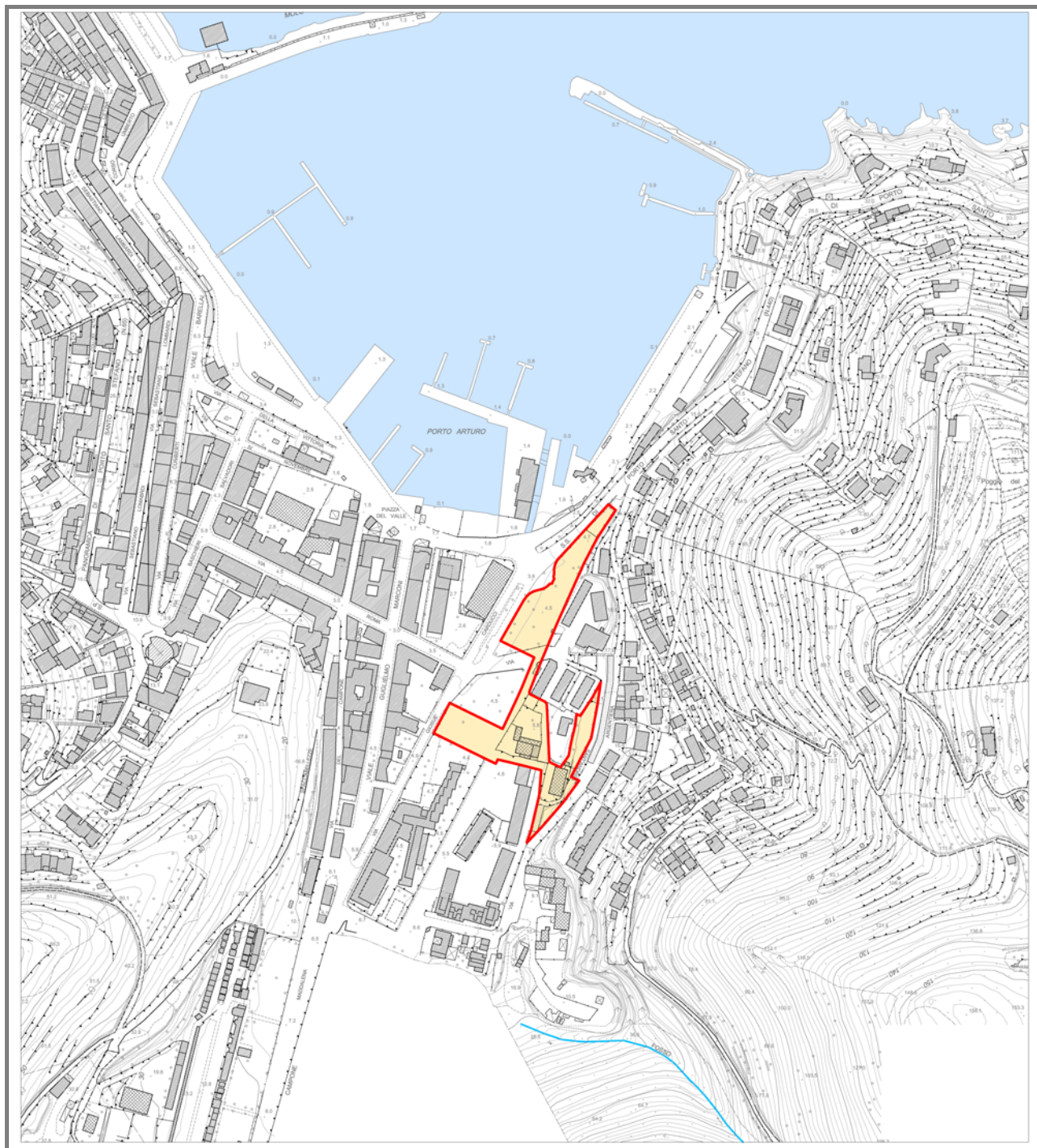


Funzioni commerciali al dettaglio (pubblici esercizi) e direzionali



Rete viaria di nuova previsione e/o adeguamento viabilità esistente

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|---|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Valle – Via dell'Argentiera" - Tn 1.3 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Valle |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende parte delle aree occupate dal parcheggio di Piazzale S. Andrea e dal sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano, nonché aree edificate retrostanti che versano in condizioni di degrado e che si spingono fino a Via dell'Argentiera. |



2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

| | |
|---|---|
| <p>2.1. Finalità</p> | <p>L'intervento, in sinergia con quello previsto nel comparto 1.2, contribuisce alla creazione di una nuova centralità urbana alla conclusione di Via Rima e all'ingresso del centro abitato. Consente altresì il collegamento tra Via Roma/Via Carducci e Via dell'Argentiera.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ realizzazione di una strada sul sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano, quale alternativa a Via Carducci per il collegamento con il nuovo parcheggio previsto al posto dell'attuale campo sportivo; ▪ realizzazione di una strada in continuità con Via Roma, capace di legare Via Roma/Via Carducci con Via dell'Argentiera; ▪ realizzazione di aree verdi alberate, quali integrazione della nuova piazza prevista a ridosso della rotatoria di Via Roma/Via Carducci e componenti formali significative della nuova centralità urbana (comparto 1.2); ▪ realizzazione di un percorso pedonale trasversale di connessione tra la nuova piazza (comparto 1.2 e Via dell'Argentiera); ▪ realizzazione di residenza e strutture commerciali e/o direzionali nel lotto aperto ubicato a ridosso della nuova piazza e a integrazione di questa (comparto 1.2); ▪ realizzazione di residenza nel lotto ubicato nella parte sud-orientale del comparto. |
| <p>2.2. Condizioni generali</p> | <p>2.2.1. Fattibilità geomorfologia e idraulica</p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ fattibilità geomorfologica: F2g (con normali vincoli) - fattibilità idraulica: F4i (fattibilità limitata), F2I (fattibilità idraulica con normali vincoli), F1I (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni). Alle porzioni di aree a fattibilità limitata PIE e PIME è stata attribuita una fattibilità di inedificabilità assoluta vincolata a verde non attrezzato. Dovrà essere comunque adeguatamente prodotto un apposito studio redatto in fase di piano attuativo o di intervento diretto, che descriva la situazione morfologica dell'area di intervento con particolare riferimento alla situazione di drenaggio complessiva. In ogni caso il PA si conformerà alla normativa vigente. <p>▪</p> <p>2.2.2. Opere pubbliche</p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde pubblico di rigenerazione ambientale, equipaggiato con filari alberati, percorsi pedonali, panchine e attrezzature per la sosta; ▪ piazza alberata, pavimentata con gli stessi materiali della piazza prevista nel comparto 1.2; ▪ viabilità di raccordo tra Via Mazzini e Via Carducci, realizzata sul sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano; ▪ viabilità di raccordo tra la nuova piazza prevista nel comparto 1.2 e Via dell'Argentiera, quale completamento del collegamento tra Via Roma e Via dell'Argentiera; ▪ percorso pedonale nella parte meridionale del comparto, quale |

| | |
|---|---|
| | <p>collegamento tra la nuova piazza prevista nel comparto 1.2 e Via dell'Argentiera;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA. <p>2.2.3. Configurazione del comparto</p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. Convenzione</p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA . Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; ▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli; ▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |
| <p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p> | <p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ gli alberi che equipaggiano la piazza alberata sono della stessa specie (alto fusto, a foglia persistente) di quelli previsti nella piazza alberata del comparto 1.2. e si coordinano con essi per la disposizione e il disegno delle aree. A tale fine i relativi PA sono coordinati dalla Amministrazione Comunale. ▪ gli alberi che equipaggiano le aree verdi di generazione ambientale, di alto fusto e misti (a foglia persistente e caducifoglie), sono disposti secondo filari paralleli e coprono tutto lo spazio prospiciente Via Carducci, in modo da formare una massa arborea compatta; ▪ il sedime della ex ferrovia Orbetello-Porto Santo Stefano, non occupato dalla nuova strada prevista all'interno del comparto e prossimo alla galleria sottostante la SP 161, non deve essere occupato da alberi o da opere murarie per non pregiudicare l'eventuale futura apertura della galleria; ▪ le costruzioni devono seguire allineamenti concordati con l'Amministrazione Comunale e capaci di concorrere alla riqualificazione formale della morfologia del tessuto urbano locale; ▪ le unità immobiliari ad uso residenziale non possono avere una superficie utile lorda inferiore a 60 mq, con l'eccezione di quelle eventualmente destinate a finalità sociali. |
| <p>2.4. Interventi consentiti</p> | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968</p> <p>Zona territoriale omogenea "B"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici</p> <p>Superficie territoriale: 8.635 mq circa Superficie fondiaria: 1.420 mq Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 5.500 mc (recupero volumetria legittima esistente e premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 1.830 per un numero di alloggi pari a 31 (si applicano le disposizioni di cui all'art. 78 delle Norme di Attuazione). ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) e/o direzionali: 1.150 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 290. <p>Altezza: 12,50 ml Piani fuori terra: 4 Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 1 mq/10 mc, garantendo comunque 1 posto auto/unità |

| | |
|--|---|
| | <p>immobiliare</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni direzionali: 1 mq/10 mc ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi): <ul style="list-style-type: none"> - sosta stanziata: 1 mq/10 mc - sosta di relazione: non richiesti in ragione del carattere prevalentemente pedonale dell'utenza e/o della presenza di parcheggi pubblici in prossimità <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 4.600 mq ▪ piazza alberata: 400 mq ▪ strade ▪ percorsi pedonali <p>Verifica standards: abitanti insediabili 55 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 990 mq < 5.000 mq</p> <p>2.4.3. Modalità di attuazione</p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| <p>2.5. Prescrizioni particolari</p> | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno degli abitanti e delle funzioni insediabili, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p> |
|---|---|

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: strada, percorso pedonale, verde di rigenerazione, piazza alberata, residenza, funzioni commerciali (esercizi di vicinato, pubblici esercizi) e/ direzionali

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

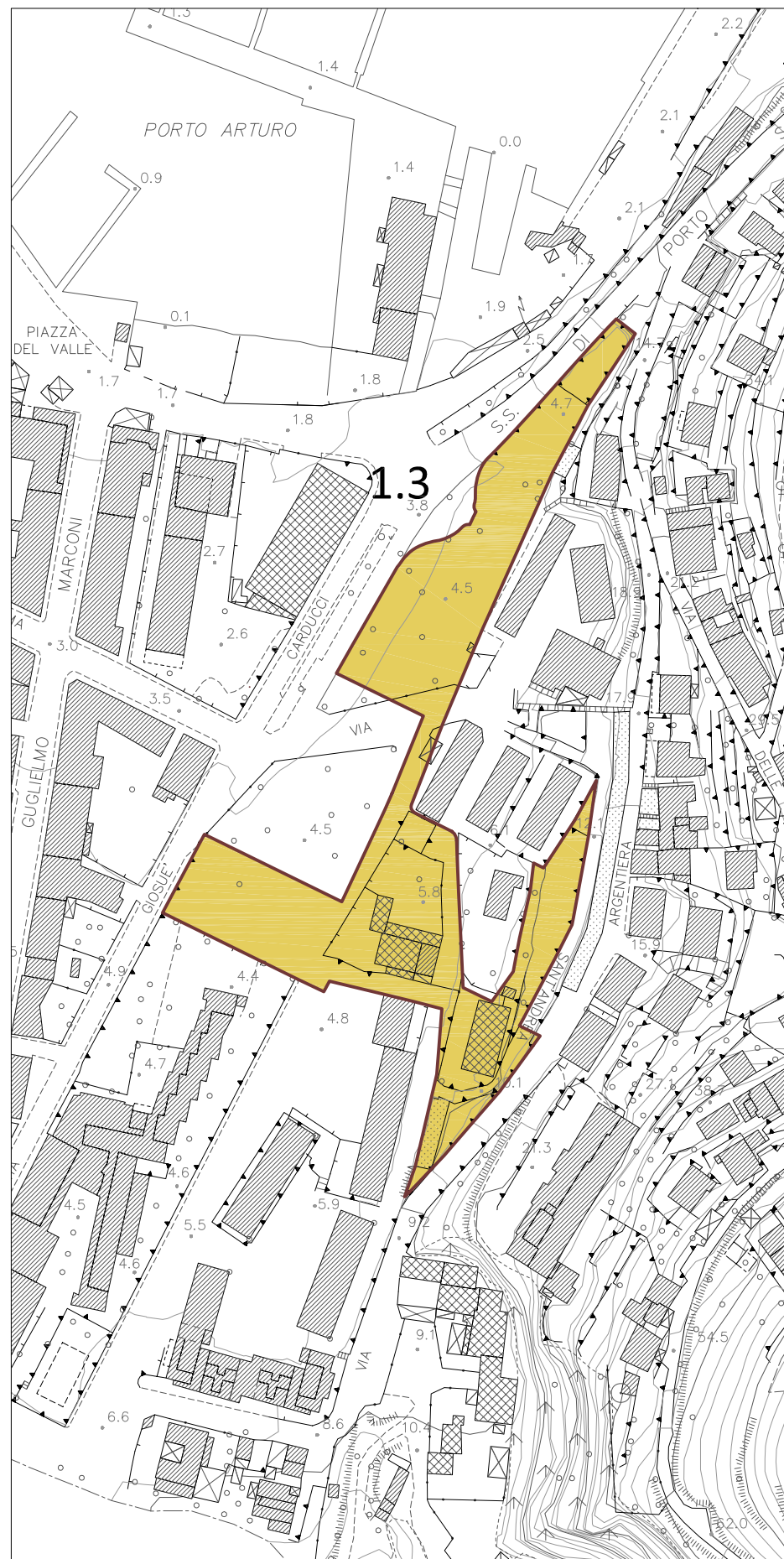
4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

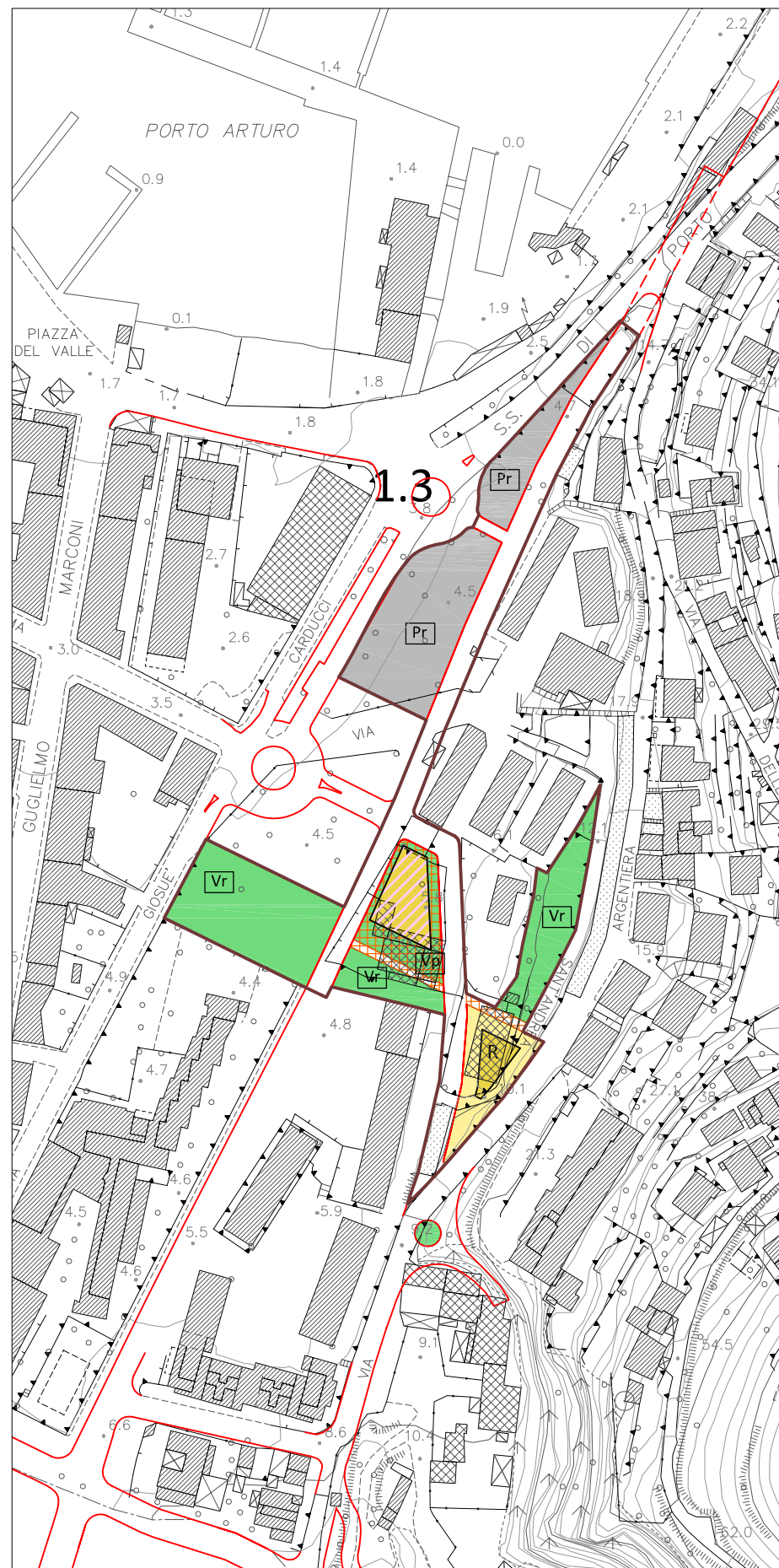
Perimetro comparto

scala 1:2.000










Schema distributivo

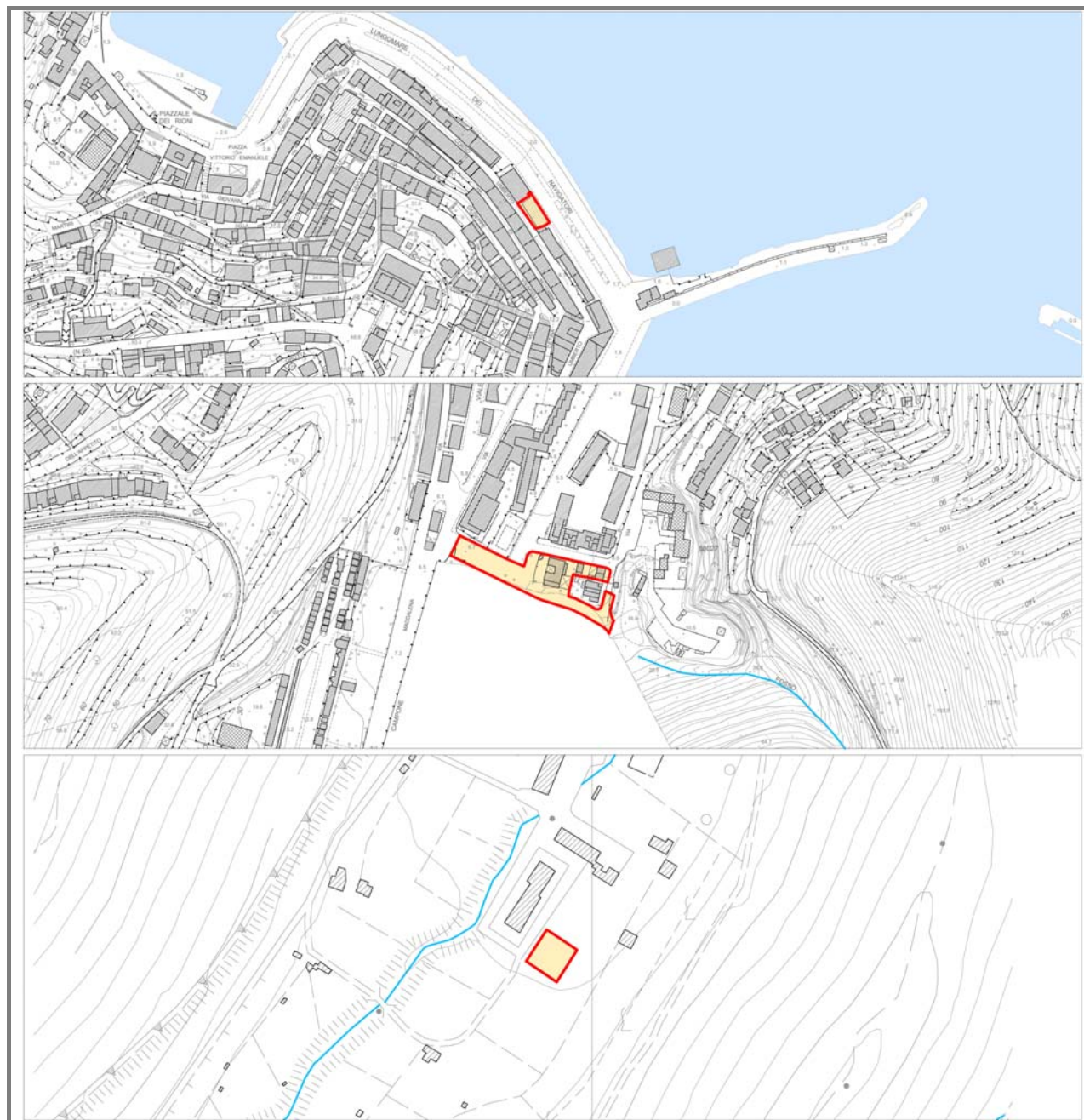
scala 1:2.000



Legenda

-  Perimetro comparto
-  Parcheggi pubblici a raso
-  Aree di rigenerazione dei tessuti urbani
-  Residenza
-  Residenza, funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali
-  Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili di nuova previsione
-  Rete viaria di nuova previsione e/o adeguamento viabilità esistente

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|--|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Ex mattatoio – Pozzarello" - Tn 1.4 |
| | 1.2 Ubicazione | Si compone di tre sub compartì, ubicati a Porto Santo Stefano (Lungarno Navigatori e Valle) e a Pozzarello. |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | L'edificio che ospita il poliambulatorio (Lungarno dei Navigatori) presenta una copertura piana, accessibile da Corso Umberto I, che versa in condizioni di degrado. L'ex mattatoio comunale (Valle), da tempo dismesso, occupa un'area marginale e degradata nella parte meridionale del Valle, dove il RU prevede interventi di riqualificazione e di riorganizzazione urbana. L'area del Pozzarello coincide con una proprietà pubblica non urbanizzata prossima al PEEP. |



2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

| | |
|---|--|
| <p>2.1. Finalità</p> | <p>L'intervento prevede opere differenziate volte al recupero di spazi urbani degradati. Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ il recupero della copertura piana del poliambulatorio quale terrazza pubblica attrezzata e affacciata sul mare, con accesso da Corso Umberto I; ▪ il recupero dell'area dell'ex mattatoio, previa demolizione delle costruzioni esistenti, quale piazza attrezzata antistante il parcheggio multipiano previsto dal RU nell'attuale campo sportivo; ▪ la realizzazione di residenze private nell'area di Pozzarello prossima al PEEP. |
| <p>2.2. Condizioni generali</p> | <p>2.2.1. <u>Fattibilità geomorfologia e idraulica</u></p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fattibilità geomorfologica: F1g (senza particolari limitazioni), F2g (con normali vincoli) - fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni), F2i (con normali vincoli) <p>2.2.2. <u>Opere pubbliche</u></p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ terrazza attrezzata aperta al pubblico sulla copertura del poliambulatorio, previa verifica strutturale ed eventuale adeguamento statico della costruzione; ▪ sistemazione e riqualificazione della scalinata di collegamento tra Via dei Navigatori e Corso Umberto I; ▪ piazza alberata nell'area dell'ex mattatoio, quale spazio pubblico antistante il parcheggio multipiano previsto dal RU nell'attuale campo sportivo; ▪ viabilità di raccordo tra Via Carducci e Cava Legni, a ridosso della nuova piazza alberata (area ex mattatoio), con relativo marciapiede alberato; ▪ verde di arredo stradale nel sub comparto di Pozzarello; ▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA <p>2.2.3. <u>Configurazione del comparto</u></p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. <u>Convenzione</u></p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA. Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; ▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli; ▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |

| | |
|--|---|
| <p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p> | <p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ gli alberi messi a dimora nella piazza dell'ex mattatoio sono di alto fusto e a foglia persistente, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 10 ml; ▪ i filari alberati lungo la strada di raccordo tra Via Carducci e Cava Legni e nelle aree verdi di arredo stradale del Pozzarello sono costituiti da piante caducifoglie di media taglia, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 6,00 ml; ▪ la terrazza sopra il poliambulatorio è attrezzata con sedute e ombreggiata con pergolati in legno o metallo verniciato; i rampicanti trovano collocazione in aiole pensili di adeguata ampiezza e profondità, dotate di impianto di irrigazione; ▪ le costruzioni devono seguire allineamenti concordati con l'Amministrazione Comunale e capaci di concorrere alla riqualificazione formale della morfologia del tessuto urbano locale; ▪ le unità immobiliari ad uso residenziale non possono avere una superficie utile lorda inferiore a 60 mq, con l'eccezione di quelle eventualmente destinate a finalità sociali. |
| <p>2.4. Interventi consentiti</p> | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968 Zona territoriale omogenea "B"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici Superficie territoriale: 4.280 mq circa Superficie fondiaria: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 850 mq Volumetria: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.650 mc (recupero volumetria legittima esistente e premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 550 per un numero di alloggi pari a 9 (si applicano le disposizioni di cui all'art. 78 delle Norme di Attuazione). ▪ 1.300 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 430 per un numero di alloggi pari a 5 (si applicano le disposizioni di cui all'art. 78 delle Norme di Attuazione). ▪ funzioni direzionali e/o servizi privati alle persone e alle cose: 1.050 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 350. Altezza: 12,50 ml Piani fuori terra: 4 Parcheggi privati: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 1 mq/10 mc, garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare ▪ funzioni direzionali e/o servizi privati alle persone e alle cose: 1 mq/10 mc Spazi pubblici: <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 500 mq ▪ piazza alberata: 1.600 mq ▪ strade Verifica standards: abitanti insediabili 30 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 540 mq < 2.100 mq</p> <p>2.4.3. Modalità di attuazione Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata (subordinato alla approvazione di una preventiva variante al PEEP di Pozzarello, con relativo svincolo dell'area interessata dalla previsione del nuovo edificio ad uso residenziale e terziario)</p> |
| | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di</p> |

| | |
|--------------------------------------|--|
| 2.5. Prescrizioni particolari | compenso necessario al fabbisogno degli abitanti insediabili, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio. 2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc); |
|--------------------------------------|--|

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: strada, verde di arredo stradale, piazza alberata, residenza, funzioni direzionali, servizi privati

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

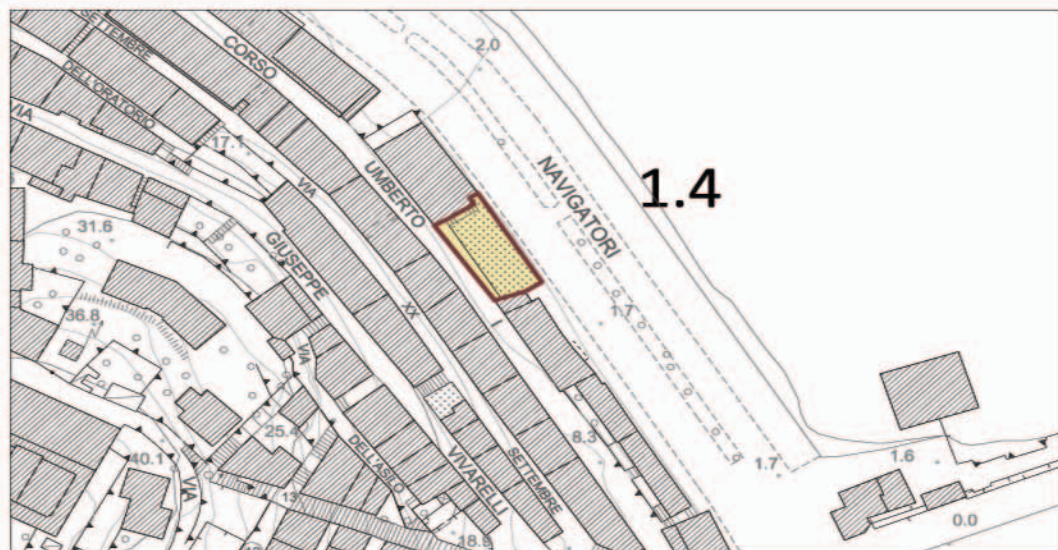
4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

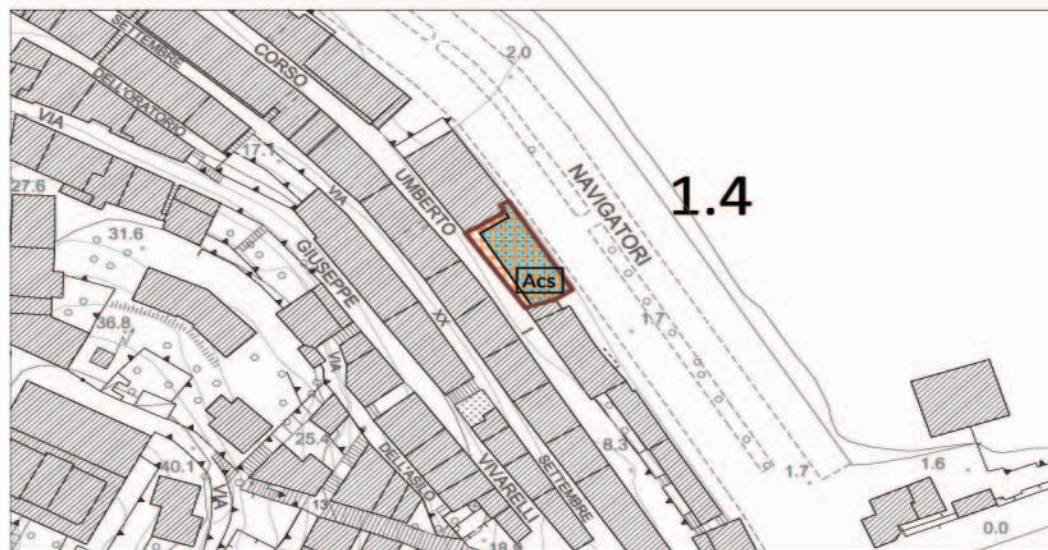
Perimetro comparto

scala 1:2.000



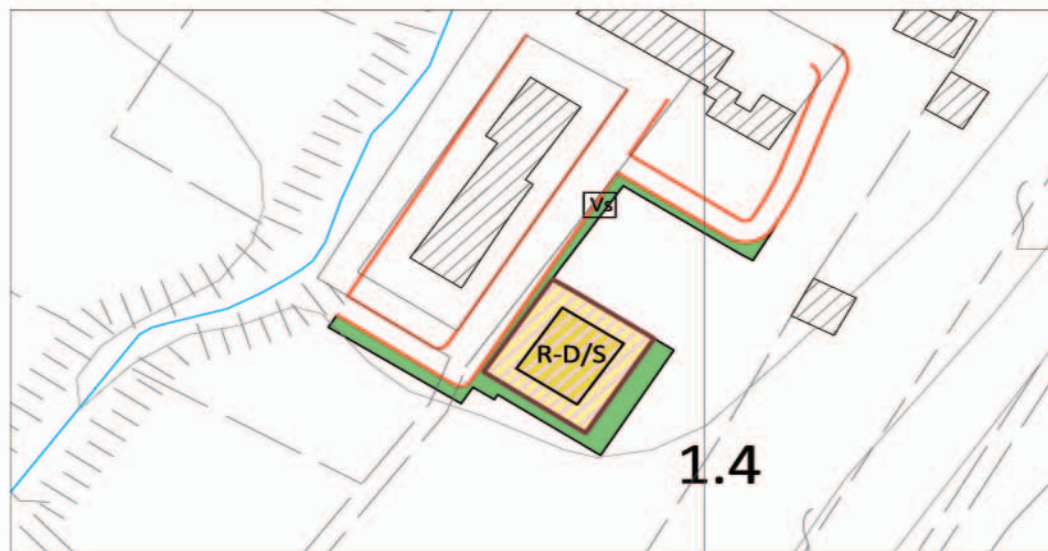
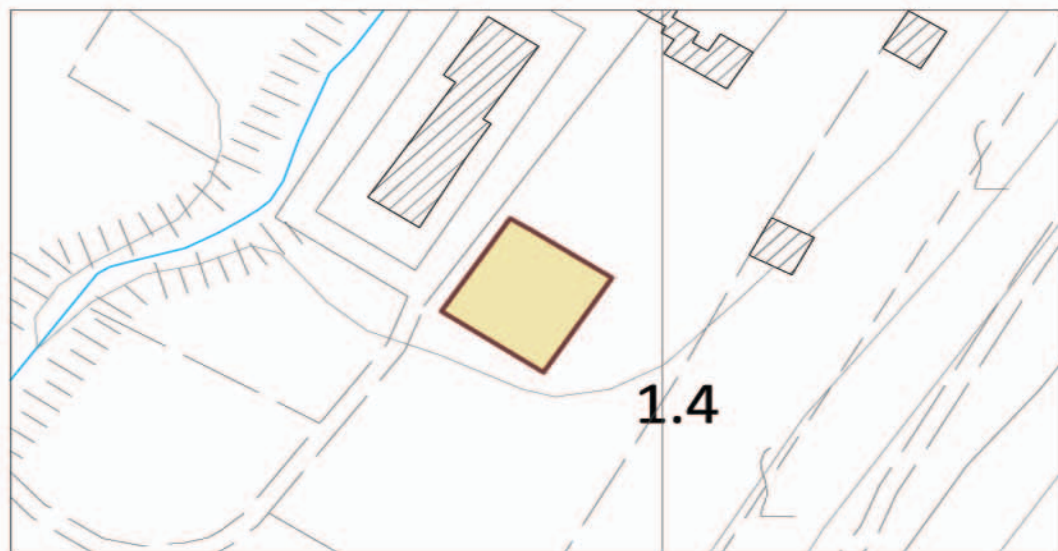
Schema distributivo

scala 1:2.000



Legenda

-  Perimetro comparto
-  Attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali
-  Piazze alberate e aree attrezzate per il passeggio
-  Verde di arredo stradale, parchi lineari di corredo stradale
-  Residenza, funzioni direzionali e/o servizi privati alle persone e alle cose
-  Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti
-  Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili di nuova previsione
-  Rete viaria di nuova previsione e/o adeguamento viabilità esistente



| | | |
|----------------------|--------------------------------------|---|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Appetito Alto" – Tn 1.5 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Appetito |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende aree non urbanizzate ubicate nella parte sud – occidentale del centro abitato di Porto Santo Stefano, alla conclusione del primo tratto di Via dell'Appetito. Al suo interno ricade la Fonte dell'Appetito. |



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

| | |
|-------------------------------------|--|
| 2.1. Finalità | <p>L'intervento, in sinergia con quello previsto nel comparto 1.8 (Carrubo alto), prefigura la creazione di una struttura urbana compiuta lungo il bordo sud-occidentale del centro abitato.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ la realizzazione di un tratto della viabilità di gronda, con il relativo verde di corredo stradale;▪ la realizzazione della viabilità di raccordo con Via dell'Appetito;▪ la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera e di una struttura commerciale e/o direzionale |
| 2.2. Condizioni generali | <p>2.2.1. <u>Fattibilità geomorfologia e idraulica</u></p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ fattibilità geomorfologica: F3g (condizionata), F2g (con normali vincoli) e F1g (senza particolari limitazioni)▪ fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni)▪ fattibilità vulnerabilità della falda: F3v (condizionata) <p>2.2.2. <u>Opere pubbliche</u></p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ verde pubblico di corredo stradale, equipaggiato con filari alberati, percorsi pedonali, panchine e attrezzature per la sosta;▪ viabilità di gronda (tratto indicato nello schema distributivo) , con le caratteristiche delle strade urbane locali di categoria E ai sensi del Nuovo codice della strada (larghezza di 10,00 ml: 2 corsie di 3,00 ml, 2 banchine di 0,50 ml e 2 marciapiedi di 1,50 ml) e fasce verdi di corredo stradale di larghezza pari a 5.00 ml; nella parte meridionale del comparto, la strada di gronda si deve raccordare alla strada minore che garantisce l'accesso alle abitazioni ubicate a sud – est, oltre il confine dell'ambito urbano;▪ viabilità di raccordo con Via dell'Appetito, con larghezza della carreggiata di almeno 6.00 ml e fasce verdi di arredo con percorsi pedonali interni;▪ sistemazione a percorso pedonale, per il tratto interno al comparto, della strada minore che garantisce l'accesso alle abitazioni ubicate a sud est, oltre il confine dell'ambito urbano;▪ opere di protezione e qualificazione della Fonte dell'Appetito;▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA. <p>2.2.3. <u>Configurazione del comparto</u></p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. <u>Convenzione</u></p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA . Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli; |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |
| <p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p> | <p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ i filari alberati lungo la strada di gronda sono costituiti da piante di alto fusto a foglia persistente, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 10 ml; ▪ i filari alberati lungo la strada di raccordo con Via dell'Appetito sono costituiti da piante caducifoglie di media taglia, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 6,00 ml; ▪ le costruzioni devono seguire allineamenti concordati con l'Amministrazione Comunale e capaci di concorrere alla riqualificazione formale della morfologia del tessuto urbano locale. |
| <p>2.4. Interventi consentiti</p> | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968</p> <p>Zona territoriale omogenea "C"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici</p> <p>Superficie territoriale: 12.660 mq circa Superficie fondiaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ albergo: 3.260 mq ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) e/o direzionali: 1.080 mq <p>Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ albergo: 8.000 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 2.667 per un numero di posti letto pari a n. 76. ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) e/o direzionali: 1.200 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 300. <p>Altezza: 9,50 ml Piani fuori terra: 3 Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ albergo e funzioni direzionali: 1 mq/10 mc ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi): <ul style="list-style-type: none"> - sosta stanziata: 1 mq/10 mc - sosta di relazione: 1 mq/1 mq di superficie di vendita <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 4.150 mq ▪ strade ▪ percorsi pedonali <p>Verifica standards: 3.067 mq di SUL x 80/100 mq/mq per albergo, funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) e/o direzionali (DM 1444/1968) = 2.454 mq < 4.150 mq</p> <p>2.4.3. Modalità di attuazione</p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
| <p>2.5. Prescrizioni particolari</p> | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno degli abitanti e delle funzioni insediabili, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p> |

**2.6.
Indirizzi per il corretto
inserimento
paesaggistico**

2.6.1. Il Piano Attuativo sarà corredato da uno studio di dettaglio che valuti il corretto inserimento del nuovo edificio attraverso lo studio di un assetto insediativo che garantisca:

- il corretto inserimento ambientale, attraverso una progettazione di elevato livello architettonico e prestazionale, valutando l'equilibrio in termini dimensionali, tra l'esistente e la nuova costruzione;
- il contenimento degli effetti dannosi, derivanti dall' inquinamento atmosferico e acustico attraverso soluzioni innovative;
- la funzione fisico – percettiva, mediante l'utilizzo di alberature e manti erbosi;
- la conservazione e il ripristino delle componenti storiche del paesaggio (terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico, agrarie o forestali) eventualmente presenti secondo quanto disciplinato all'art. 32 delle Norme di Attuazione.

2.6.2. La realizzazione della nuova viabilità di gronda dovrà avvenire secondo criteri di sicurezza, miglior inserimento ambientale, efficienza dei traffici di scorrimento e di mobilità interna, indicando condizioni per l'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici, tramite vegetazione che assolva anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano.

I nuovi tratti stradali dovranno aderire per quanto possibile alle geometrie fondiari esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale di riferimento del contesto in cui si inseriscono.

Tali interventi strutturali dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali che ne attestino il corretto inserimento e illustrino l'installazione degli arredi urbani, tipo: marciapiedi, banchine, illuminazione, alberature.

Le aree manomesse nel corso dei lavori dovranno essere ripristinate a termine dei lavori stessi e rese dal punto di vista paesaggistico e ambientale compatibili.

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: strada, percorso pedonale, verde di corredo stradale, albergo, funzioni commerciali (esercizi di vicinato, pubblici esercizi), funzioni direzionali

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

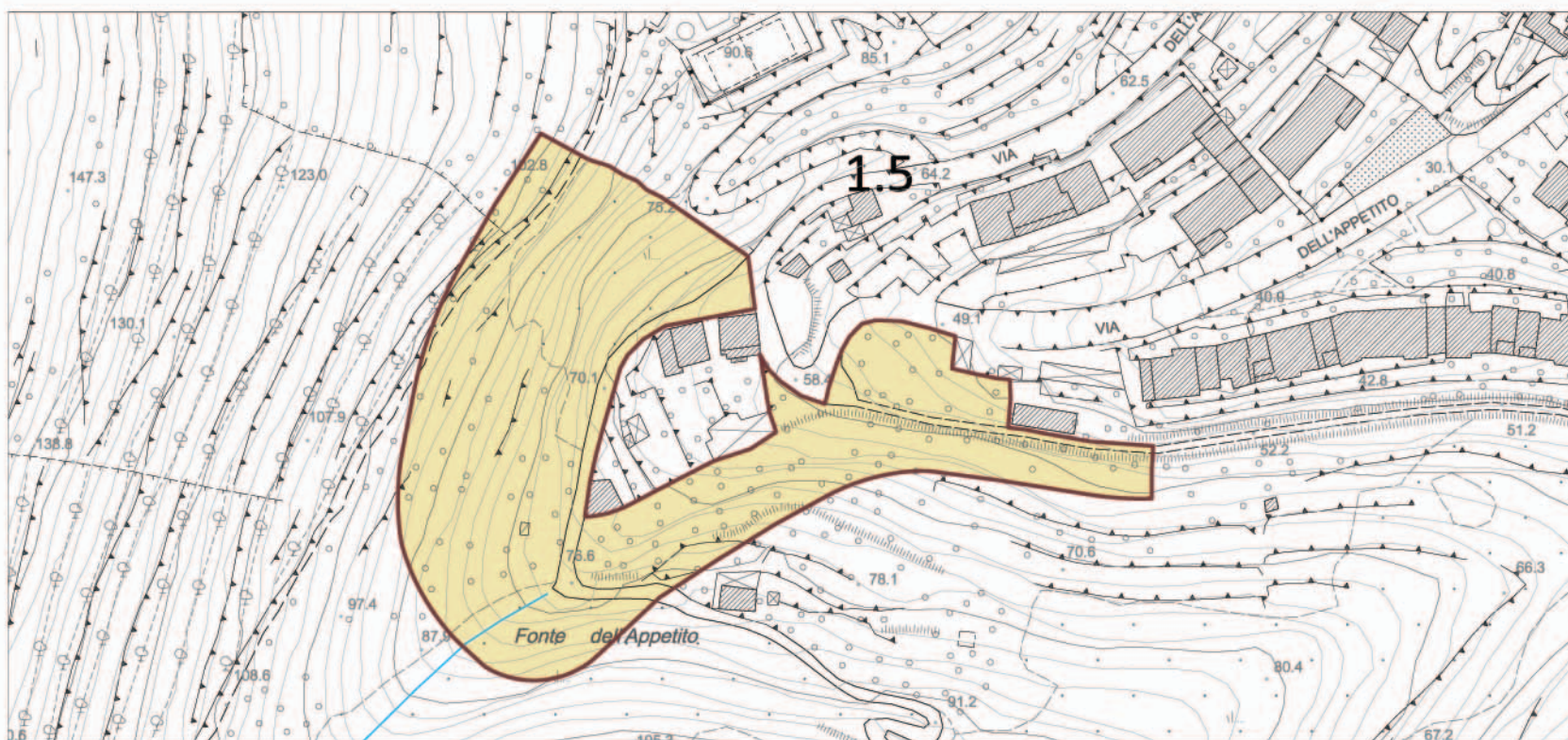
4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

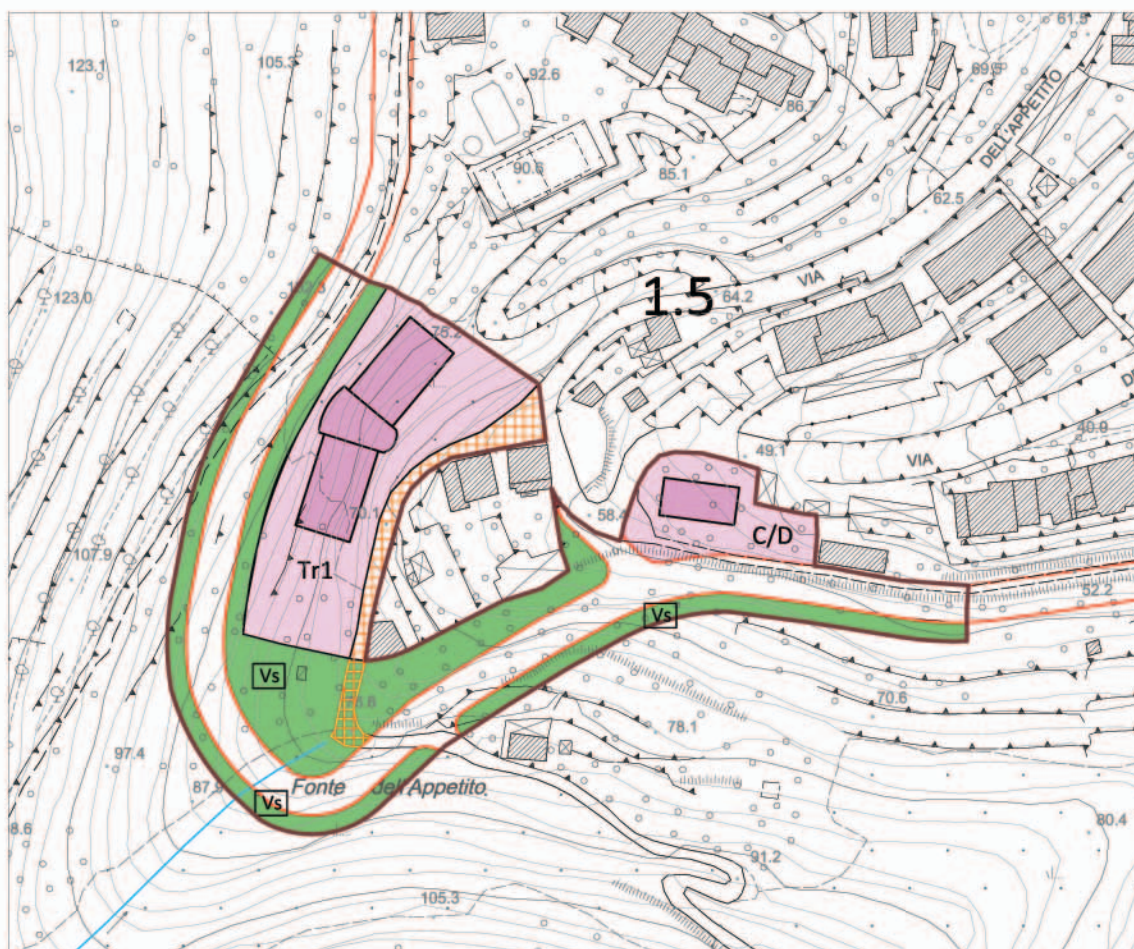
Perimetro comparto

scala 1:2.000








Schema distributivo

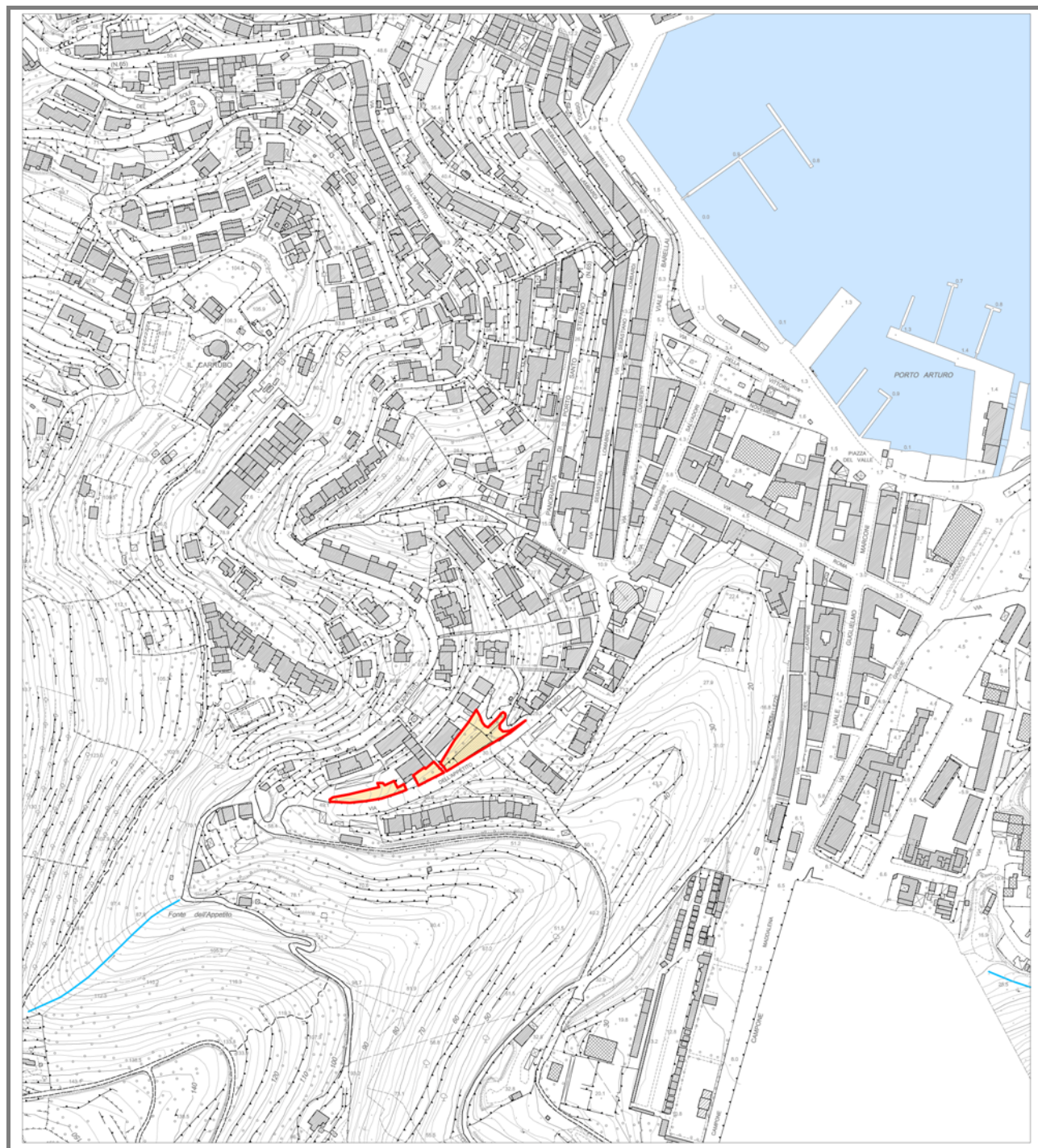
scala 1:2.000



Legenda

-  Perimetro comparto
-  Verde di arredo stradale, parchi lineari di corridoio stradale
-  Funzioni turistico-ricettive: albergo
-  Funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali
-  Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili di nuova previsione
-  Rete viaria di nuova previsione e/o adeguamento viabilità esistente

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|--|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Appetito basso" – Tn 1.6 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Appetito |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende tre aree urbanizzate limitrofe, ma non continue, ubicate nella parte sud-occidentale del centro abitato, in fregio a Via dell'Appetito. Parte delle aree risultano abbandonate o non utilizzate, parte occupate da una costruzione adibita a deposito. |



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

| | |
|--|--|
| 2.1. Finalità | L'intervento persegue la riqualificazione urbana attraverso la creazione di servizi e di strutture di pubblico interesse. Esso prevede in particolare: <ul style="list-style-type: none">▪ la realizzazione di parcheggi pubblici a raso;▪ la realizzazione di parcheggi privati a raso e di verde privato;▪ la creazione di una struttura direzionale e/o commerciale. |
| 2.2. Condizioni generali | 2.2.1. Fattibilità geomorfologia e idraulica L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità: <ul style="list-style-type: none">▪ fattibilità geomorfologica: F2g (con normali vincoli), F1g (senza particolari limitazioni)▪ fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni)▪ fattibilità vulnerabilità della falda: F3v (condizionata) 2.2.2. Opere pubbliche L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale: <ul style="list-style-type: none">▪ parcheggi pubblici a raso per almeno 750 mq▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA 2.2.3. Configurazione del comparto Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda. 2.2.4. Convenzione La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA. Essa deve in particolare: <ul style="list-style-type: none">▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli;▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia;▪ definire le modalità di attuazione degli interventi;▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |
| 2.3. Caratteri tipologici e costruttivi | Disposizioni aggiuntive: <ul style="list-style-type: none">▪ i parcheggi, pubblici e privati, sono ombreggiati da piante di media taglia e caducifoglie, scelte tra le specie indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 6,00 ml.▪ la costruzione deve avere il lato maggiore parallelo a Via dell'Appetito Basso. |
| 2.4. Interventi consentiti | 2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968 Zona territoriale omogenea "B" 2.4.2. Parametri urbanistici Superficie territoriale: 1.790 mq circa Superficie fondiaria: |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) e/o direzionali: 550 mq <p>Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) e/o direzionali: <ul style="list-style-type: none"> - 800 mc (recupero volumetria legittima esistente – stima) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 200. - 400 mc (premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto e nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 100. <p>Altezza massima. 6,50 ml Piani fuori terra: 2 Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni direzionali: 1 mq/10 mc ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi): <ul style="list-style-type: none"> - sosta stanziale: 1 mq/10 mc - sosta di relazione: 1 mq/1 mq di superficie di vendita <p>Altre superfici autonome:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde privato: 275 mq ▪ parcheggio privato: 275 mq (posti auto stimati: n.7) <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ parcheggio: 750 mq (posti auto stimati: 30) <p>Verifica standards: 400 mq di SUL x 80/100 mq/mq (DM 1444/1968) = 320 mq < 750 mq</p> <p>2.4.3. Modalità di attuazione</p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
|--|--|

| | |
|--------------------------------------|---|
| 2.5. Prescrizioni particolari | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno delle funzioni insediabili , della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p> |
|--------------------------------------|---|

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: parcheggio pubblico a raso, parcheggio privato a raso, verde privato, funzioni direzionali e/o commerciali

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

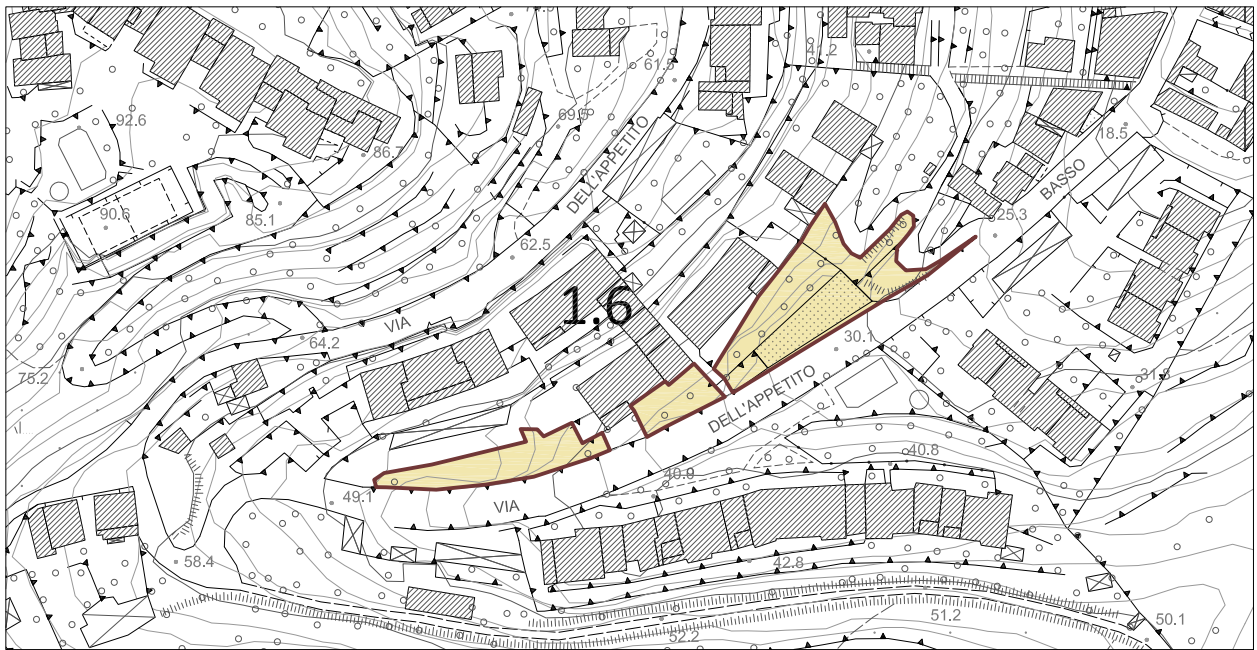
4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

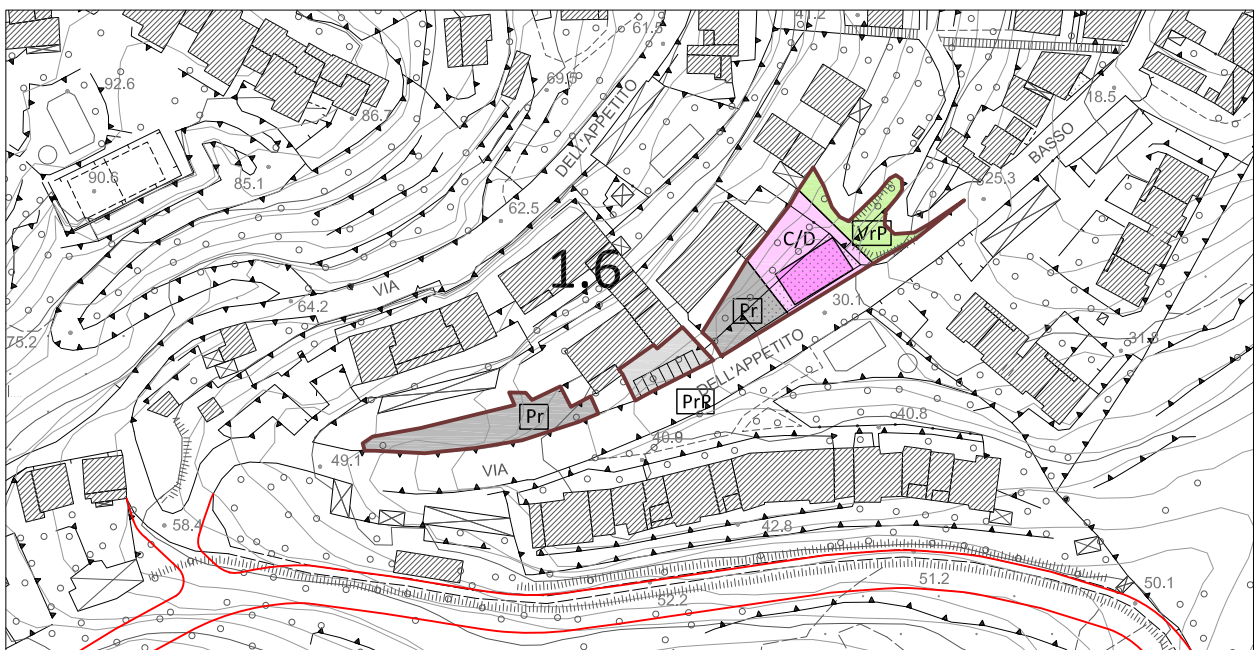
Perimetro comparto

scala 1:2.000



Schema distributivo

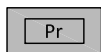
scala 1:2.000



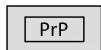
Legenda



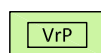
Perimetro comparto



Parcheggi pubblici a raso



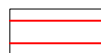
Parcheggi privati a raso



Verde privato

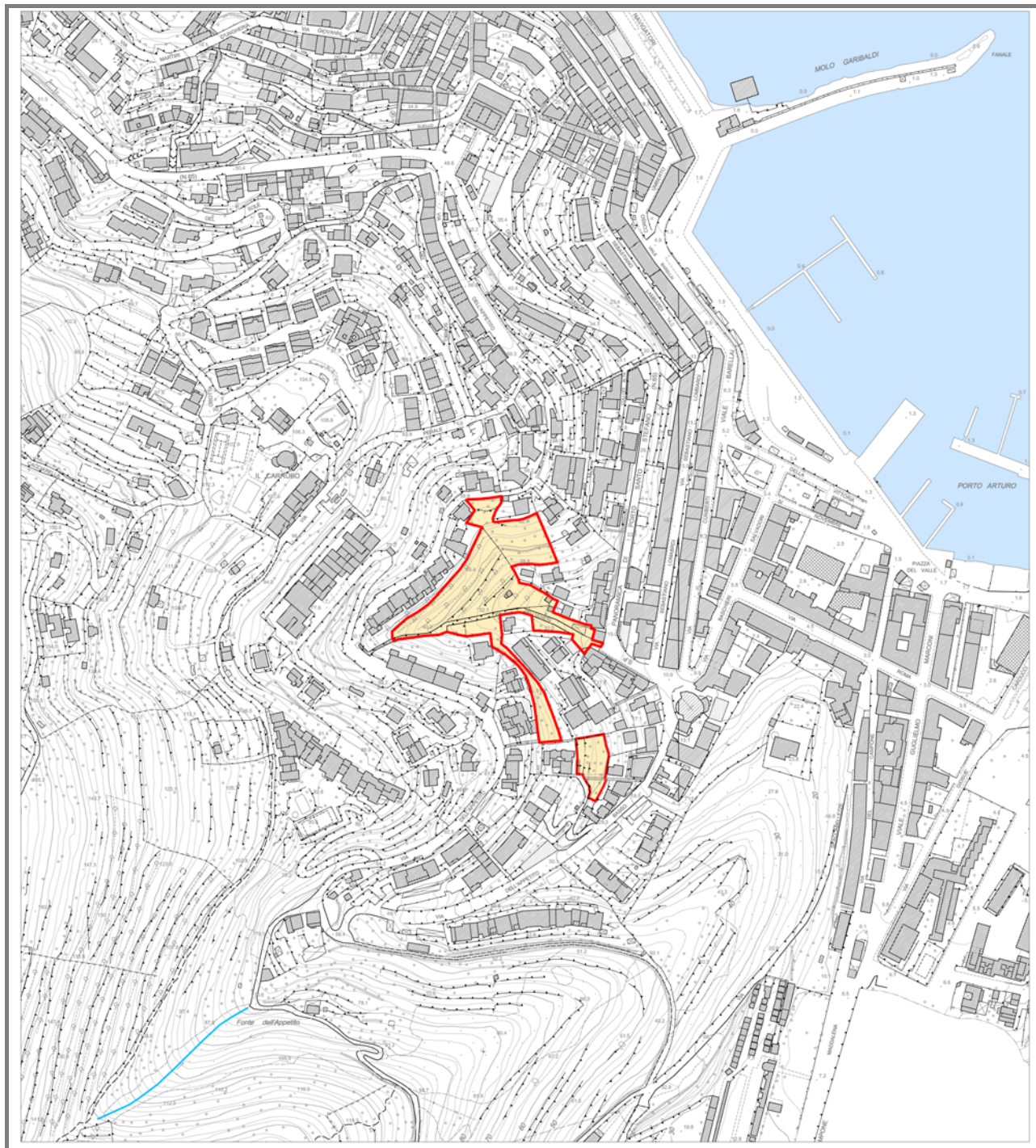


Funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali



Rete viaria di nuova previsione e/o adeguamento viabilità esistente

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|---|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Via dell'Uliveto" – Tn 1.7 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Carrubo-Appetito |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende le aree non edificate e terrazzate ubicate tra Via dell'Appetito e Via Panoramica. Accessibile con le auto dalla sola Via Panoramica. |



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

| | |
|--|---|
| 2.1. Finalità | <p>L'intervento prefigura la riqualificazione di un sistema di aree interne, incentrata sulla creazione di un consistente parcheggio privato a servizio delle residenze e delle attività limitrofe, con quota parte dei posti auto destinata all'uso pubblico, verde e percorsi pedonali.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ la realizzazione di un grande parcheggio privato a raso con stalli di uso pubblico e con accesso da Via Panoramica;▪ la realizzazione di un sistema di percorsi pedonali di riammagliamento, longitudinale e trasversale, tra Via Panoramica e Via dell'Appetito, che migliora l'accesso pedonale alla scuola primaria dell'Appetito;▪ la realizzazione di spazi verdi di rigenerazione ambientale all'interno dell'edificato;▪ la realizzazione di una piccola struttura terziaria su Via dell'Appetito. |
| 2.2. Condizioni generali | <p>2.2.1. <u>Fattibilità geomorfologia e idraulica</u></p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ fattibilità geomorfologica: F1g (senza particolari limitazioni), F3g (condizionata)▪ fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni) <p>2.2.2. <u>Opere pubbliche</u></p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ parcheggio pubblico, con un numero di posti auto pari al 10% dei posti auto complessivi e comunque non inferiori a 12. I posti auto pubblici devono essere ricavati all'interno di spazi autonomi e comunque ben distinti, immediatamente prossimi all'accesso di Via Panoramica;▪ percorsi pedonali che integrano e qualificano le scalinate esistenti;▪ aree verdi di rigenerazione ambientale attrezzate per la sosta;▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA <p>2.2.3. <u>Configurazione del comparto</u></p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. <u>Convenzione</u></p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA . Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli;▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia;▪ definire le modalità di attuazione degli interventi;▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |
| 2.3. Caratteri tipologici e costruttivi | <p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ le acque di pioggia devono essere regimentate in accordo con l'Amministrazione Comunale, evitando comunque il libero ruscellamento sulle superfici pavimentate; |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ la sistemazione dell'area deve riproporre un sistema di terrazze rette da muri (in pietra faccia vista o rivestiti in pietra faccia vista) e/o scarpate disposti lungo le curve di livello; il numero dei terrazzi longitudinali non dovrebbe essere superiore a due. Alcuni stalli sono ricavabili ai lati della strada interna che risale il versante; ▪ il parcheggio deve essere completamente ombreggiato con alberi di media e grande taglia, a foglia persistente e caduca (specie indicate dal RE), con sento di impianto non inferiore, rispettivamente, a 6,00 e 10,00 ml; ▪ le aree verdi di rigenerazione ambientale devono essere attrezzate con panchine e ombreggiate con alberi caducifoglie (specie indicate dal RE); ▪ la strada di accesso e di distribuzione agli stalli deve essere asfaltata o pavimentata con altro sistema atto a impedire il sollevamento di polvere; ▪ gli stalli di parcheggio devono essere pavimentati con autobloccanti o altro sistema atto a consentire l'infiltrazione della pioggia. |
|--|--|

| | |
|---------------------------------------|--|
| 2.4. Interventi consentiti | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968</p> <p>Zona territoriale omogenea "B"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici</p> <p>Superficie territoriale: 9.930 mq circa Superficie fondiaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) e/o direzionali: 370 mq <p>Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) e/o direzionali: <ul style="list-style-type: none"> - 190 mc (recupero volumetria legittima esistente – stima) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 60. - 160 mc (premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto e nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 50. <p>Altezza: 6,50 ml Piani fuori terra: 2 Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni direzionali: 1 mq/10 mc ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi): <ul style="list-style-type: none"> - sosta stanziale: 1 mq/10 mc - sosta di relazione: 1 mq/1 mq di superficie di vendita <p>Altre superfici autonome:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ parcheggio privato: 6.430 mq (posti auto stimati n. 120, di cui almeno il 10% e comunque almeno n. 12 di uso pubblico) <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 1.500 mq ▪ parcheggi pubblici come quota parte dei parcheggi privati: 10% posti auto, con un minimo di 12 posti auto e 300 mq ▪ percorsi pedonali <p>Verifica standards: $117 \text{ mq di SUL} \times 80/100 \text{ mq/mq (DM 1444/1968)} = 94 \text{ mq} < 1.800 \text{ mq}$</p> <p>2.4.3. Modalità di attuazione</p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
|---------------------------------------|--|

| | |
|--|---|
| 2.5. Prescrizioni particolari | <p>2.5.1 Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno degli abitanti e delle funzioni insediabili, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2 Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p> |
|--|---|

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: strada, percorso pedonale, verde pubblico di rigenerazione ambientale, parcheggio pubblico a raso, parcheggio privato a raso, funzioni commerciali (esercizi di vicinato) e direzionali

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

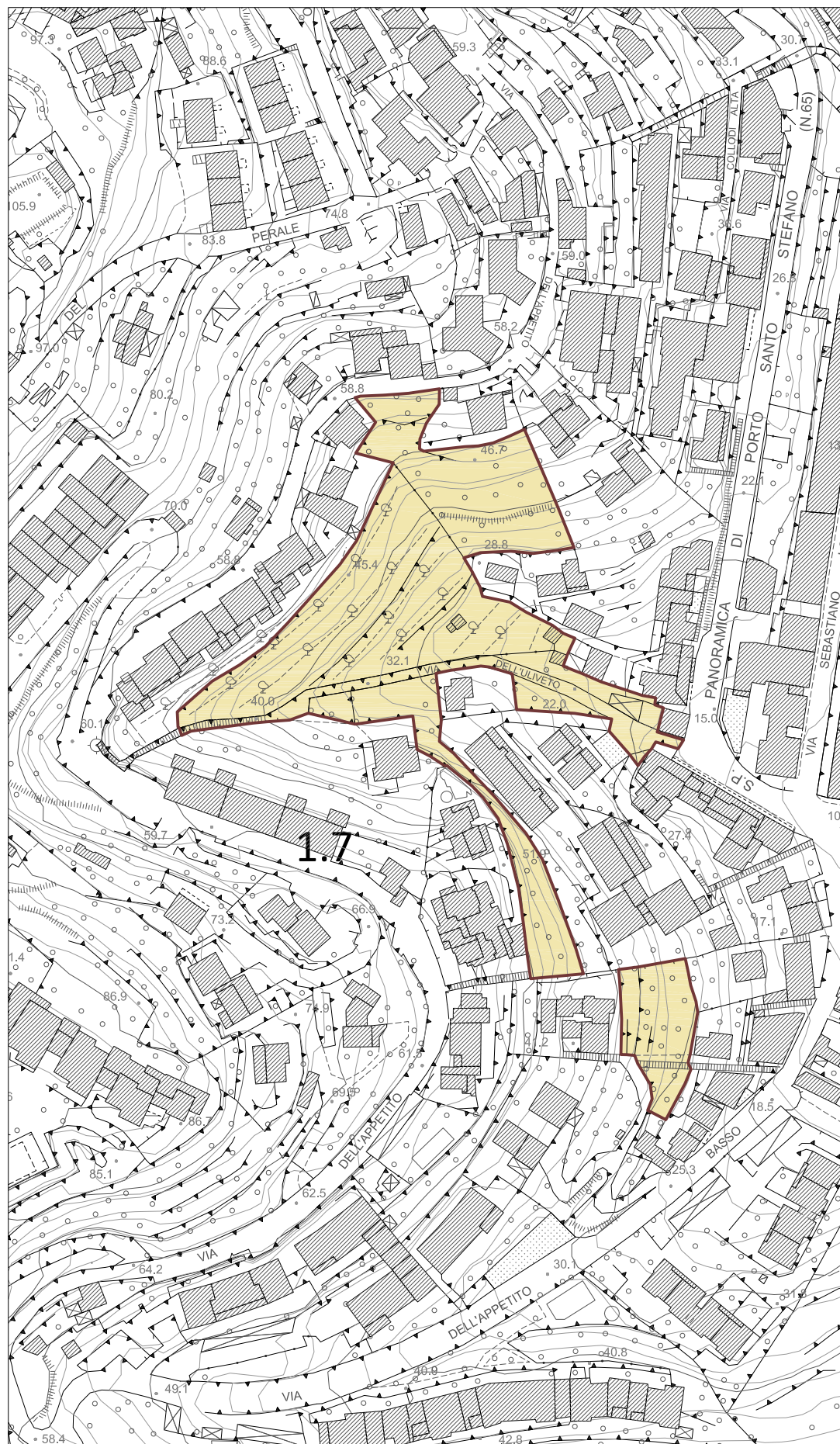
4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

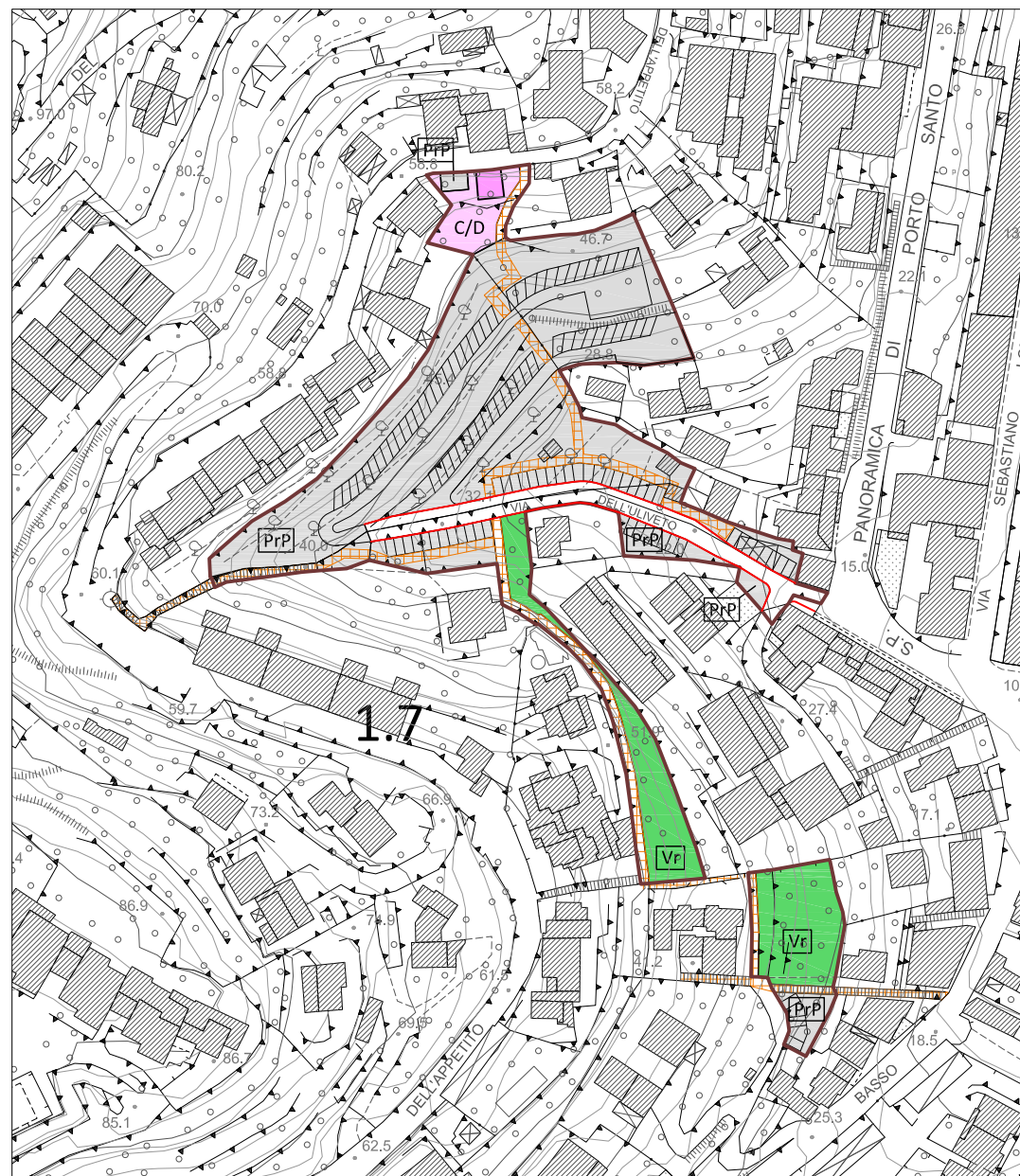
Perimetro comparto

scala 1:2.000










Schema distributivo

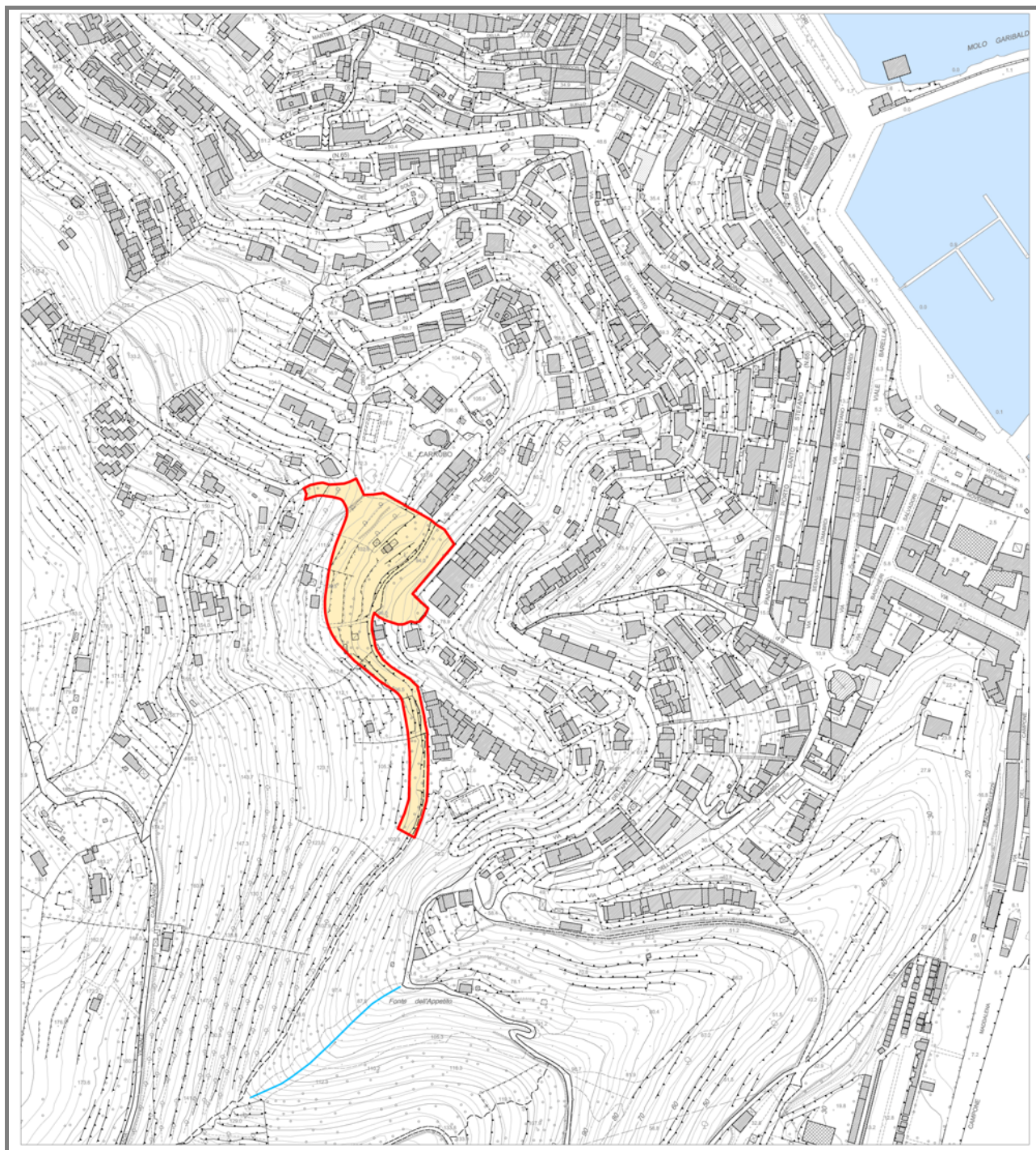
scala 1:2.000



Legenda

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Perimetro comparto |  | Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili di nuova previsione |
|  | Aree di rigenerazione dei tessuti urbani |  | Rete viaria di nuova previsione e/o adeguamento viabilità esistente |
|  | Parcheggi a raso privati | | |
|  | Funzioni commerciali al dettaglio e direzionali | | |
|  | Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti | | |

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|---|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Carrubo Alto" – Tn 1.8 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Carrubo |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende le aree non urbanizzate ubicate nella parte sud-occidentale del centro abitato, alla conclusione di Via del Perale, in prossimità delle attrezzature sportive private del Carrubo e della scuola primaria statale "Appetito". |



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

| | |
|-------------------------------------|---|
| 2.1. Finalità | <p>L'intervento, in sinergia con quello previsto nel comparto 1.5 (Appetito Alto), prefigura la creazione di una struttura urbana compiuta lungo il bordo sud-occidentale del centro abitato. Prefigura, altresì, un accesso più agevole alla scuola dell'Appetito.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ realizzazione di un tratto della viabilità di gronda, con il relativo verde di corredo stradale;▪ realizzazione della viabilità di raccordo con Via del Perale (e del relativo verde di corredo);▪ realizzazione di un parcheggio pubblico a raso a servizio della scuola primaria "Appetito";▪ realizzazione di residenze private. |
| 2.2. Condizioni generali | <p>2.2.1. <u>Fattibilità geomorfologia e idraulica</u></p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none">- fattibilità geomorfologica: F3g (fattibilità condizionata)- fattibilità idraulica: F1i (fattibilità senza particolari condizioni) <p>2.2.2. <u>Opere pubbliche</u></p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ verde pubblico di corredo stradale, equipaggiato con filari alberati, percorsi pedonali, panchine e attrezzature per la sosta;▪ parcheggio pubblico ubicato immediatamente a monte della scuola e collegato con essa attraverso un percorso pedonale;▪ viabilità di gronda (tratto indicato nello schema distributivo), con le caratteristiche delle strade urbane locali di categoria E ai sensi del Nuovo codice della strada (larghezza di 10,00 ml: 2 corsie di 3,00 ml, 2 banchine di 0,50 ml e 2 marciapiedi di 1,50 ml) e fasce verdi di corredo stradale di larghezza pari a 5.00 ml;▪ viabilità di raccordo con Via del Perale, con larghezza della carreggiata di almeno 6.00 ml e fasce verdi di arredo di almeno 3,00 ml con percorsi pedonali interni;▪ percorso pedonale in corrispondenza del bordo settentrionale del comparto, in adiacenza agli impianti sportivi del Carrubo, quale collegamento tra Via del Perale e Via della Cacciarella;▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA <p>2.2.3. <u>Configurazione del comparto</u></p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. <u>Convenzione</u></p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA. Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli; |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |
| <p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p> | <p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ i filari alberati lungo la strada di gronda sono costituiti da piante di alto fusto a foglia persistente, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 10 ml; ▪ i filari alberati lungo la strada di raccordo con Via del Perale sono costituiti da piante caducifoglie di media taglia, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 6,00 ml; ▪ il parcheggio pubblico è ombreggiato da piante con caratteristiche e sesto di impianto simili a quelle della viabilità di raccordo; ▪ le unità immobiliari ad uso residenziale non possono avere una superficie utile lorda inferiore a 60 mq, con l'eccezione di quelle eventualmente destinate a finalità sociali; ▪ le costruzioni devono seguire allineamenti concordati con l'Amministrazione Comunale e capaci di concorrere alla riqualificazione formale della morfologia del tessuto urbano locale, mantenendo comunque il lato maggiore parallelo alla strada di collegamento con Via del Perale. |
| <p>2.4. Interventi consentiti</p> | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968 Zona territoriale omogenea "C"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici Superficie territoriale: 11.800 mq circa Superficie fondiaria: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 3.730 mq Volumetria: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: <ul style="list-style-type: none"> - 8.000 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 2.667 per un numero di alloggi pari a 33 (si applicano le disposizioni di cui all'art. 78 delle Norme di Attuazione). - 300 mc (recupero volumetria legittima esistente e premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 100 per un numero di alloggi pari a 2 (si applicano le disposizioni di cui all'art. 78 delle Norme di Attuazione). Altezza: 9,50 ml Piani fuori terra:3 Parcheggi privati: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 1 mq/10 mc, garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare Spazi pubblici: <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 3.000 mq ▪ parcheggio: 800 mq (posti auto stimati: 32) ▪ strade ▪ percorsi pedonali Verifica standards: abitanti insediabili 83 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 1.494 mq < 3.800 mq</p> <p>2.4.3. Modalità di attuazione Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
| <p>2.5. Prescrizioni particolari</p> | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno degli abitanti insediabili , della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> |

| | |
|--|---|
| | 2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangigetto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc); |
|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>2.6. Indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico</p> | <p>2.6.1. Il Piano Attuativo sarà corredato da uno studio di dettaglio che valuti il corretto inserimento del nuovo edificio attraverso lo studio di un assetto insediativo che garantisca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il corretto inserimento ambientale, attraverso una progettazione di elevato livello architettonico e prestazionale, valutando l'equilibrio in termini dimensionali, tra l'esistente e la nuova costruzione; - il contenimento degli effetti dannosi, derivanti dall' inquinamento atmosferico e acustico attraverso soluzioni innovative; - la funzione fisico – percettiva, mediante l'utilizzo di alberature e manti erbosi; - la conservazione e il ripristino delle componenti storiche del paesaggio (terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico, agrarie o forestali) eventualmente presenti secondo quanto disciplinato all'art. 32 delle Norme di Attuazione. <p>2.6.2. La realizzazione della nuova viabilità di gronda dovrà avvenire secondo criteri di sicurezza, miglior inserimento ambientale, efficienza dei traffici di scorrimento e di mobilità interna, indicando condizioni per l'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici, tramite vegetazione che assolva anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano.</p> <p>I nuovi tratti stradali dovranno aderire per quanto possibile alle geometrie fondiari esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale di riferimento del contesto in cui si inseriscono.</p> <p>Tali interventi strutturali dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali che ne attestino il corretto inserimento e illustrino l'installazione degli arredi urbani, tipo: marciapiedi, banchine, illuminazione, alberature.</p> <p>Le aree manomesse nel corso dei lavori dovranno essere ripristinate a termine dei lavori stessi e rese dal punto di vista paesaggistico e ambientale compatibili.</p> |
|--|--|

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: strada, percorso pedonale, verde di corredo stradale, parcheggio pubblico a raso, residenza

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

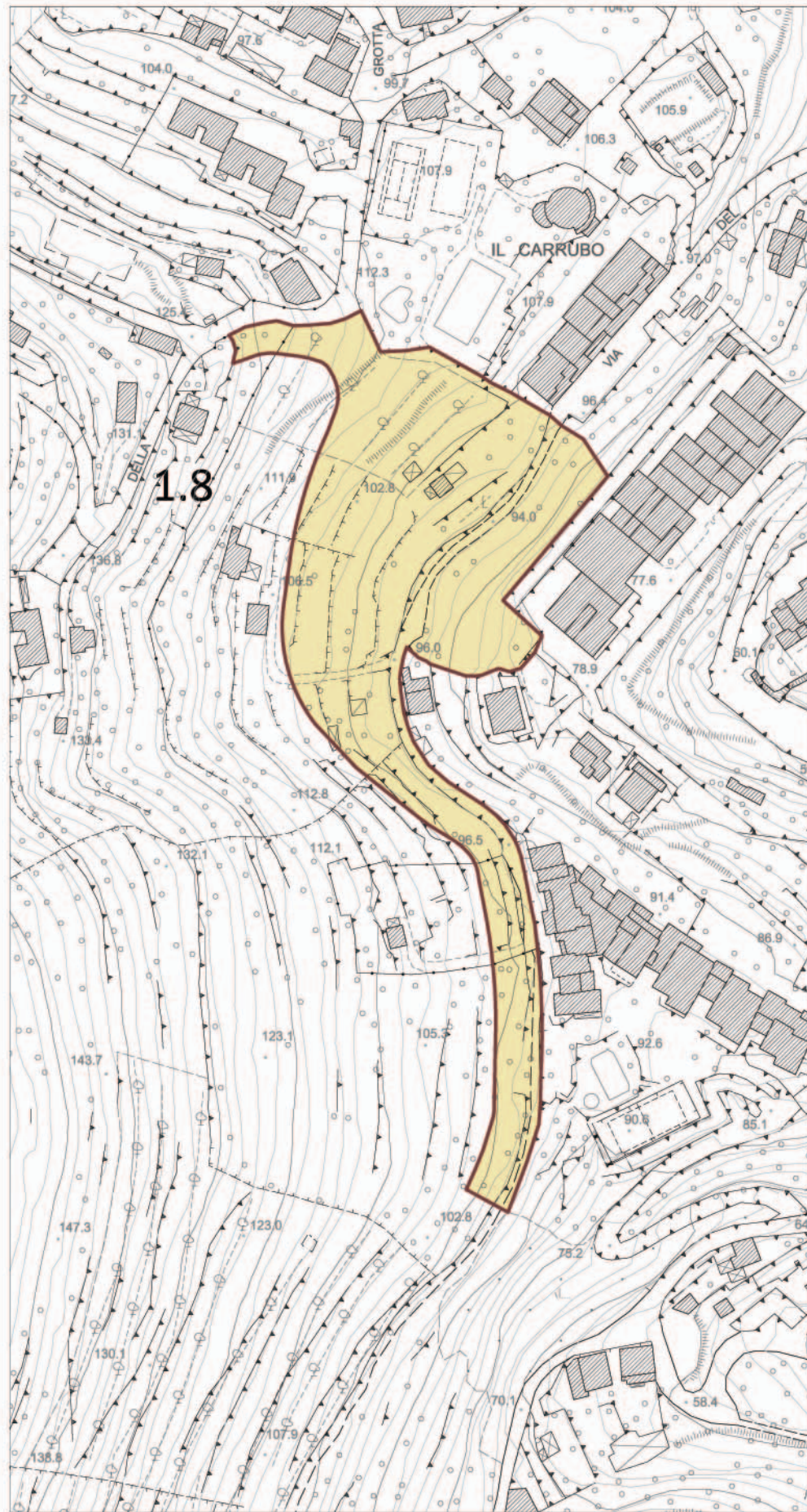
4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

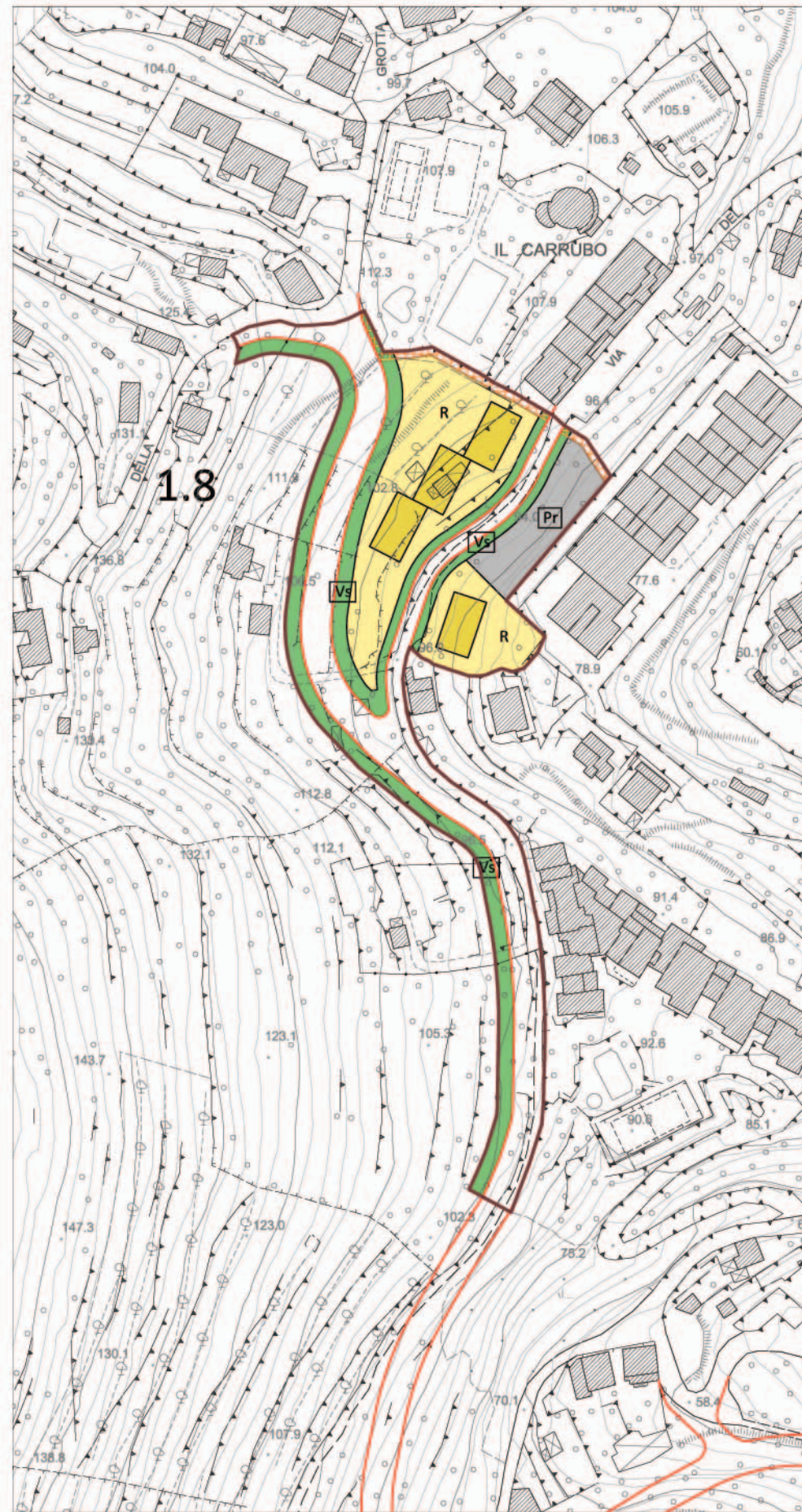
Perimetro comparto

scala 1:2.000



Schema distributivo

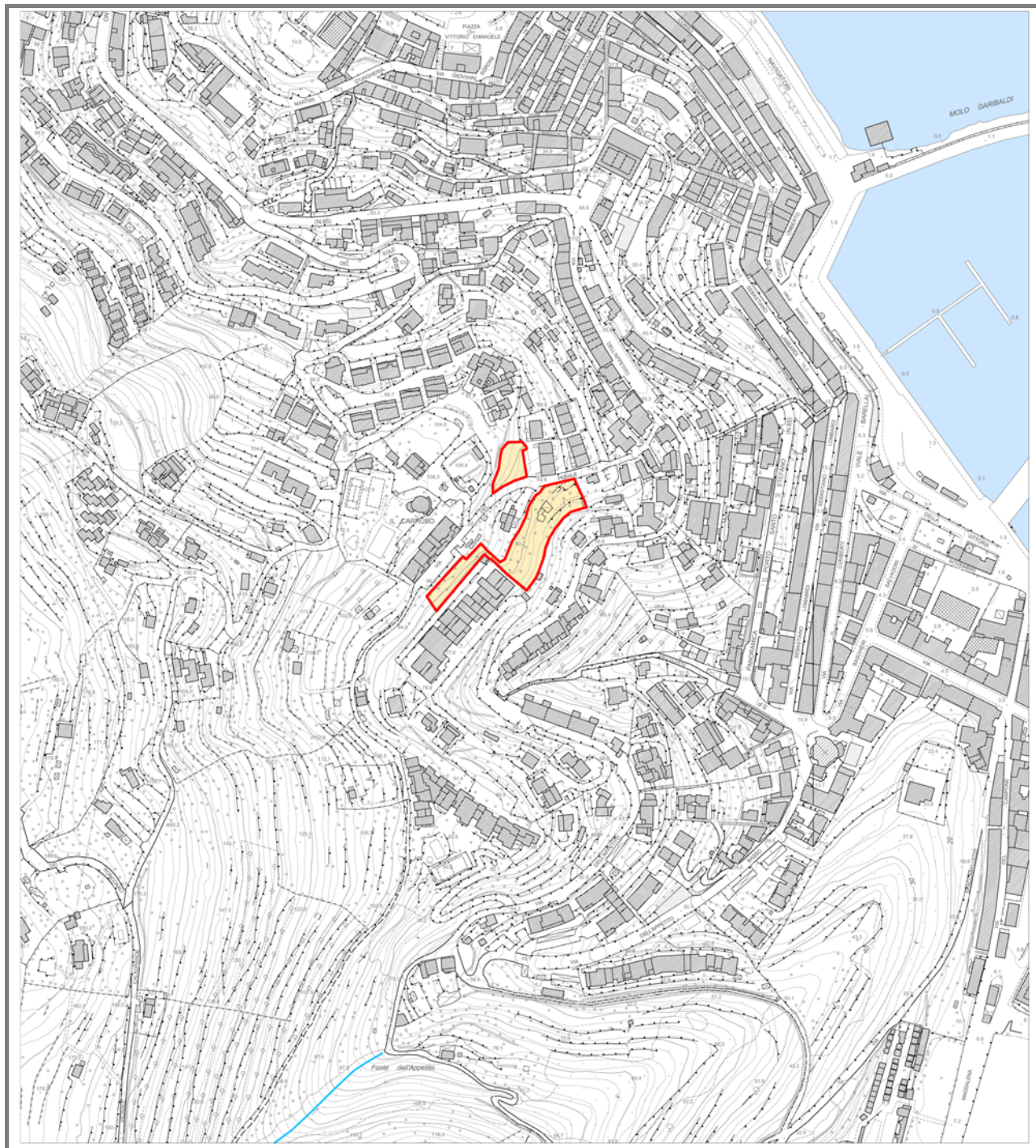
scala 1:2.000



Legenda

-  Perimetro comparto
-  Verde di arredo stradale, parchi lineari di corredo stradale
-  Parcheggi pubblici a raso
-  Residenza
-  Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili di nuova previsione
-  Rete viaria di nuova previsione e/o adeguamento viabilità esistente

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|--|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Carrubo basso" – Tn 1.9 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Carrubo |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende le aree non edificate ubicate a valle della parte alta di Via del Perale, prossime alla scuola primaria dell'Appetito. |



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

2.1. Finalità

L'intervento prefigura l'ampliamento dell'area scolastica (scuola primaria statale dell'Appetito) e la creazione di percorsi pedonali di connessione, incrementando al contempo le dotazioni di verde e parcheggi pubblici.

Esso prevede in particolare:

- l'ampliamento dell'area di pertinenza della scuola e, in sinergia con il comparto 1.8, Carrubo alto, il collegamento diretto con il nuovo parcheggio pubblico da questo previsto su Via del Perale;
- la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra la scuola dell'Appetito e Via del Perale lungo il bordo meridionale e orientale dell'area scolastica ampliata;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso lungo il lato di monte di Via del Perale e, nel retro di questo, di un'area verde di rigenerazione ambientale;
- la realizzazione di una struttura commerciale e direzionale lungo Via del Perale.

2.2. Condizioni generali

2.2.1. Fattibilità geomorfologia e idraulica

L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:

- fattibilità geomorfologica: F1g (senza particolari limitazioni), F3g (condizionata)
- fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni)

2.2.2. Opere pubbliche

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:

- parcheggio pubblico ubicato lungo il lato di monte di Via del Perale;
- verde pubblico di rigenerazione urbana ubicato sul retro del suddetto parcheggio;
- percorso pedonale che collega la strada fronti stante la scuola dell'Appetito con Via del Perale, delimitando l'area di pertinenza scolastica;
- sistemazione a verde non attrezzato dell'area di pertinenza della scuola dell'Appetito.
- eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA.

2.2.3. Configurazione del comparto

Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.

2.2.4. Convenzione

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA. Essa deve in particolare:

- garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;
- disciplinare il regime giuridico dei suoli;
- definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia;
- definire le modalità di attuazione degli interventi;
- definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici.

Disposizioni aggiuntive:

| | |
|--|--|
| 2.3. Caratteri tipologici e costruttivi | <ul style="list-style-type: none"> ▪ il verde pubblico di rigenerazione ambientale è ombreggiato con alberi a foglia caduca e persistente (specie indicate dal RE); ▪ il parcheggio pubblico è ombreggiato da alberi di media taglia a foglia caduca /specie indicate dal RE), con sesto di impianto non inferiore a 6,00 ml; ▪ l'area di pertinenza scolastica è sistemata a prato ed equipaggiata con alberi a foglia caduca e persistente (specie indicate dal RE) ▪ le costruzioni devono avere il lato maggiore parallelo a Via del Perale. |
|--|--|

| | |
|---------------------------------------|--|
| 2.4. Interventi consentiti | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968 Zona territoriale omogenea "B"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici Superficie territoriale: 4.120 mq circa Superficie fondiaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) e/o direzionali: 800 mq <p>Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) e/o direzionali: 1.200 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 300. <p>Altezza: 6,50 ml Piani fuori terra:2 Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni direzionali: 1 mq/10 mc ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi): <ul style="list-style-type: none"> - sosta stanziata: 1 mq/10 mc - sosta di relazione: 1 mq/1 mq di superficie di vendita <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 550 mq ▪ parcheggio: 170 mq (posti auto stimati: 10) ▪ attrezzature scolastiche di base: 2.350 mq ▪ percorsi pedonali <p>Verifica standards: 400 mq di SUL x 80/100 mq/mq (DM 1444/1968) = 320 mq < 3.070 mq</p> <p>2.4.3. Modalità di attuazione Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
|---------------------------------------|--|

| | |
|--|--|
| 2.5. Prescrizioni particolari | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno delle funzioni insediabili, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p> |
|--|--|

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: attrezzature scolastiche di base, percorso pedonale, verde pubblico di rigenerazione ambientale, parcheggio pubblico a raso, funzioni commerciali (esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi) e/o direzionali

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

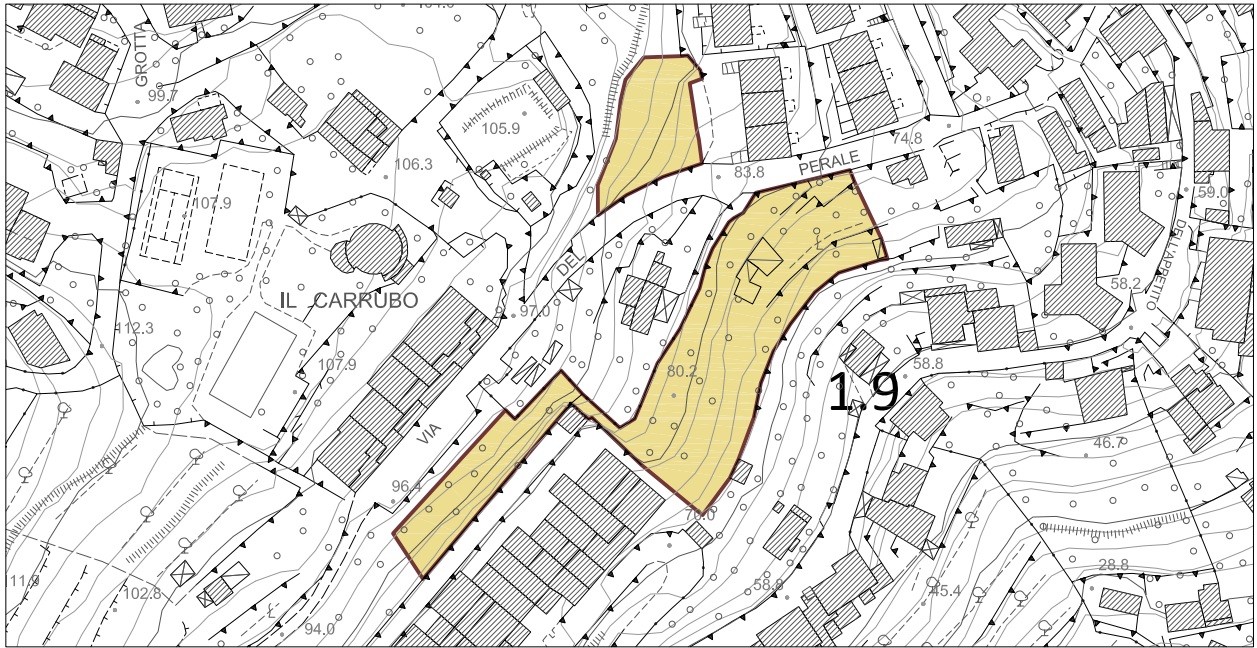
4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il “verde privato” in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

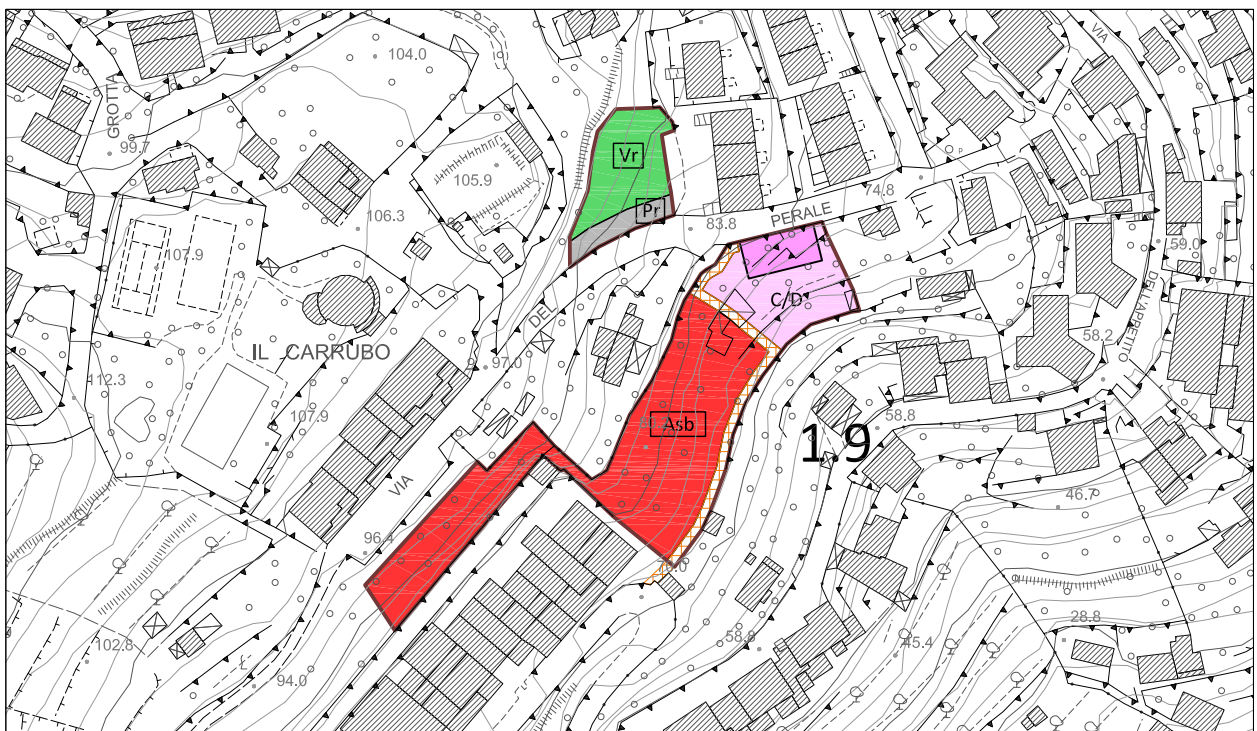
Perimetro comparto

scala 1:2.000



Schema distributivo

scala 1:2.000



Legenda



Perimetro comparto



Attrezzature scolastiche di base



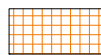
Aree di rigenerazione dei tessuti urbani



Parcheggi pubblici a raso

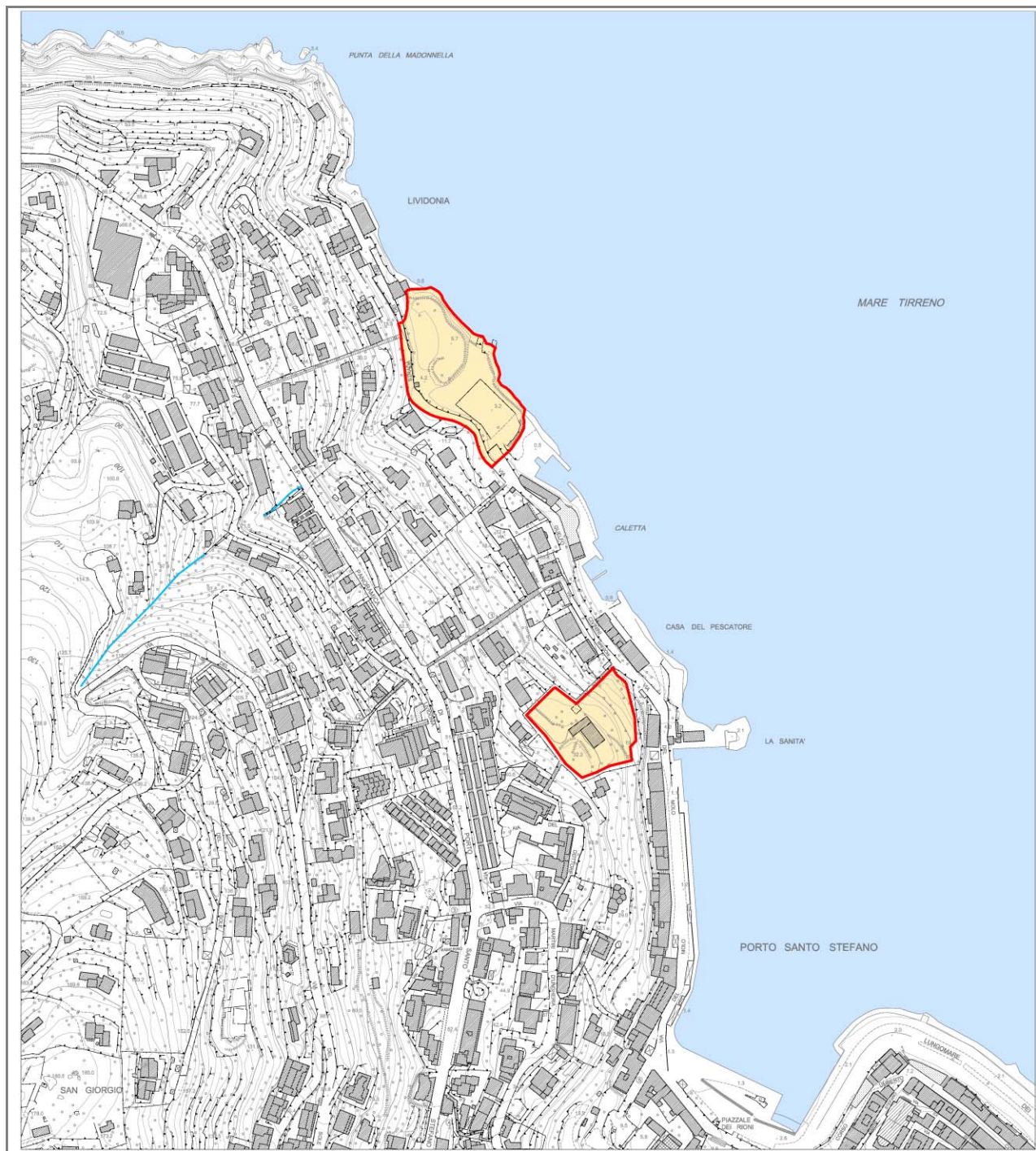


Funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali



Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili di nuova previsione

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|--|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Ex Ebrei - Siluripedio" – Tn 1.10 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Sanità-Lividonia |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende l'ex colonia Pitigliani, meglio nota come Ex Ebrei, e le aree dell'ex siluripedio. Tutte le aree versano da tempo in condizioni di abbandono e di degrado. |



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

| | |
|-------------------------------------|---|
| 2.1. Finalità | <p>L'intervento prefigura il recupero ai fini pubblici dell'area ex siluripedio e la sistemazione a parcheggio del bordo stradale.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ la rettifica del tratto di strada antistante l'ex siluripedio, con realizzazione di discese pedonali alla piazza alberata sottostante;▪ la realizzazione di parcheggi pubblici a raso, da riservare prioritariamente ai residenti, in fregio alla strada;▪ la realizzazione di una piazza alberata attrezzata nell'area dell'ex siluripedio (nuova centralità urbana) e la sistemazione a spiaggia del tratto immediatamente fronti stante il mare. La nuova piazza, nella quale sono previste due strutture di servizio, deve costituire la conclusione della lunga passeggiata di lungo mare che, partendo da Piazzale Candi, interessa il Lungomare dei Navigatori e Piazza dei Rioni;▪ il recupero quale residenza dell'ex colonia Pitigliani (ex Ebrei). |
| 2.2. Condizioni generali | <p>2.2.1. <u>Fattibilità geomorfologia e idraulica</u></p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none">- fattibilità geomorfologica: F1g (senza particolari limitazioni), F2g (con normali vincoli)- fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni) <p>2.2.2. <u>Opere pubbliche</u></p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ tratto di strada antistante l'ex siluripedio, opportunamente rettificato, garantendo alla carreggiata stradale una sezione minima di 6,00 ml e prevedendo discese pedonali alla piazza sottostante;▪ parcheggi a pettine lungo strada e con sosta regolamentata in funzione prioritaria dei residenti della zona;▪ piazza alberata, sottostante la strada e antistante la spiaggia, attrezzata per la sosta pedonale. Alla piazza si accede con i mezzi motorizzati di servizio attraverso l'attuale accesso, opportunamente recuperato, ubicato nella parte meridionale dell'ex siluripedio;▪ spiaggia ricavata nel tratto immediatamente antistante il mare;▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA <p>2.2.3. <u>Configurazione del comparto</u></p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. <u>Convenzione</u></p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA. Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli;▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia;▪ definire le modalità di attuazione degli interventi;▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |

| | |
|---|---|
| <p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p> | <p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la piazza è equipaggiata con alberi di alto fusto (preferibilmente palme) che richiamano la passeggiata del Lungarno dei Navigatori e di Piazza dei Rioni; ▪ la pavimentazione della piazza deve riferirsi, con i materiali e il disegno, alle sistemazioni esistenti nel Lungarno dei Navigatori e/o in Piazza dei Rioni; ▪ il muro che regge la sede stradale, così come tutte le opere murarie di corredo agli spazi aperti, è realizzato in pietra faccia vista o è rivestito con pietra faccia vista; ▪ i posti auto sono ombreggiati con rampicanti su pergolati in legno o metallo verniciato; ▪ le strutture di servizio previste nella piazza alberata assumono una tipologia riconducibile ai chioschi, di cui all'articolo 92 delle norme di attuazione del RU. Esse hanno una disposizione simmetrica e partecipano, come parte integrante, al disegno della piazza; ▪ la realizzazione della spiaggia presuppone la messa in sicurezza dell'area. |
| <p>2.4. Interventi consentiti</p> | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968 Zona territoriale omogenea "B"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici Superficie territoriale: 12.595 mq circa Superficie fondiaria: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 4.645 mq (ex colonia Pitigliani) Volumetria: 3.700 mc circa di cui: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 2.500 mc circa (cambio di destinazione d'uso ex colonia Pitigliani a parità di volumetria esistente) per una superficie utile lorda (S.u.l.) massima edificabile pari a mq 840 per un numero di alloggi pari a 10 (si applicano le disposizioni di cui all'art. 78 delle Norme di Attuazione). Il dimensionamento dell'intervento si riferisce alla superficie valutata sulle volumetrie esistenti teoriche derivate graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000 (2.500 mc). In particolare la quantità effettiva di superficie utile lorda realizzabile verrà determinata attraverso rilievo e documenti comprovanti le volumetrie e le legittimità dell'edificio oggetto dell'intervento. ▪ pubblici esercizi: 1.200 mc (nuove strutture interne alla piazza alberata) per una superficie utile lorda (S.u.l.) massima edificabile pari a mq 300. Altezza: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: altezza esistente ex colonia Pitigliani ▪ pubblici esercizi: 3,50 ml Piani fuori terra: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: numero piani esistente (ex colonia Pitigliani) ▪ pubblici esercizi: 1 piano fuori terra Parcheggi privati: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 1 mq/10 mc, garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare ▪ pubblici esercizi: non richiesti in ragione della delicatezza del luogo, del carattere prevalentemente pedonale dell'utenza e/o della presenza di parcheggi pubblici in prossimità Spazi pubblici: <ul style="list-style-type: none"> ▪ piazza alberata: 3.850 mq <ul style="list-style-type: none"> ▪ parcheggio: 500 mq (posti auto stimati: 32) ▪ strade: rettifica strada esistente Altre superfici: <ul style="list-style-type: none"> ▪ spiaggia: 2.140 mq (parte sottostante la piazza alberata) Verifica standards: abitanti insediabili 25 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 450 mq < 4.350 mq</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>2.4.3. Modalità di attuazione</p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
| <p>2.5. Prescrizioni particolari</p> | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno delle funzioni insediabili, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p> |
| <p>2.6. Indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico</p> | <p>2.6.1. Il Piano Attuativo sarà corredato da uno studio di dettaglio che valuti il corretto inserimento del nuovo edificio attraverso lo studio di un assetto insediativo che garantisca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dell'involucro edilizio esistente per l'edificio Ex Ebrei attraverso interventi di ristrutturazione edilizia conservativa. Sono consentite eventuali misure equivalenti da definirsi in sede di Piano Attuativo; - la funzione fisico – percettiva, mediante l'utilizzo di alberature e manti erbosi; - la conservazione e il ripristino delle componenti storiche del paesaggio (terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico, agrarie o forestali) eventualmente presenti secondo quanto disciplinato all'art. 32 delle Norme di Attuazione. <p>2.6.2. Tali interventi dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali che ne attestino il corretto inserimento paesaggistico.</p> <p>Le aree manomesse nel corso dei lavori dovranno essere ripristinate a termine dei lavori stessi e rese dal punto di vista paesaggistico e ambientale compatibili.</p> |

3. Prestazioni funzionali

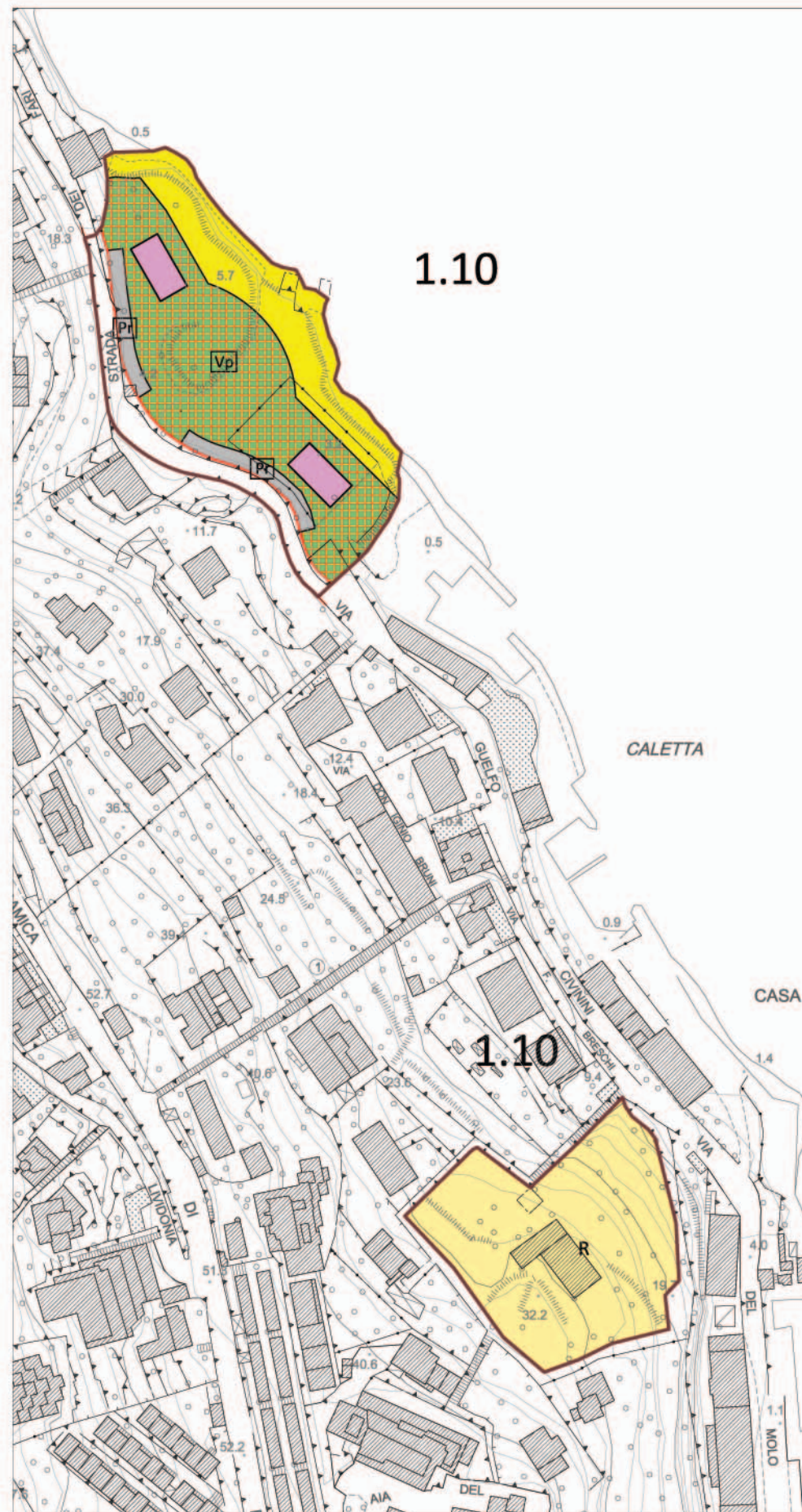
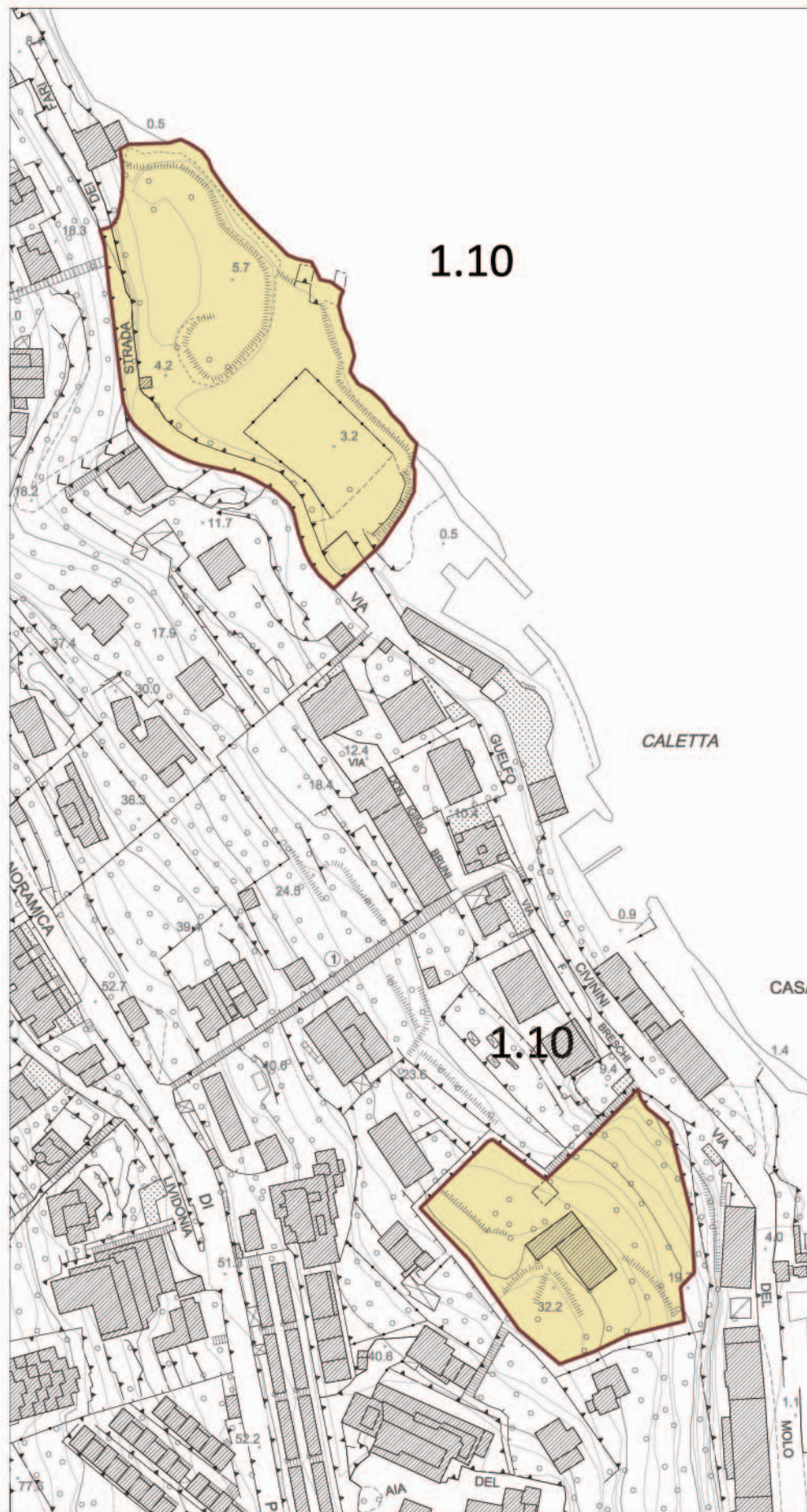
3.1. Destinazioni d'uso: strada, parcheggio pubblico a raso, piazza alberata, residenza, strutture commerciali (esercizi di ristoro, esercizi di vicinato)

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

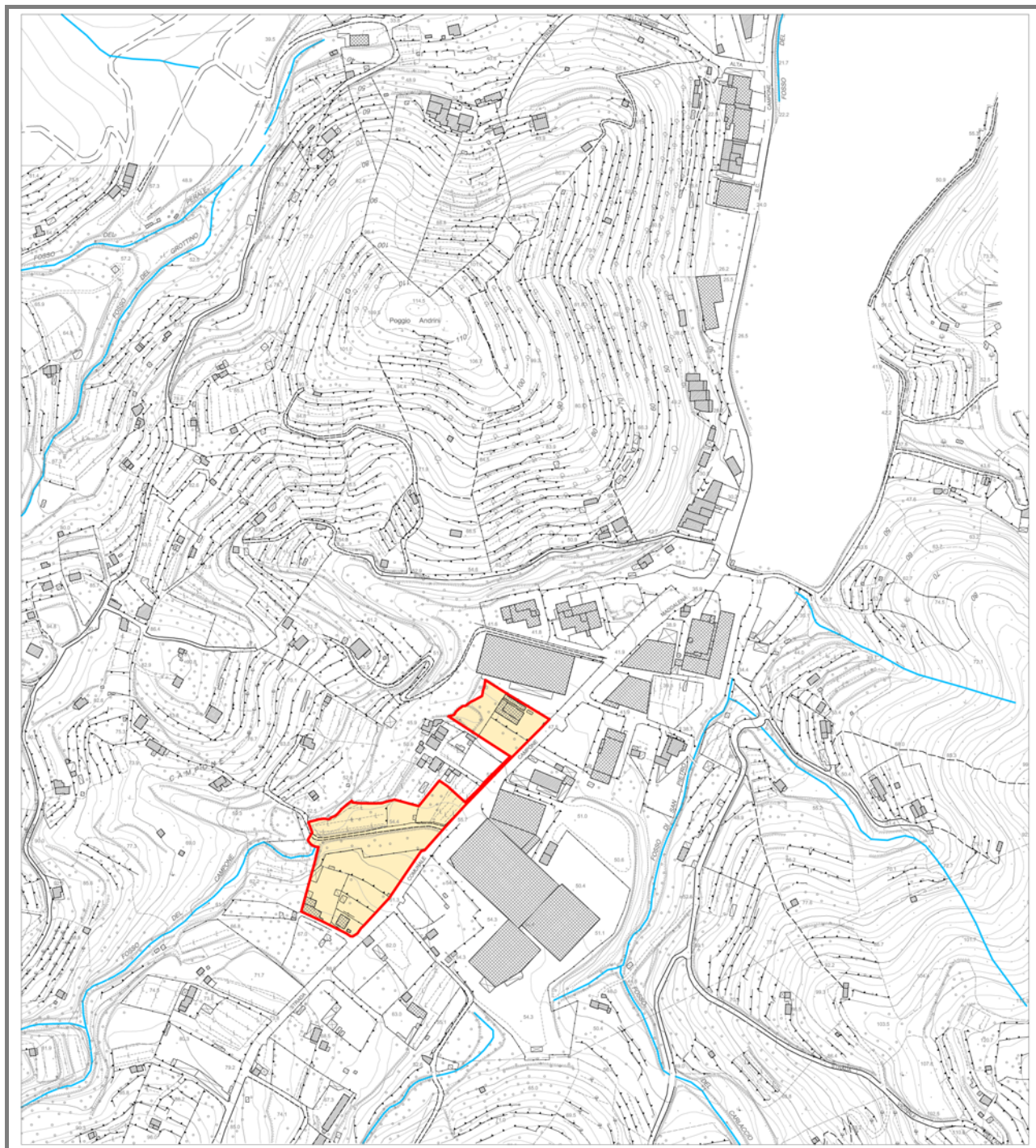
- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



Legenda

-  Perimetro comparto
-  Vp Piazzе alberate e aree attrezzate per il passeggio
-  Pr Parcheggi pubblici a raso
-  Spagge
-  R Residenza
-  Pubblici esercizi
-  Rete viaria di nuova previsione e/o adeguamento viabilità esistente

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|---|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Campone" - Tn 1.11 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Campone |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende aree non edificate e aree occupate da attività produttive, all'aria aperta o in costruzioni precarie, ricadenti all'estremità meridionale della zona produttiva del Campone. Al suo interno ricade un'area dove l'apposito piano comunale di settore prevede la realizzazione di un impianto per la distribuzione carburanti. |



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

| | |
|-------------------------------------|---|
| 2.1. Finalità | <p>L'intervento prefigura la definizione del limite urbano nella parte sud-occidentale del Campone, con il potenziamento delle strutture produttive e dei servizi.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ l'ampliamento di un tratto di strada trasversale esistente, per garantire la permeabilità trasversale alla zona del Campone, nonché l'accesso ai lotti produttivi e alle abitazioni private poste oltre il bordo dell'ambito urbano;▪ la realizzazione di tre ampi parcheggi a raso dislocati lungo la strada comunale del Campone Maddalena;▪ la realizzazione di un'area di verde pubblico di rigenerazione ambientale, ubicata lungo la strada trasversale da ampliare;▪ la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti, già previsto dal piano di settore, previa verifica delle compatibilità richieste dalle norme vigenti stante la presenza di pozzi ad uso idropotabile a meno di 200 metri di distanza;▪ la realizzazione di strutture commerciali e produttive. |
| 2.2. Condizioni generali | <p>2.2.1. <u>Fattibilità geomorfologia e idraulica</u></p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none">- fattibilità geomorfologica: F1g (senza particolari limitazioni), F2g (con normali vincoli)- fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni)- fattibilità vulnerabilità della falda: F3v (condizionata) <p>2.2.2. <u>Opere pubbliche</u></p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ nuovo tratto di strada trasversale;▪ verde pubblico di rigenerazione ambientale;▪ parcheggi articolati in tre grandi aree;▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA <p>2.2.3. <u>Configurazione del comparto</u></p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. <u>Convenzione</u></p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA . Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli;▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia;▪ definire le modalità di attuazione degli interventi;▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |
| 2.3. | <p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ il nuovo tratto di strada deve avere una carreggiata di almeno 6,00 ml ed |

| | |
|---|---|
| Caratteri tipologici e costruttivi | <p>essere dotata di almeno un marciapiede di 1,50 ml;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ il verde pubblico di rigenerazione ambientale deve essere equipaggiato con alberi a foglia caduca e/o persistente (specie indicate dal RE) e disporre di attrezzature per la sosta pedonale; ▪ i parcheggi, articolati in tre grandi aree predisposte per la sosta dei mezzi pesanti, devono essere ombreggiati con alberi di alto fusto, a foglia caduca e/o persistente (specie indicate dal RE), disposti con sesto di impianto non superiore a 10,00 ml; ▪ le costruzioni devono seguire allineamenti preventivamente concordati con l'Amministrazione comunale. |
| 2.4. Interventi consentiti | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968 Zona territoriale omogenea "D"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici Superficie territoriale: 11.200 mq circa Superficie fondiaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni industriali e artigianali: 3.860 mq ▪ funzioni commerciali al dettaglio (stazioni di servizio e di distribuzione carburanti, pubblici esercizi): 1.970 mq <p>Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni industriali e artigianali: 10.500 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 875. ▪ funzioni commerciali al dettaglio (stazioni di servizio e di distribuzione carburanti, pubblici esercizi): 1.000 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 286. <p>Altezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni industriali e artigianali: 12 ml ▪ funzioni commerciali al dettaglio (stazioni di servizio e di distribuzione carburanti, pubblici esercizi): 3,5 ml <p>Piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni industriali e artigianali: 1 ▪ funzioni commerciali al dettaglio (stazioni di servizio e di distribuzione carburanti, pubblici esercizi): 1 <p>Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni industriali e artigianali: 1 mq/10 mc ▪ funzioni commerciali al dettaglio (stazioni di servizio e di distribuzione carburanti, pubblici esercizi): <ul style="list-style-type: none"> - sosta stanziale: 1 mq/10 mc - sosta di relazione: 1 mq/1 mq di superficie di vendita <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 1.600 mq ▪ parcheggi: 2.400 mq (posti auto stimati: 96) ▪ strade <p>Verifica standards:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 % di superficie fondiaria per funzioni industriali e artigianali (DM 1444/1968) = 386 mq - 335 mq di SUL x 80/100 mq/mq per funzioni commerciali al dettaglio (DM 1444/1968) = 268 mq - totale = 654 mq < 4.000 mq <p>2.4.3. Modalità di attuazione Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
| 2.5. Prescrizioni particolari | <p>2.5.1. Realizzazione di serbatoi, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno delle funzioni insediabili, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio</p> |

pulsante, ecc);

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: strada, verde di rigenerazione urbana, parcheggi, funzioni artigianali, funzioni commerciali (esercizi commerciali di vicinato, distributore carburanti, pubblici esercizi)

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

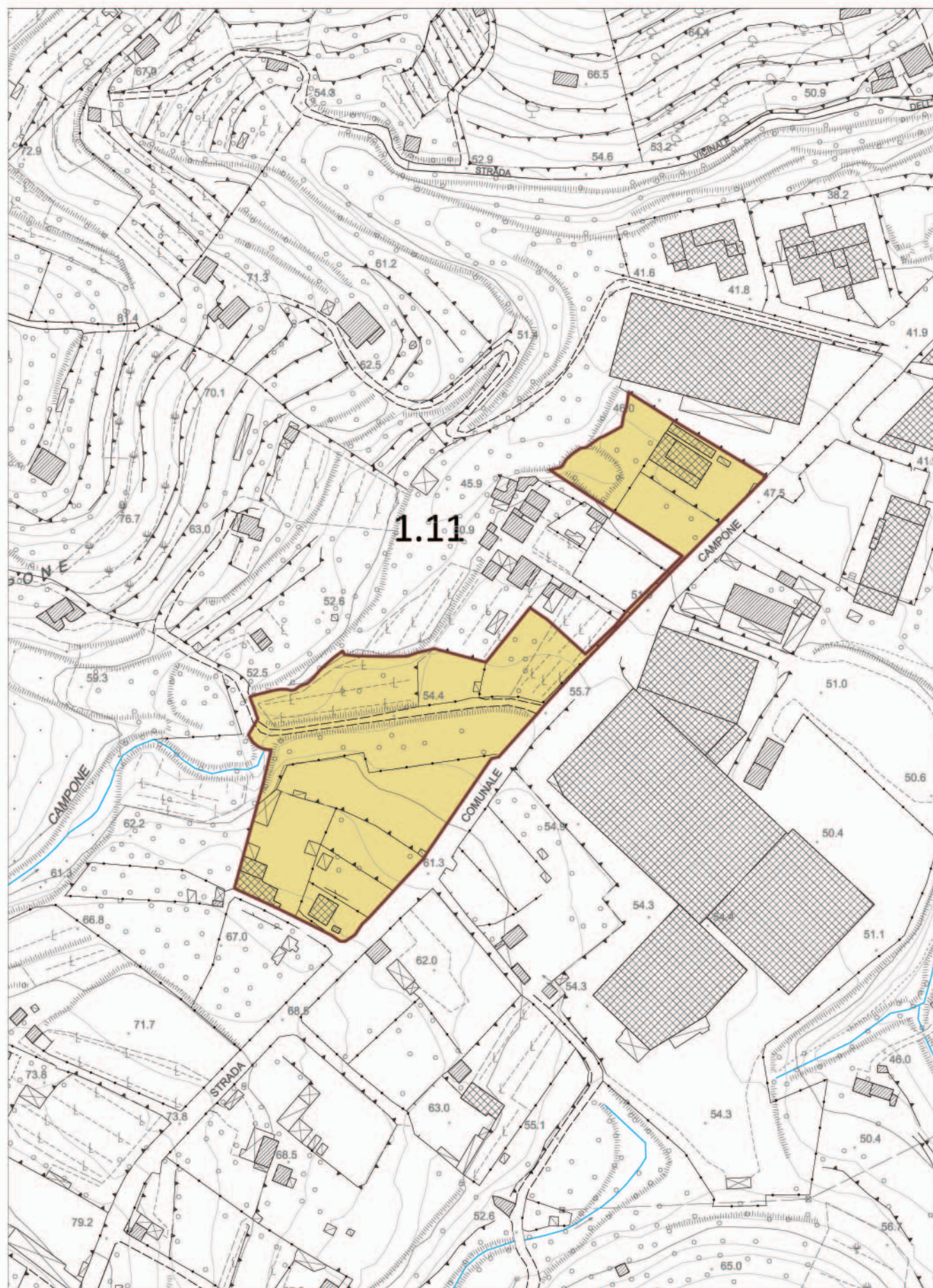
4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

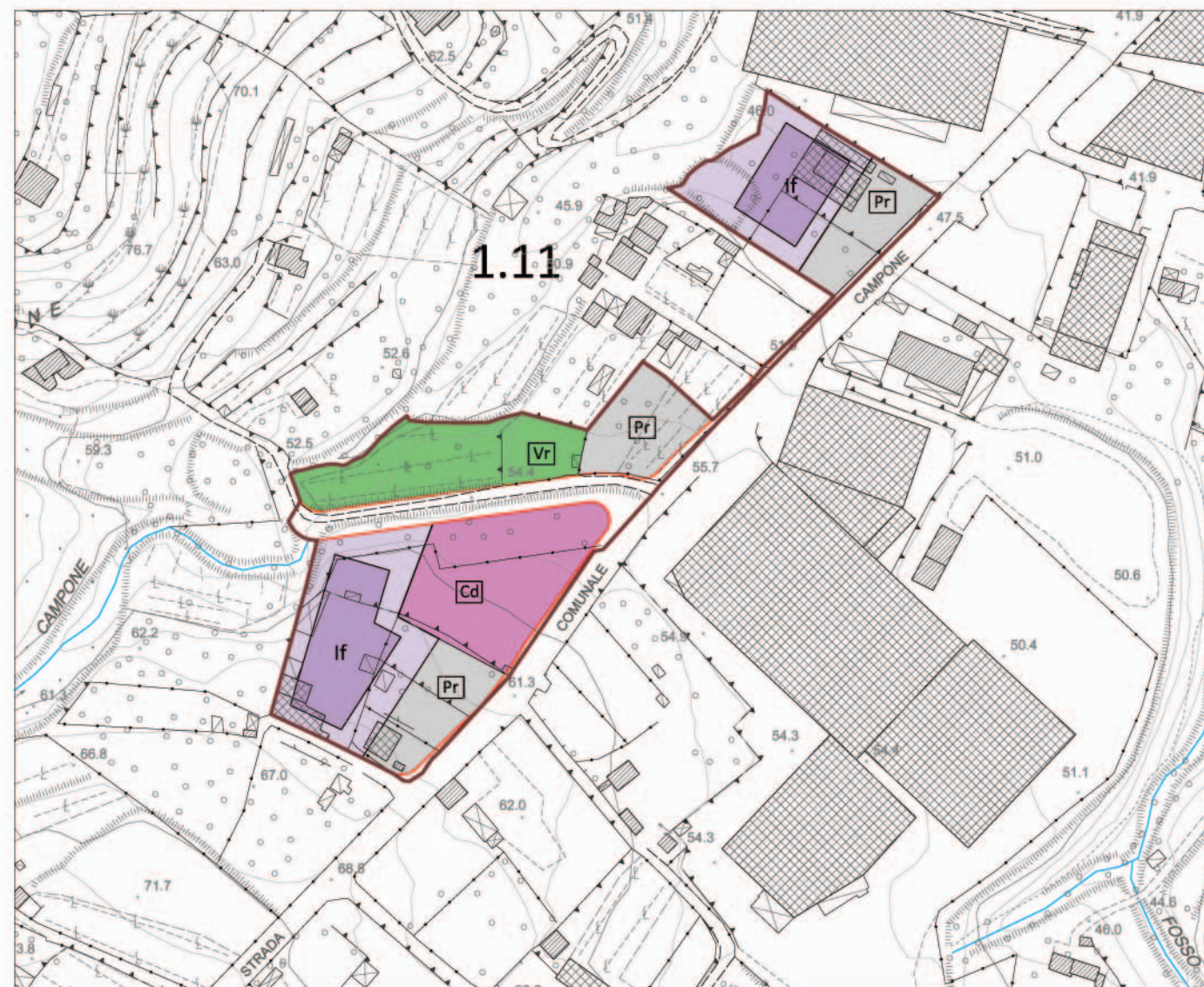
Perimetro comparto

scala 1:2.000









Schema distributivo

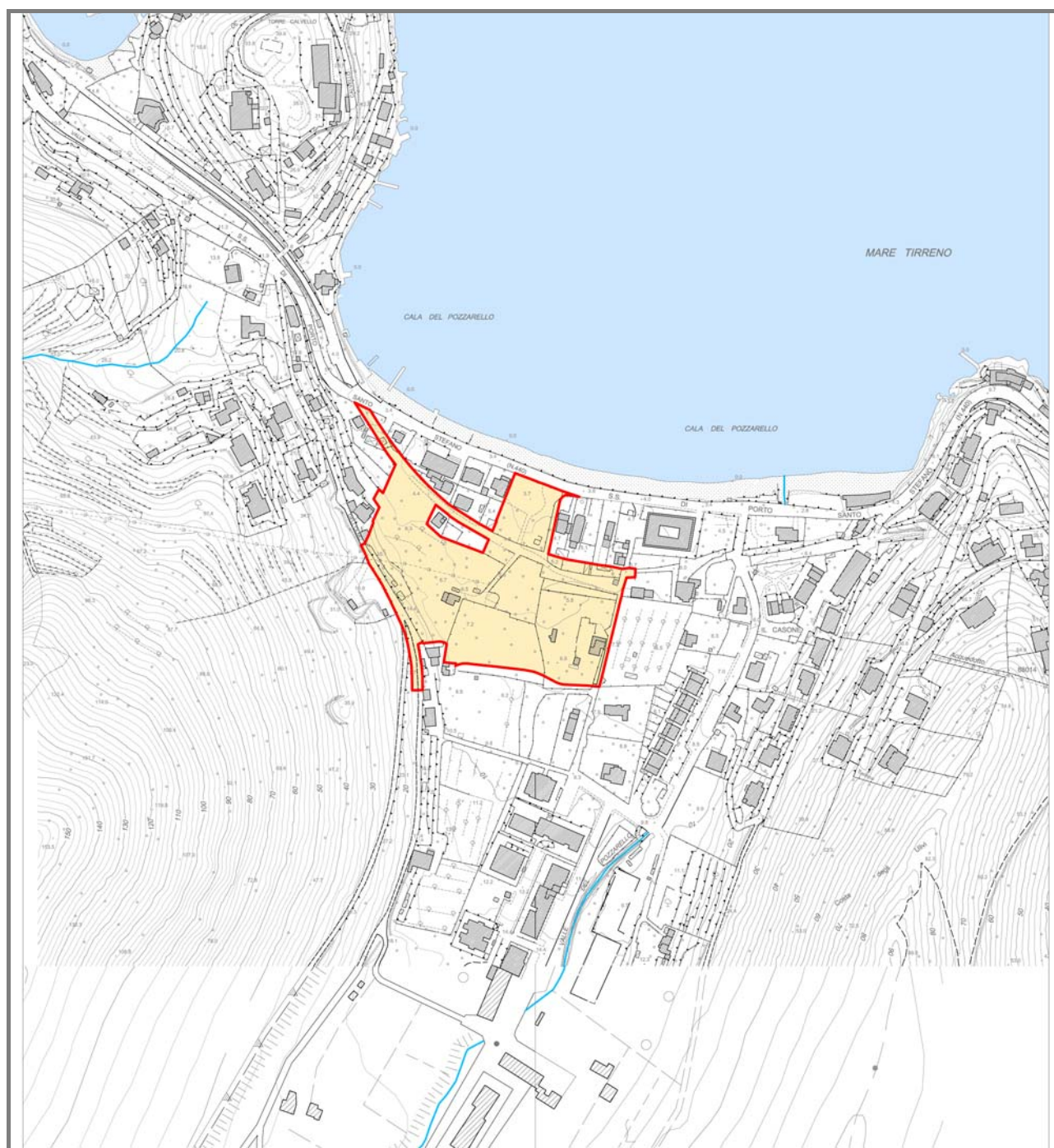
scala 1:2.000



Legenda

-  Perimetro comparto
-  Aree di rigenerazione dei tessuti urbani
-  Parcheggi pubblici a raso
-  Funzioni commerciali al dettaglio: stazioni di servizio e distribuzione carburanti, pubblici esercizi
-  Funzioni industriali e artigianali
-  Rete viaria di nuova previsione e/o adeguamento viabilità esistente

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|---|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Nuova centralità urbana Pozzarello" – Tn 2.1 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Pozzarello |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende aree non edificate (incolti e tratti con olivi) ubicate nella parte nord – occidentale di Pozzarello, in prossimità della SP 161 e della spiaggia sottostante. Il comparto è prospiciente la chiesa parrocchiale di Pozzarello. Al suo interno ricadono edifici privati ad uso abitativo e un tratto della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano. |



2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

| | |
|---|--|
| <p>2.1. Finalità</p> | <p>L'intervento prefigura la creazione di una centralità urbana incentrata sugli spazi aperti antistanti la chiesa parrocchiale, sulla riorganizzazione della viabilità di accesso al centro abitato e sulla creazione di servizi di supporto alla spiaggia.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ il recupero a sede viaria di un tratto del sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano (che dopo l'avvenuta realizzazione del corridoio multimodale funzionerà, esclusivamente nella parte interna a Pozzarello, in promiscuità con il bus navetta del trasporto pubblico – vedi Norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo IV); ▪ la realizzazione del sistema viario trasversale, con aggancio su Via dell'Olmo, creazione di un nuovo accesso dalla SP 161 e ampliamento della strada fronti stante la chiesa parrocchiale; ▪ la realizzazione di un sistema di verde pubblico attrezzato e di una piazza alberata fronti stante la chiesa; ▪ la realizzazione di percorsi pedonali; ▪ la realizzazione di un sistema di parcheggi pubblici a raso, di supporto alla spiaggia, e privati di supporto alle strutture ricettive, esistenti e di nuova previsione; ▪ la ricollocazione delle abitazioni esistenti nella parte meridionale del comparto con una volumetria premiale; ▪ la realizzazione di una nuova struttura ricettiva. |
| <p>2.2. Condizioni generali</p> | <p>2.2.1. Fattibilità geomorfologia e idraulica</p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fattibilità geomorfologica: F1g (senza particolari limitazioni), F2g (con normali vincoli), F3g (fattibilità condizionata) - fattibilità idraulica: F2i (con normali vincoli), F4i (limitata). Alle porzioni di aree a fattibilità limitata è stata attribuita una fattibilità di inedificabilità assoluta vincolata a verde non attrezzato. Dovrà essere comunque adeguatamente prodotto un apposito studio redatto in fase di piano attuativo o di intervento diretto, che descriva la situazione morfologica dell'area di intervento con particolare riferimento alla situazione di drenaggio complessiva. In ogni caso il PA si conformerà alla normativa vigente. <p>2.2.2. Opere pubbliche</p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nuova strada realizzata sul sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano; ▪ nuove strade trasversali (aggancio con Via dell'Olmo, nuovo accesso dalla SP 161, ampliamento strada antistante la chiesa parrocchiale); ▪ verde pubblico di rigenerazione ambientale; ▪ piazza alberata frontistante la chiesa parrocchiale; ▪ percorsi pedonali di collegamento tra la SP 161 e la piazza alberata; ▪ parcheggi pubblici ▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA |

| | |
|--|--|
| | <p>2.2.3. Configurazione del comparto</p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. Convenzione</p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA . Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; ▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli; ▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |
| <p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p> | <p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la nuova strada realizzata sul sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano alla avvenuta realizzazione del corridoio multimodale diverrà parte del tratto di corridoio, interno a Pozzarello, sul quale il bus navetta del trasporto pubblico si muoverà in promiscuità con il traffico automobilistico. La carreggiata stradale deve avere una sezione di almeno 7,50 ml, comprensiva di un marciapiede di dimensioni regolamentari; ▪ le nuove strade trasversali (aggancio con Via dell'Olmo, nuovo accesso dalla SP 161, ampliamento strada antistante la chiesa parrocchiale) hanno le caratteristiche delle strade F locali in ambito urbano, con sezione di almeno 9,50 ml (2 corsie di 2,75 ml, 2 banchine di 0,50 ml, due marciapiedi di 1,50 ml); ▪ il verde pubblico di rigenerazione ambientale è equipaggiato con alberi caducifoglie e a foglia persistente (specie indicate dal RE) ed è attrezzato per la sosta e il gioco dei bambini, soprattutto nell'area frontistante la chiesa parrocchiale; ▪ la piazza alberata è pavimentata con materiale lapideo ed equipaggiata con arredo urbano di qualità; la pavimentazione della piazza deve proseguire fino a toccare l'area di pertinenza della chiesa e occupare, a tal fine, parte della strada frontistante, segnalando la preminenza della fruizione pedonale. La piazza è ombreggiata con alberi di alto fusto a foglia persistente (specie indicate dal RE), messi a dimora con sesto di impianto non superiore a 10,00 ml; ▪ i percorsi pedonali di collegamento tra la SP 161 e la piazza alberata seguono un tragitto interno al sistema del verde pubblico; ▪ i parcheggi pubblici sono ombreggiati con alberi di media taglia a foglia caduca, con sesto di impianto non superiore a 6,00 ml; ▪ le unità immobiliari ad uso residenziale non possono avere una superficie utile lorda inferiore a 60 mq, con l'eccezione di quelle eventualmente destinate a finalità sociali; ▪ le costruzioni hanno allineamenti preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale. |
| <p>2.4. Interventi consentiti</p> | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968</p> <p>Zona territoriale omogenea "C"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici</p> <p>Superficie territoriale: 23.320 mq circa Superficie fondiaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 1.760 mq ▪ albergo, funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) e/o direzionali: 6.640 mq <p>Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 1.350 mc (recupero volumetria legittima esistente e premio |

| | |
|--|---|
| | <p>volumetrico per diversa collocazione nel comparto) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 450 per un numero di posti letto pari a n. 8 (si applicano le disposizioni di cui all'art. 78 delle Norme di Attuazione).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ albergo: 10.000 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 3.333 per un numero di posti letto pari a n. 95. ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) e/o direzionali: 1.800 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 450 <p>Altezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 6,50 ml ▪ albergo, funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) e/o direzionali: H max. 9,50 ml <p>Piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 2 ▪ albergo, funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) e/o direzionali: 3 <p>Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 1 mq/10 mc, garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare ▪ albergo e funzioni direzionali: 1 mq/10 mc ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e pubblici esercizi): <ul style="list-style-type: none"> - sosta stanziale: 1mq/10 mc - sosta di relazione: 1mq/1mq di superficie di vendita <p>Parcheggi privati autonomi: 780 mq (posti auto stimati n. 18)</p> <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 6.100 mq ▪ piazza alberata: 650 mq ▪ parcheggio: 1.800 mq (posti auto stimati: 72) ▪ strade ▪ percorsi pedonali <p>Verifica standards:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitanti insediabili 14 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 252 mq - 3.933 mq di SUL x 80/100 mq/mq per albergo e funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali (DM 1444/1968) = 3.146 mq - totale = 3.398 mq < 8.550 mq <p>2.4.3. Modalità di attuazione</p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
|--|---|

| | |
|--------------------------------------|---|
| 2.5. Prescrizioni particolari | <p>2.5.1. Realizzazione di serbatoi , anche consortili, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno delle funzioni e degli abitanti insediabili, con dimensioni prescritte dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p> |
|--------------------------------------|---|

3. Prestazioni funzionali

| | |
|--------------------------|--|
| 3.1. Destinazioni d'uso: | strade, percorso pedonale, verde pubblico di rigenerazione ambientale, piazza alberata, , parcheggi pubblici a raso, parcheggi privati a raso, residenza, struttura ricettiva alberghiera, funzioni commerciali (esercizi di vicinato, pubblici esercizi) e/o direzionali. |
|--------------------------|--|

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali

definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

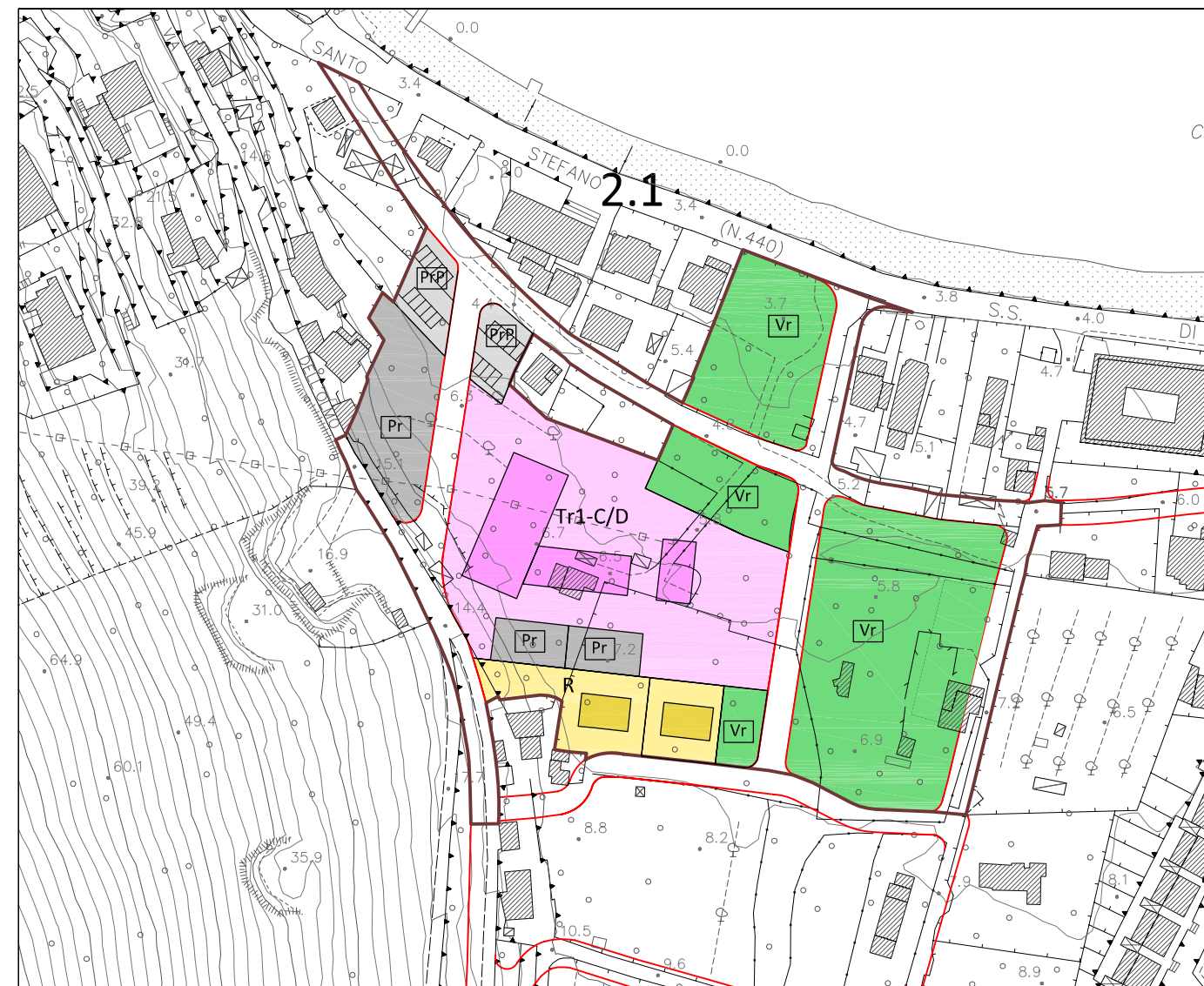
Perimetro comparto

scala 1:2.000










Schema distributivo

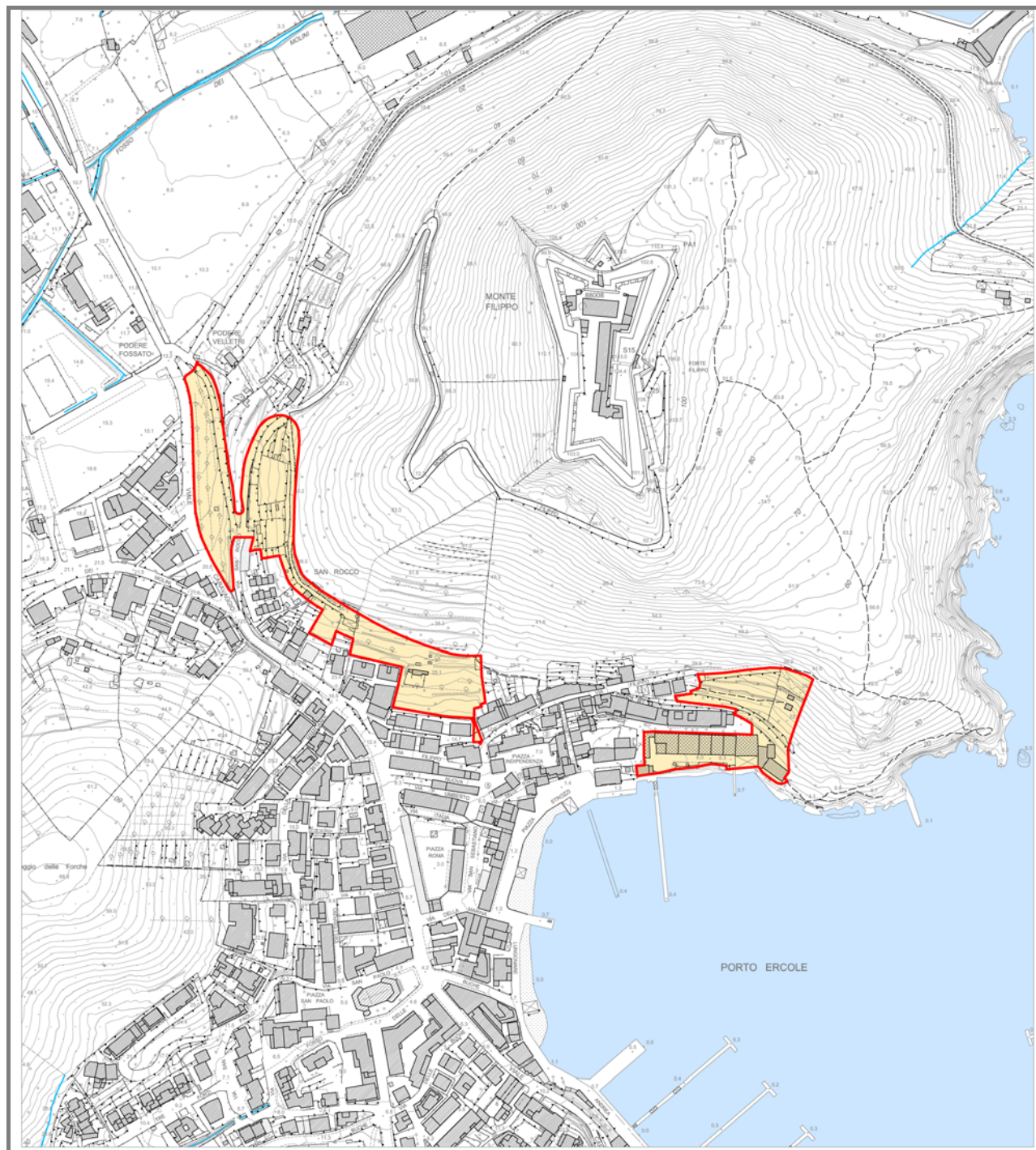
scala 1:2.000



Legenda

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Perimetro comparto |  | Rete viaria di nuova previsione e/o adeguamento viabilità esistente |
|  | Aree di rigenerazione dei tessuti urbani | | |
|  | Parcheggi pubblici a raso | | |
|  | Parcheggi privati a raso | | |
|  | Residenza | | |
|  | Albergo, funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali | | |

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|--|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Ex Cirio" – Tn 3.1 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Porto Ercole |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende le aree non edificate ubicate a monte di Via Caravaggio e di Via Filippo II, occupate da orti, oliveti e, per un certo tratto, da una strada minore di servizio, nonché il complesso della ex Cirio, da tempo dismesso e in condizioni di avanzato degrado, affacciato sul porto. Occupa una fascia territoriale sottostante il poggio di Forte Filippo. |



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

| | |
|---|---|
| <p>2.1. Finalità</p> | <p>L'intervento prefigura il recupero dell'ex stabilimento Cirio ai fini ricettivi e la creazione di un sistema di parcheggi, pubblici e privati, a servizio delle aree urbane centrali e delle residenze limitrofe (parcheggi pertinenziali). Il sistema dei parcheggi è servito da una strada di accesso a monte che utilizza, ampliandolo, il sedime della viabilità esistente fino alla località San Rocco, per poi proseguire fino al nuovo parcheggio pubblico previsto nelle aree ancora libere situate immediatamente a monte di Via Filippo II.</p> <p>L'intervento prefigura inoltre la creazione, a valle della suddetta strada, di spazi verdi e di parcheggi, pubblici e privati, che consentono di servire tutto il sistema residenziale limitrofo, garantendo, grazie alle distanze contenute, una discesa immediata attraverso i percorsi pedonali alle aree centrali urbane e alle aree portuali.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ il recupero dell'ex Cirio a struttura ricettiva alberghiera, con sistemazione a verde privato delle aree adiacenti a monte;▪ la realizzazione di un parcheggio privato a raso lungo Via Caravaggio, a servizio delle aree urbane centrali e delle residenze limitrofe;▪ la realizzazione di un centro di accoglienza e di informazioni turistiche in adiacenza al parcheggio privato di Via Caravaggio e in prossimità del parcheggio di Piazza Amerigo Vespucci.▪ la rettifica di Via di San Rocco, con prolungamento del tracciato nella parte sud-orientale, fino a servire il nuovo parcheggio pubblico previsto immediatamente a monte di Via Filippo II;▪ la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso (disposto su terreno terrazzato, v. punto 2.3) alla conclusione di Via di San Rocco, quale elemento strategico del sistema urbano della sosta in prossimità alle aree urbane centrali;▪ la realizzazione di un collegamento pedonale tra il suddetto parcheggio e le aree urbane centrali;▪ la realizzazione di una vasta area verde di rigenerazione ambientale lungo il primo tratto Via di San Rocco;▪ la realizzazione di un sistema di parcheggi privati a raso lungo il lato di valle di Via di San Rocco, integrati da spazi di verde privato; |
| <p>2.2. Condizioni generali</p> | <p>2.2.1. <u>Fattibilità geomorfologia e idraulica</u></p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none">- fattibilità geomorfologica: F1g (senza particolari limitazioni), F2g (con normali vincoli), F3g (condizionata)- fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni) <p>2.2.2. <u>Opere pubbliche</u></p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ nuova strada di accesso al previsto sistema dei parcheggi pubblici e privati, previa rettifica di Via di San Rocco e, nella parte nord-orientale, tramite prolungamento del tracciato fino al nuovo parcheggio pubblico ubicato immediatamente a monte di Via Filippo II;▪ realizzazione del suddetto parcheggio pubblico e del collegamento pedonale tra il parcheggio e le aree urbane centrali; |

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ realizzazione del verde pubblico di rigenerazione ambientale previsto lungo il primo tratto di Via di San Rocco e immediatamente a monte del nuovo parcheggio pubblico; ▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA <p>2.2.3. Configurazione del comparto</p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. Convenzione</p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA . Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; ▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli; ▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |
| <p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p> | <p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'intervento deve essere preventivamente concordato, nei caratteri costruttivi e nelle modalità di realizzazione con la soprintendenza competente per territorio; ▪ il PA deve essere preceduto dallo studio analitico - diagnostico del paesaggio previsto dalle norme di attuazione del RU, che deve prestare particolare attenzione agli aspetti visuali e alla definizione di adeguate coerenze morfologiche e materiche tra le nuove opere e il contesto paesaggistico di inserimento; ▪ l'intervento deve essere concepito in modo da minimizzare gli impatti visuali e da riordinare il bordo urbano del centro abitato. A tale scopo è necessario occultare alla vista le auto in sosta, con particolare riguardo ai parcheggi di versante, attraverso: <ul style="list-style-type: none"> - la riproposizione di terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista, di tessitura e colore adeguati, sporgenti per circa un metro oltre il piano di parcheggio; - il ricorso a rampicanti sempreverdi (specie indicate dal RE) su pergolati in legno o metallo verniciato; - l'ombreggiamento con alberi a foglia persistente opportunamente posizionati sulla base degli studi sulla visibilità. <p>il parcheggio privato su Via Caravaggio deve conservare, per quanto possibile, le piante di olivo presenti, integrandole eventualmente con altre della stessa specie e/o con alberi da fiore.</p> <p>La sistemazione a verde privato delle aree adiacenti la ex Cirio deve garantire la naturalità del contesto, evitando sistemazioni strutturate a giardino di tipo urbano, non alterando in modo significativo le preesistenze e cercando relazioni con gli spazi naturali di margine (gariga). A tal fine sono da evitare eccessivi movimenti di terra, l'impianto di specie vegetali alloctone e una eccessiva strutturazione artificiale dell'area, tipica dei giardini urbani.</p> |
| <p>2.4. Interventi consentiti</p> | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968</p> <p>Zona territoriale omogenea "B"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici</p> <p>Superficie territoriale: 22.575 mq circa Superficie fondiaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ albergo: 3.460 mq circa ▪ centro di accoglienza e di informazione turistica: 430 mq circa |

| | |
|---|---|
| | <p>Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ albergo: volumetria esistente (circa 11.400 mc) (cambio di destinazione d'uso ex Cirio a parità di volume) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 3.800 per un numero di posti letto pari a n. 109. ▪ centro di accoglienza e di informazione turistica: <ul style="list-style-type: none"> - 385 mc (recupero volumetria legittima esistente – stima) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 130 - 195 mc (premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto e nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 65 <p>Altezza: _____ 9,50 ml Piani fuori terra: 3 Parcheggi privati: <ul style="list-style-type: none"> ▪ albergo, centro di accoglienza e di informazione turistica: 1 mq/10 mc Altre superfici autonome: <ul style="list-style-type: none"> ▪ parcheggi privati: 3.640 mq (posti auto stimati n. 111, di cui almeno il 10 % e comunque almeno n. 11 di uso pubblico) ▪ verde privato: 5.030 mq Spazi pubblici: <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 3.500 mq ▪ parcheggi pubblici come quota parte dei parcheggi privati: 10% posti auto, con un minimo di n. 11 posti auto e 275 mq ▪ parcheggio pubblico: 2.800 mq (posti auto stimati: 56) ▪ strade ▪ percorsi pedonali Verifica standards: 3.995 mq di SUL x 80/100 mq/mq per struttura ricettiva alberghiera e centro di accoglienza e di informazione turistica (DM 1444/1968) = 3.196 mq < 6.575 mq</p> <p>2.4.3. Modalità di attuazione</p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata. <u>LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO È SUBORDINATA ALLA CONSERVAZIONE, NELLE MODALITÀ ATTUALI, DELLE ALTEZZE IN ESSERE DEL FABBRICATO, COSÌ COME DEPOSITATE AGLI ATTI DELL'UFFICIO, ANCHE AL FINE DI MANTENERE INVARIATE PER GLI EDIFICI CIRCOSTANTI LE VEDUTE ESISTENTI DEL PAESAGGIO E DEL PANORAMA*.</u></p> |
| <p>2.5. Prescrizioni particolari</p> | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio, anche consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno delle funzioni insediabili, secondo la dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p> |
| <p>2.6. Indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico</p> | <p>2.6.1. Il Piano Attuativo sarà corredato da uno studio di dettaglio che valuti il corretto inserimento del nuovo edificio attraverso lo studio di un assetto insediativo che garantisca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il corretto inserimento ambientale, attraverso una progettazione di elevato livello architettonico e prestazionale, valutando l'equilibrio in termini dimensionali, tra l'esistente e la nuova costruzione; - il contenimento degli effetti dannosi, derivanti dall' inquinamento atmosferico e acustico attraverso soluzioni innovative; - la funzione fisico – percettiva, mediante l'utilizzo di alberature e manti erbosi; |

| | |
|--|--|
| | <p>– la conservazione e il ripristino delle componenti storiche del paesaggio (terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico, agrarie o forestali) eventualmente presenti secondo quanto disciplinato all'art. 32 delle Norme di Attuazione.</p> <p>2.6.2. La realizzazione della nuova viabilità dovrà avvenire secondo criteri di sicurezza, miglior inserimento ambientale, efficienza dei traffici di scorrimento e di mobilità interna, indicando condizioni per l'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici, tramite vegetazione che assolve anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano.</p> <p>I nuovi tratti stradali dovranno aderire per quanto possibile alle geometrie fondiarie esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale di riferimento del contesto in cui si inseriscono.</p> <p>Tali interventi strutturali dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali che ne attestino il corretto inserimento e illustrino l'istallazione degli arredi urbani, tipo: marciapiedi, banchine, illuminazione, alberature.</p> <p>Tali interventi dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali che ne attestino il corretto inserimento paesaggistico.</p> <p>Le aree manomesse nel corso dei lavori dovranno essere ripristinate a termine dei lavori stessi e rese dal punto di vista paesaggistico e ambientale compatibili.</p> |
|--|--|

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: strada, percorso pedonale, verde pubblico di rigenerazione ambientale, verde privato, parcheggi pubblici a raso, parcheggi privati a raso, albergo, funzioni commerciali (esercizi di vicinato, pubblici esercizi) e/o direzionali.

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

*** Testo emendato in fase di adozione del Regolamento Urbanistico**

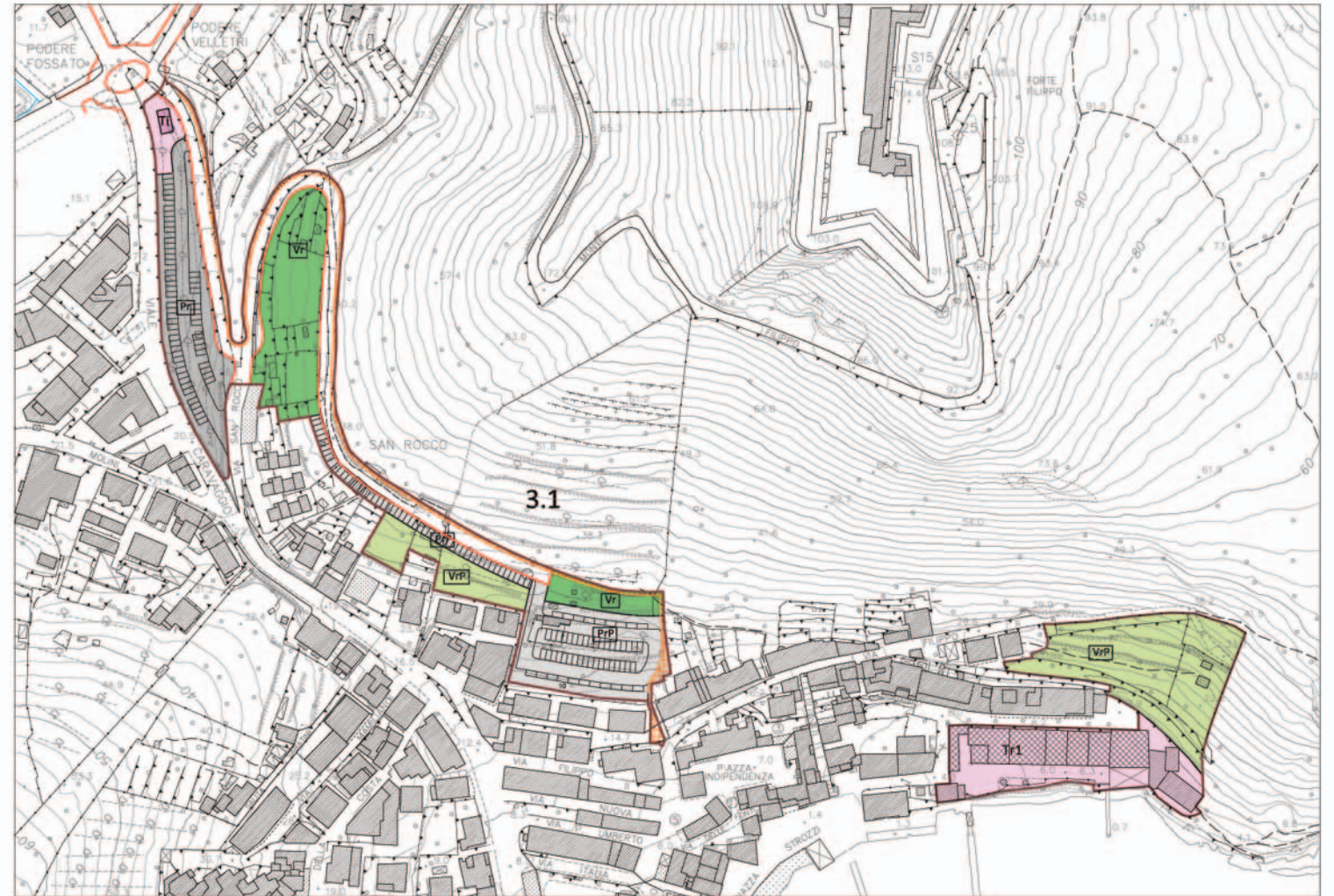
Perimetro comparto

scala 1:2.500



Schema distributivo

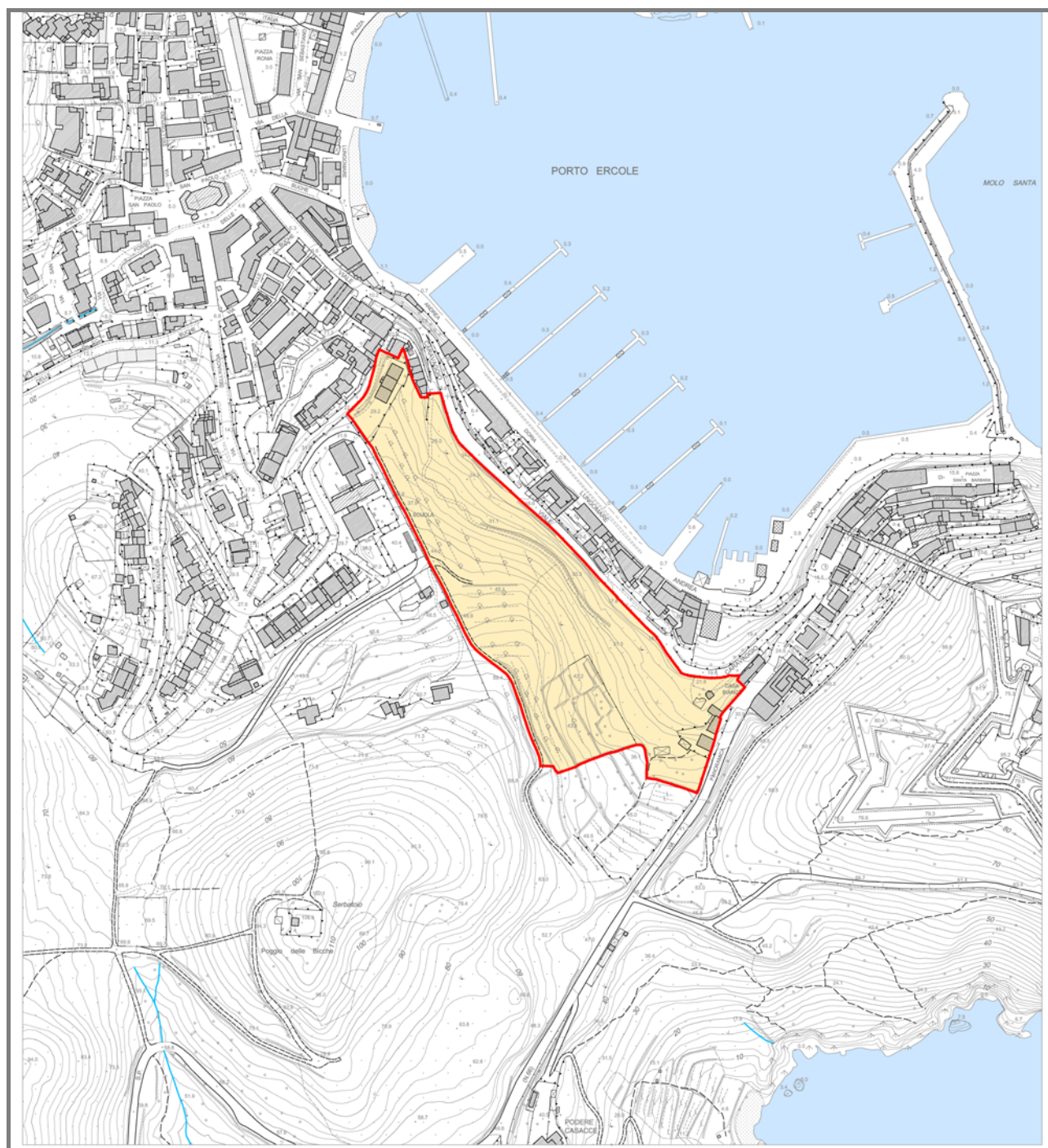
scala 1:2.500



Legenda

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Perimetro comparto |  | Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili di nuova previsione |
|  | Aree di rigenerazione dei tessuti urbani |  | Rete viaria di nuova previsione |
|  | Parcheggi pubblici a raso | | |
|  | Parcheggi privati a raso | | |
|  | Strutture ricettive alberghiere | | |
|  | Centri di accoglienza e di informazioni turistica | | |

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|---|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Giardino Ricasoli" – Tn 3.2 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Porto Ercole |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende il Giardino Ricasoli, storico giardino di acclimatazione ubicato nella parte sud-occidentale di Porto Ercole, nonché le porzioni residuali della vecchia villa (Casa Bianca) e, nella parte settentrionale, l'ex asilo Ricasoli prossimo alle scuole primarie e secondarie di primo grado del centro abitato. |



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

2.1. Finalità

L'intervento prefigura il restauro del giardino storico, la ricostruzione di Villa Ricasoli e il recupero dell'ex asilo.

Esso prevede in particolare:

- il restauro del giardino storico e la sua apertura al pubblico per viste guidate o per la organizzazione di eventi all'aperto;
- la ricostruzione di Villa Ricasoli, secondo la configurazione plani volumetrica esistente prima delle distruzioni belliche;
- il recupero dell'ex asilo Ricasoli e delle sue pertinenze quale pubblico servizio di interesse locale (attrezzatura di interesse comune);
- la realizzazione di un percorso pedonale lungo il bordo orientale del comparto, quale collegamento tra l'ex asilo e Via Panoramica;
- la realizzazione di parcheggi pubblici lungo Via Panoramica, immediatamente a monte della villa.

2.2. Condizioni generali

2.2.1. Fattibilità geomorfologia e idraulica

L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:

- fattibilità geomorfologica: F1g (senza particolari limitazioni), F2g (con normali vincoli), F3g (condizionata)
- fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni)

2.2.2. Opere pubbliche

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:

- recupero dell'ex asilo Ricasoli e delle sue pertinenze per la realizzazione di una attrezzatura pubblica di interesse locale;
- realizzazione del percorso pedonale che costeggia il comparto lungo il bordo orientale e che collega l'ex asilo con Via Panoramica;
- realizzazione di parcheggi pubblici in fregio a Via Panoramica;
- eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA

L'intervento è altresì subordinato al:

- recupero del giardino storico, effettuato sulla base di un apposito studio e del progetto di utilizzo, preventivamente concordato con la soprintendenza competente per territorio;
- impegno alla apertura al pubblico del giardino, nelle forme da concordare con l'Amministrazione Comunale e secondo le garanzie definite dal RE;
- impegno alla gestione di quota parte della villa in favore di funzioni private di pubblico interesse (ristoro, libreria, formazione, convegnistica e simili).

2.2.3. Configurazione del comparto

Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.

2.2.4. Convenzione

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA. Essa deve in particolare:

- garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;
- disciplinare il regime giuridico dei suoli;

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici; ▪ definire le garanzie, anche fideiussorie, per il recupero del giardino storico e la sua apertura al pubblico nelle forme concordate con l'Amministrazione Comunale, nonché per l'utilizzo di quota parte della villa in favore di funzioni private di pubblico interesse (ristoro, libreria, formazione, convegnistica e simili). |
| <p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p> | <p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ per il recupero del giardino storico deve essere predisposto un apposito studio, teso a ricostruire l'antica struttura del giardino di acclimatazione e a definire, in accordo con la soprintendenza competente per territorio, i nuovi assetti e le nuove forme di utilizzazione; ▪ la ricostruzione di Villa Ricasoli deve essere effettuata secondo la configurazione plani volumetrica esistente prima delle distruzioni belliche (fatta eccezione per i manufatti privi di rilevanza storico – culturale). A tale proposito deve essere prodotto un apposito studio che ricostruisca l'assetto prebellico della villa e i rapporti con le pertinenze. In accordo con la soprintendenza competente per territorio deve essere poi predisposto il progetto per la ricostruzione che, nei limiti delle volumetrie previste dalla presente scheda, deve definire i caratteri della nuova costruzione. Quest'ultima, comunque, deve necessariamente riferirsi ai caratteri tipologici e architettonici preesistenti, combinandoli opportunamente con gli standards funzionali contemporanei. Il progetto dovrà essere concepito e realizzato per accogliere, in quota parte della villa, funzioni terziarie di interesse pubblico legate alla fruizione del giardino e alla divulgazione dell'arte dei giardini (ristoro, libreria, formazione, convegnistica e simili); ▪ la realizzazione del parcheggio pubblico lungo Via Panoramica deve conservare la struttura terrazzata del terreno ed essere separato dalla strada con un muro in pietra faccia vista, o rivestito con pietra faccia vista, nel quale ricavare le aperture di ingresso e di uscita; ▪ il percorso pedonale deve conservare le caratteristiche di percorso campestre e come tale mantenere il fondo bianco, ma tale da consentire il drenaggio delle acque di pioggia. |
| <p>2.4. Interventi consentiti</p> | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968 Zona territoriale omogenea "B"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici Superficie territoriale: 38.390 mq circa</p> <p>Superficie fondiaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 1.450 mq ▪ esercizi di vicinato (libreria), pubblici esercizi (ristoro) e/o attrezzature e servizi privati per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo (formazione, convegnistica e simili): 1.110 mq <p>Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 2.400 mc (recupero volumetria legittima esistente e premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 800 per un numero di alloggi pari a 13 (si applicano le disposizioni di cui all'art. 78 delle Norme di Attuazione). ▪ esercizi di vicinato (libreria e altri prodotti legati al verde e al giardino), pubblici esercizi (ristoro) e/o attrezzature e servizi privati per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo (formazione, convegnistica e simili): 2.000 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 670. |

| | |
|--|---|
| | <p>Altezza: 9,50 ml Piani fuori terra:3 Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 1 mq/10 mc, garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare ▪ attrezzature e servizi privati per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo (formazione, convegnistica e simili): 1 mq/10 mc ▪ esercizi di vicinato (libreria) e pubblici esercizi (ristoro): <ul style="list-style-type: none"> - sosta stanziale: 1 mq/10 mc - sosta di relazione: 1 mq/1 mq di superficie di vendita <p>Altre superfici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde privato: 31.800 mq circa (compreso giardino storico) <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ attrezzature di interesse comune : 1.350 mq ▪ parcheggi: 1.500 mq (posti auto stimati: 60) ▪ strade ▪ percorsi pedonali <p>Verifica standards: abitanti insediabili 24 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 432 mq < 2.850 mq</p> <p>2.4.3. Modalità di attuazione</p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| <p>2.5. Prescrizioni particolari</p> | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno degli abitanti e delle funzioni insediabili, secondo la dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p> |
|---|--|

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: attrezzatura pubblica di interesse comune (servizi pubblici di interesse locale), percorso pedonale, parcheggio pubblico, verde privato (giardino storico e aree limitrofe), residenza, funzioni connesse al giardino e/o alla divulgazione dell'arte dei giardini (ristoro, libreria, formazione, convegnistica e simili).

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

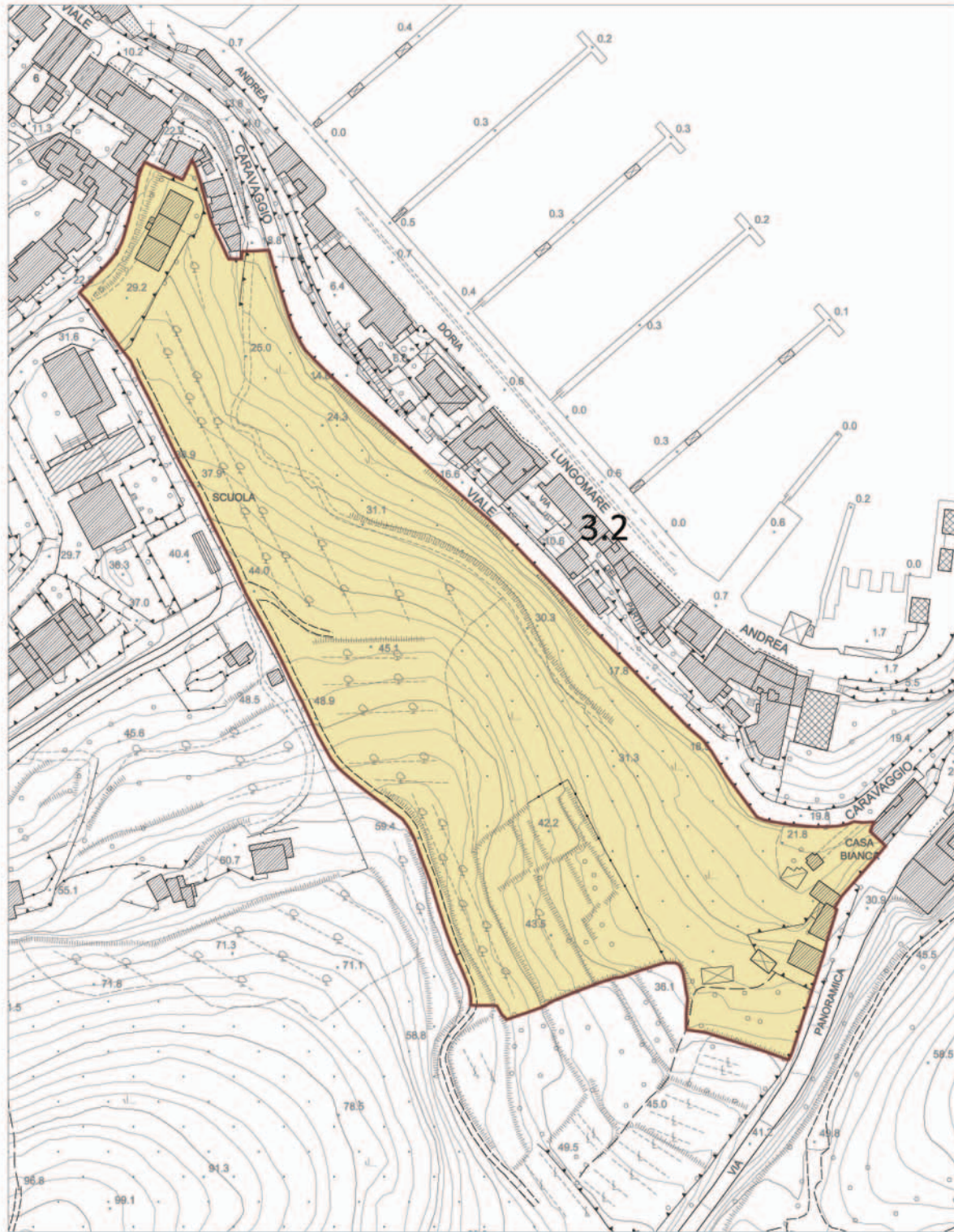
- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Perimetro comparto









scala 1:2.000

Schema distributivo

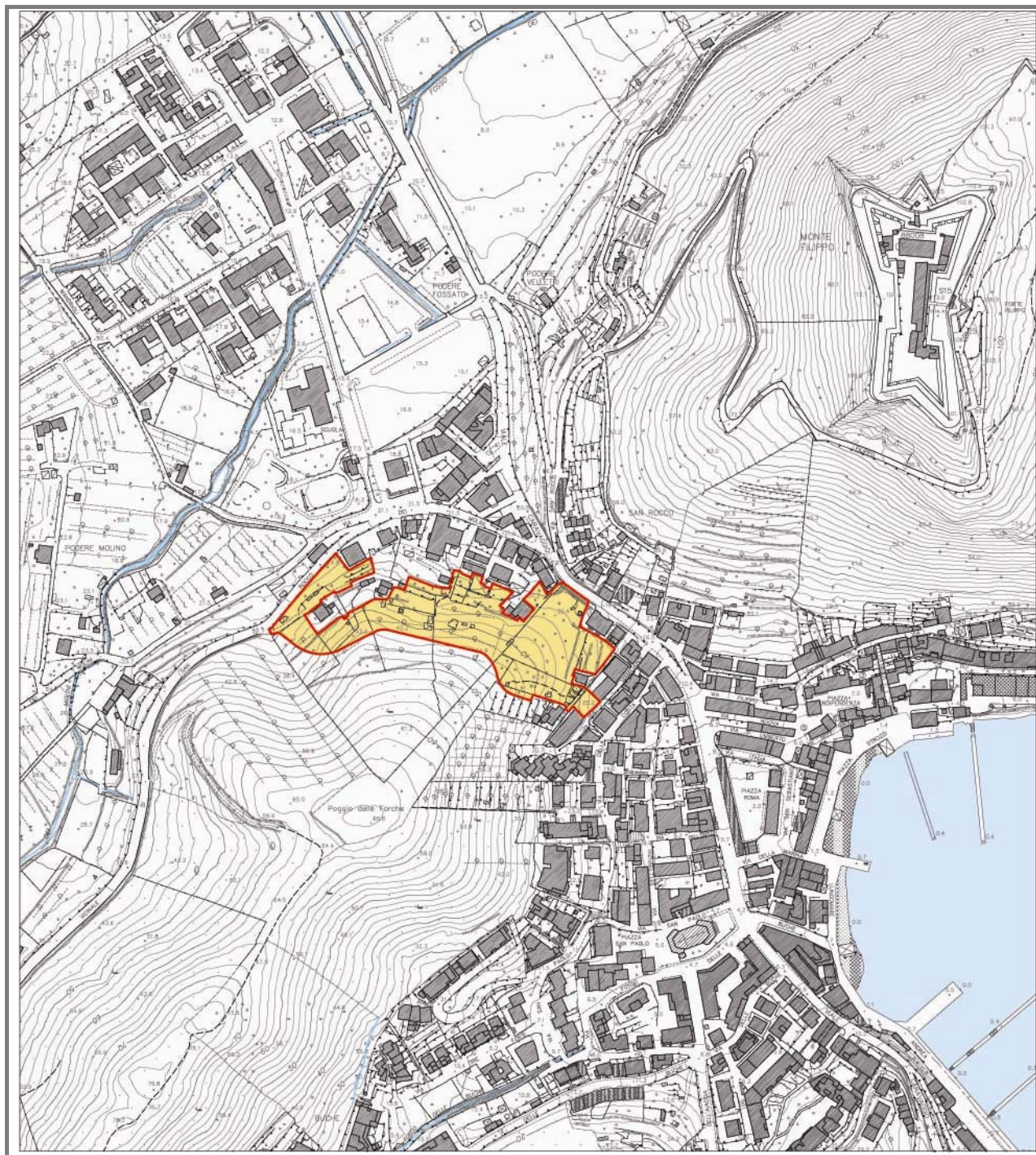
scala 1:2.000



Legenda

-  Perimetro comparto
-  Ac Attrezzature di interesse comune
-  Pr Parcheggi pubblici a raso
-  VrP Verde privato
-  R Residenza
-  C/AccP Funzioni commerciali al dettaglio e/o attrezzature e servizi privati per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo
-  Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili di nuova previsione
-  Rete viaria di nuova previsione e/o adeguamento viabilità esistente

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|---|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Poggio delle Forche" – Tn 3.3 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Porto Ercole |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende le aree inedificate ubicate nella parte occidentale del centro abitato, immediatamente a monte di Via dei Molini e di Via Caravaggio, con tratti a oliveto. E' sovrastato da Poggio delle Forche. |



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

2.1. Finalità

L'intervento prefigura la definizione e la qualificazione del bordo urbano occidentale, attraverso la realizzazione di un tratto della strada di gronda a sud di Via dei Molini e la creazione di un sistema di parcheggi capaci di servire il sistema insediativo più prossimo e, indirettamente, le aree centrali urbane.

Esso prevede in particolare:

- realizzazione di un tratto della viabilità di gronda, con il relativo verde di corredo stradale;
- realizzazione della viabilità di raccordo con Via di San Rocco e Via dei Molini (con il relativo verde di arredo stradale);
- realizzazione di un parcheggio pubblico a raso su Via di San Rocco;
- realizzazione di parcheggi privati a raso sul retro di Via di San Rocco e, in misura più consistente, alla conclusione della strada di gronda;
- percorsi pedonali di collegamento tra la strada di gronda, i parcheggi privati e la viabilità urbana sottostante (Via dei Molini, Via Caravaggio, Salita Sabatini);
- realizzazione di residenze private.

2.2. Condizioni generali

2.2.1. Fattibilità geomorfologia e idraulica

L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:

- fattibilità geomorfologica: F1g (senza particolari limitazioni), F2g (con normali vincoli)
- fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni)

2.2.2. Opere pubbliche

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:

- verde pubblico di corredo stradale, equipaggiato con filari alberati, percorsi pedonali, panchine e attrezzature per la sosta;
- ~~parcheggio pubblico ubicato lungo Via di San Rocco;~~
- viabilità di gronda (tratto indicato nello schema distributivo) , con le caratteristiche delle strade urbane locali di categoria E ai sensi del Nuovo codice della strada (larghezza di 10,00 ml: 2 corsie di 3,00 ml, 2 banchine di 0,50 ml e 2 marciapiedi di 1,50 ml) e fasce verdi di corredo stradale di larghezza pari a 5.00 ml;
- viabilità di raccordo con Via di San Rocco e Via dei Molini, ~~comprensiva della rotatoria e delle airole (da sistemare con verde di arredo e secondo criteri di sobrietà formale);~~
- percorsi pedonali di collegamento tra la strada di gronda e **Via dei Molini**, ~~i parcheggi privati e la viabilità urbana sottostante (Via dei Molini, Via Caravaggio, Salita Sabatini);~~
- eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA

2.2.3. Configurazione del comparto

Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.

2.2.4. Convenzione

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA . Essa deve in particolare:

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; ▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli; ▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |
| <p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p> | <p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ i filari alberati lungo la strada di gronda sono costituiti da piante di alto fusto a foglia persistente, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 10 ml; ▪ i filari alberati lungo la strada di raccordo con Via del Perale sono costituiti da piante caducifoglie di media taglia, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 6,00 ml; ▪ il parcheggio pubblico è ombreggiato da piante caducifoglie di media taglia, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 6,00 ml; ▪ le unità immobiliari ad uso residenziale non possono avere una superficie utile lorda inferiore a 60 mq, con l'eccezione di quelle eventualmente destinate a finalità sociali; ▪ le costruzioni devono avere un assetto ordinato e capace di concorrere alla riqualificazione morfologica del tessuto urbano locale. Gli allineamenti sono concordati preventivamente con l'Amministrazione Comunale, fermo restando che le costruzioni lungo la strada di gronda devono avere lo stesso allineamento del fronte strada. |
| <p>2.4. Interventi consentiti</p> | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968 Zona territoriale omogenea "C"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici Superficie territoriale: 16.490 mq circa Superficie fondiaria: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 3.220 mq Volumetria: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 5.000 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 1670 per un numero di alloggi pari a 21 (si applicano le disposizioni di cui all'art. 78 delle Norme di Attuazione). Altezza: 6,50 ml Piani fuori terra: 2 Parcheggi privati: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 1 mq/10 mc, garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare Altre superfici autonome: <ul style="list-style-type: none"> ▪ parcheggio privato: 4.700 mq (posti auto stimati n. 103, di cui almeno il 40% e comunque almeno n. 10 di uso pubblico) Spazi pubblici: <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 3.300 mq ▪ parcheggi pubblici come quota parte dei parcheggi privati: 10% posti auto, con un minimo di n. 10 posti auto e 250 mq ▪ parcheggio pubblico: 290 mq (posti auto stimati: 12) ▪ strade ▪ percorsi pedonali Verifica standards: abitanti insediabili 50 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 900 mq < 3.840 mq</p> <p>2.4.3. Modalità di attuazione Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
| | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di</p> |

| | |
|--------------------------------------|--|
| 2.5. Prescrizioni particolari | <p>compenso necessario al fabbisogno degli abitanti e delle funzioni insediabili, secondo la dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p> |
|--------------------------------------|--|

| | |
|---|--|
| 2.6. Indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico | <p>2.6.1. Il Piano Attuativo sarà corredato da uno studio di dettaglio che valuti il corretto inserimento del nuovo edificio attraverso lo studio di un assetto insediativo che garantisca:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il corretto inserimento ambientale, attraverso una progettazione di elevato livello architettonico e prestazionale, valutando l'equilibrio in termini dimensionali, tra l'esistente e la nuova costruzione; - il contenimento degli effetti dannosi, derivanti dall' inquinamento atmosferico e acustico attraverso soluzioni innovative; - la funzione fisico – percettiva, mediante l'utilizzo di alberature e manti erbosi; - la conservazione e il ripristino delle componenti storiche del paesaggio (terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico, agrarie o forestali) eventualmente presenti secondo quanto disciplinato all'art. 32 delle Norme di Attuazione. <p>2.6.2. La realizzazione della nuova viabilità dovrà avvenire secondo criteri di sicurezza, miglior inserimento ambientale, efficienza dei traffici di scorrimento e di mobilità interna, indicando condizioni per l'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici, tramite vegetazione che assolva anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano.</p> <p>I nuovi tratti stradali dovranno aderire per quanto possibile alle geometrie fondiarie esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale di riferimento del contesto in cui si inseriscono.</p> <p>Tali interventi strutturali dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali che ne attestino il corretto inserimento e illustrino l'istallazione degli arredi urbani, tipo: marciapiedi, banchine, illuminazione, alberature.</p> <p>Le aree manomesse nel corso dei lavori dovranno essere ripristinate a termine dei lavori stessi e rese dal punto di vista paesaggistico e ambientale compatibili.</p> |
|---|--|

3. Prestazioni funzionali

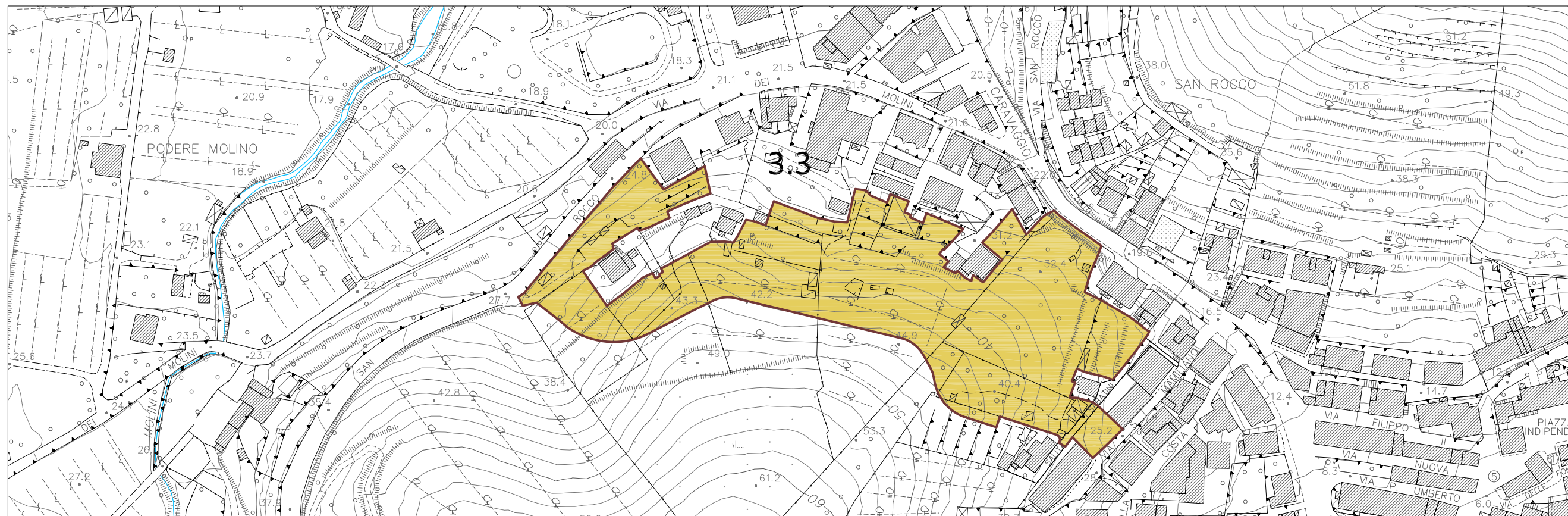
3.1. Destinazioni d'uso: strada, percorso pedonale, verde di corredo stradale, verde di arredo stradale, parcheggio pubblico a raso, parcheggio privato a raso, residenza

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".








4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

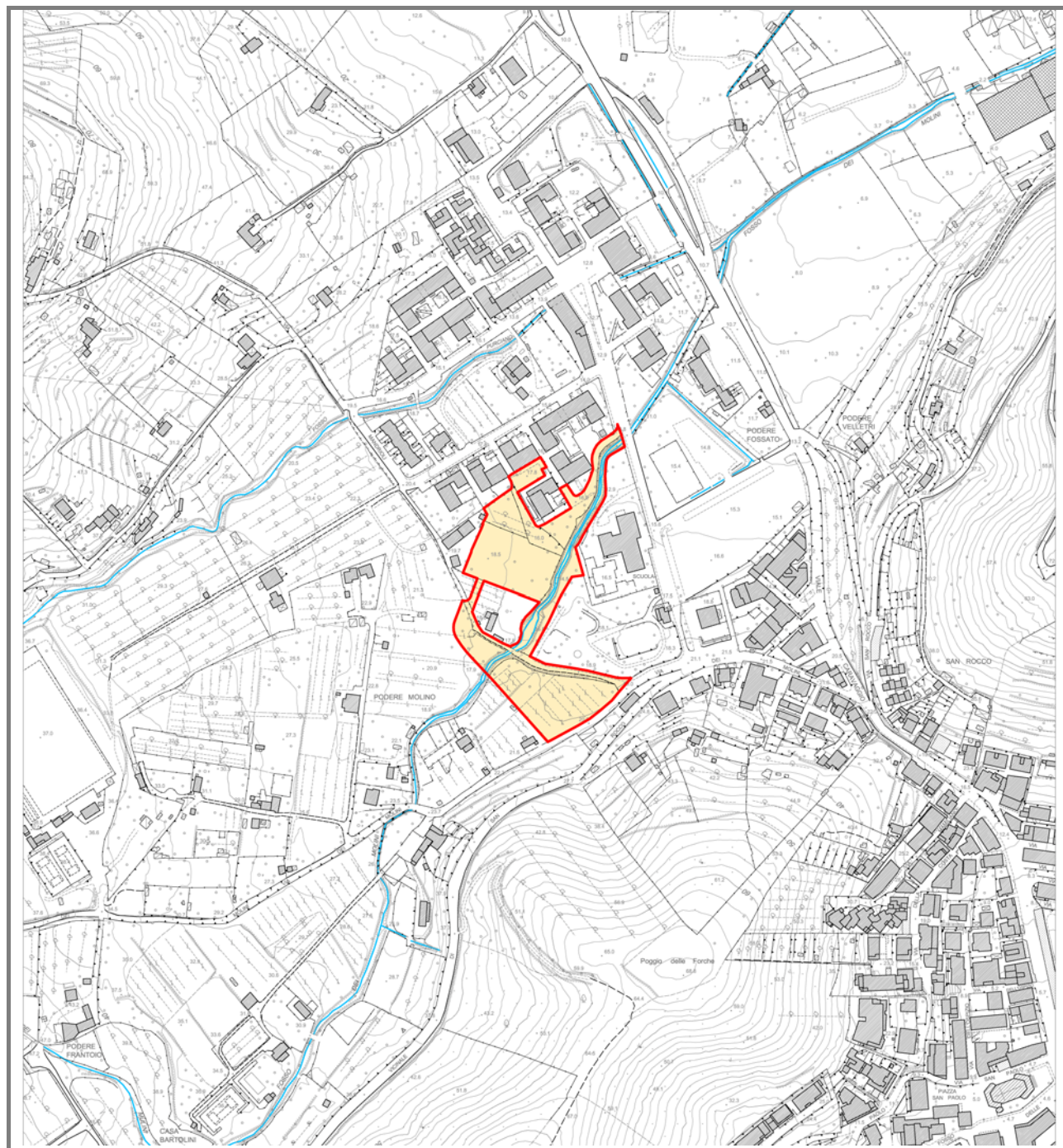
- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



Legenda

-  Perimetro comparto
-  Verde di arredo stradale, parchi lineari di corredo stradale
-  Parcheggi pubblici a raso
-  Parcheggi privati a raso
-  Residenza
-  Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili di nuova previsione
-  Rete viaria di nuova previsione e/o adeguamento viabilità esistente

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|--|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Molini" – Tn 3.4 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Porto Ercole |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende le aree non edificate ubicate nella parte occidentale del centro abitato, a ridosso del complesso scolastico e del parco urbano dei Molini. Il comparto è attraversato dal Fosso dei Molini, con direzione S/O-N/E, e dalla Via dei Mandrioli. Presenta terreni incolti e sistemi particellari complessi, con tratti residuali di vigneto e oliveto. |



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

| | |
|-------------------------------------|--|
| 2.1. Finalità | <p>L'intervento prefigura la definizione e la qualificazione del bordo urbano occidentale, attraverso la realizzazione di un tratto della strada di gronda a nord di Via dei Molini e la creazione di un sistema di verde raccordato al parco urbano esistente e al Fosso dei Molini.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ realizzazione di un tratto della viabilità di gronda raccordata con Via dei Molini e del relativo verde di corredo stradale;▪ realizzazione della viabilità di raccordo tra la strada di gronda e il tessuto urbano esistente;▪ realizzazione di un parcheggio pubblico a raso lungo la nuova viabilità minore di raccordo;▪ realizzazione di un sistema del verde lungo il Fosso dei Molini (varco) e nelle aree limitrofe (rigenerazione ambientale), quale tessuto connettivo con gli insediamenti esistenti;▪ realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il sistema insediativo e il parco urbano;▪ realizzazione di residenze private. |
| 2.2. Condizioni generali | <p>2.2.1. Fattibilità geomorfologia e idraulica</p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none">- fattibilità geomorfologica: F1g (senza particolari limitazioni), F2g (con normali vincoli)- fattibilità idraulica: F2i (con normali vincoli), F4i (limitata)) Alle porzioni di aree a fattibilità limitata PIE e PIME è stata attribuita una fattibilità di inedificabilità assoluta vincolata a verde non attrezzato. In sede di progettazione il Piano Attuativo dovrà essere corredato da un apposito studio che descriva la situazione morfologica dell'intervento con particolare riferimento alla situazione di drenaggio complessiva. In ogni caso il PA si conformerà alla normativa vigente. <p>2.2.2. Opere pubbliche</p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ verde pubblico di corredo stradale, equipaggiato con filari alberati, percorsi pedonali, panchine e attrezzature per la sosta;▪ viabilità di gronda (tratto indicato nello schema distributivo), con le caratteristiche delle strade urbane locali di categoria E ai sensi del Nuovo codice della strada (larghezza di 10,00 ml: 2 corsie di 3,00 ml, 2 banchine di 0,50 ml e 2 marciapiedi di 1,50 ml) e fasce verdi di corredo stradale di larghezza pari a 5.00 ml;▪ viabilità di raccordo tra la strada di gronda e il tessuto urbano esistente, con larghezza della carreggiata di almeno 6.00 ml;▪ parcheggio pubblico a raso lungo la viabilità di raccordo;▪ percorso pedonale lungo il Fosso dei Molini, quale collegamento tra il tessuto insediativo e il parco urbano esistente;▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA. <p>2.2.3. Configurazione del comparto</p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>2.2.4. Convenzione</p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA . Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; ▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli; ▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |
| <p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p> | <p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ i filari alberati lungo la strada di gronda sono costituiti da piante di alto fusto a foglia persistente, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 10 ml; ▪ il parcheggio pubblico è ombreggiato da piante caducifoglie di media taglia, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 6,00 ml; ▪ il verde pubblico di rigenerazione ambientale e il varco sono progettati per una sistemazione estensiva, con alberi in gruppi e prati. Il ponticello del percorso pedonale è realizzato in legno. ▪ le unità immobiliari ad uso residenziale non possono avere una superficie utile lorda inferiore a 60 mq, con l'eccezione di quelle eventualmente destinate a finalità sociali; ▪ le costruzioni devono avere un assetto ordinato e capace di concorrere alla riqualificazione morfologica del tessuto urbano locale. Gli allineamenti sono concordati preventivamente con l'Amministrazione Comunale, fermo restando che le costruzioni lungo la strada di gronda devono avere lo stesso allineamento del fronte strada. |
| <p>2.4. Interventi consentiti</p> | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968</p> <p>Zona territoriale omogenea "C"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici</p> <p>Superficie territoriale: 13.490 mq circa Superficie fondiaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 2.740 mq <p>Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 5.000 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 1.670 per un numero di alloggi pari a 21 (si applicano le disposizioni di cui all'art. 78 delle Norme di Attuazione). <p>Altezza: 6,50 ml Piani fuori terra:2 Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 1 mq/10 mc, garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare <p>Altre superfici autonome:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ parcheggio privato: 130 mq (posti auto stimati n. 7) <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 7.700 mq ▪ parcheggio: 300 mq (posti auto stimati: 12) ▪ strade <p>Verifica standards: abitanti insediabili 50 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 900 mq < 8.000 mq</p> <p>2.4.3. Modalità di attuazione</p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |

| | |
|--------------------------------------|--|
| 2.5. Prescrizioni particolari | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno degli abitanti insediabili, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p> |
|--------------------------------------|--|

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: strada, percorso pedonale, verde pubblico (di corredo stradale, di rigenerazione urbana, varco), parcheggio pubblico a raso, residenza

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

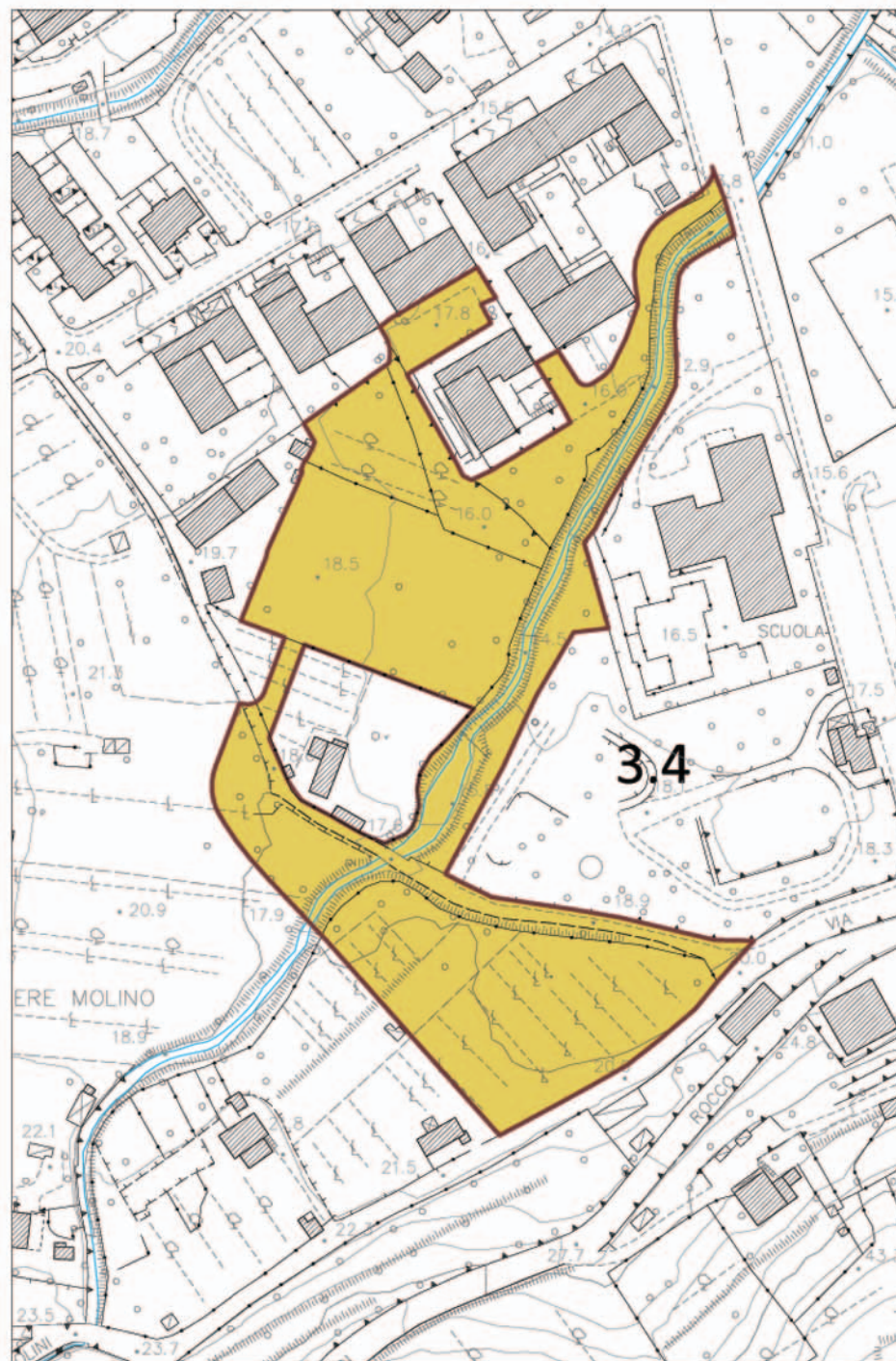
4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

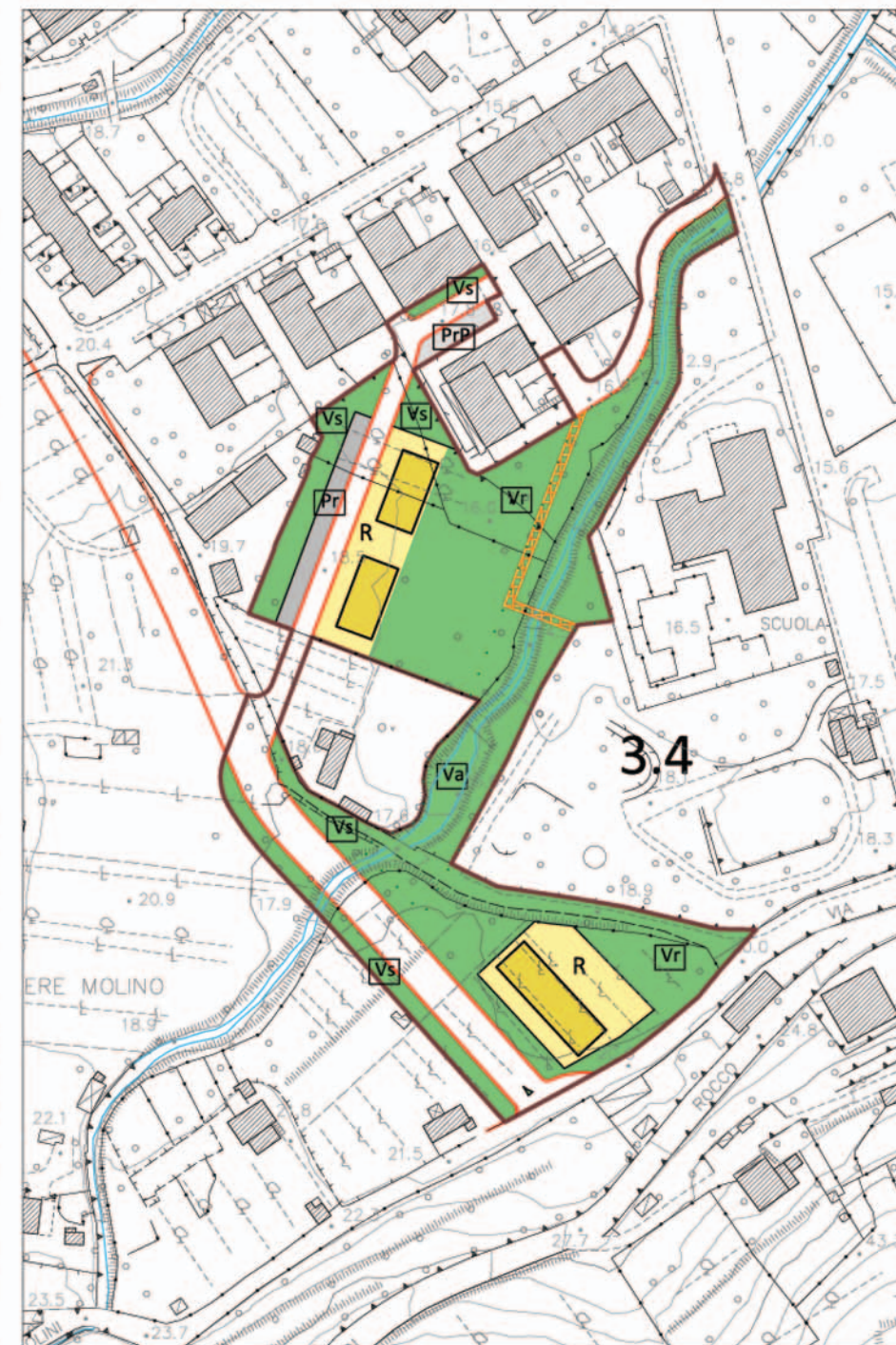
Perimetro comparto

scala 1:2.000



Schema distributivo

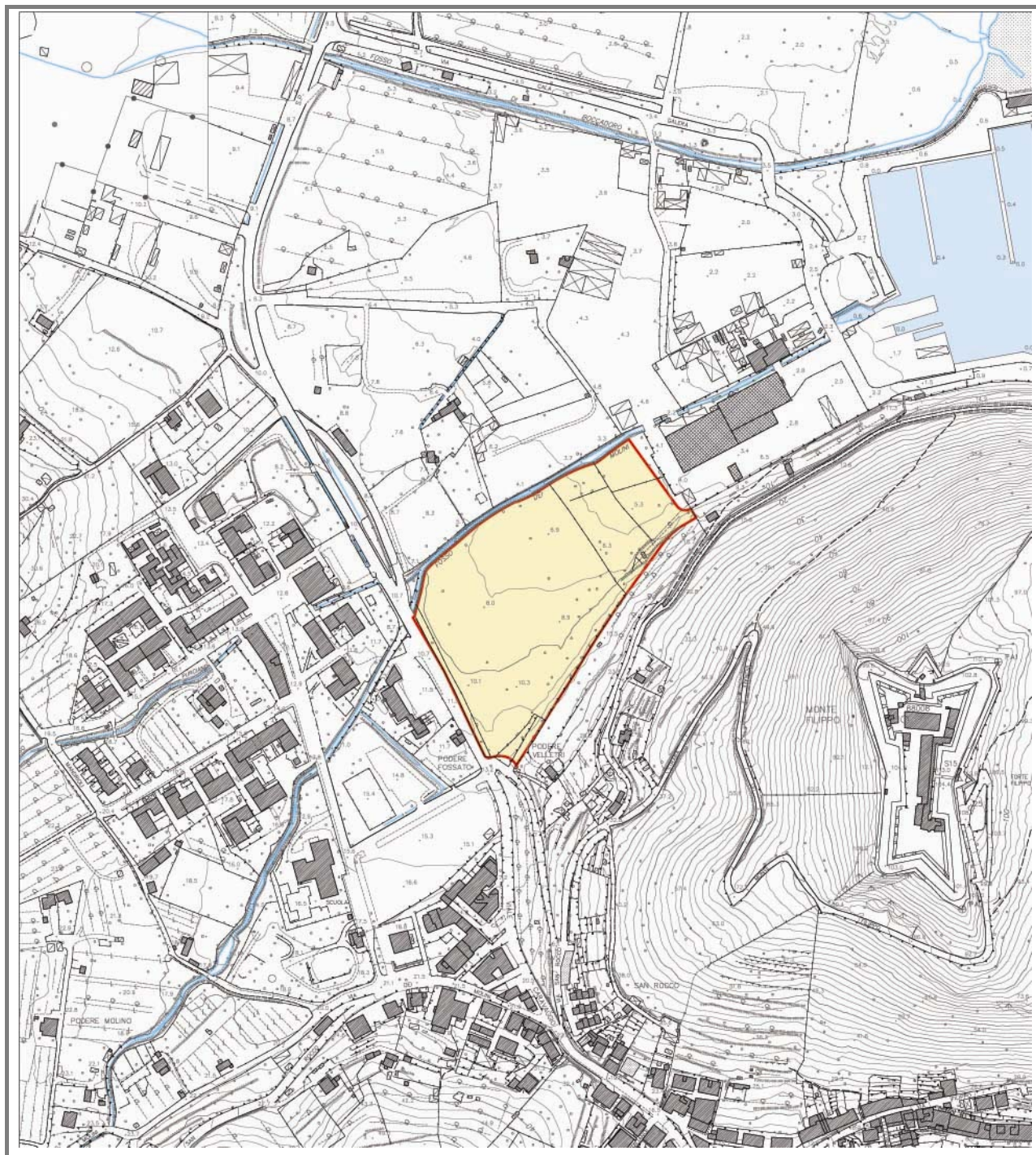
scala 1:2.000



Legenda

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Perimetro comparto |  | Parcheggi privati a raso |
|  | Varchi |  | Residenza |
|  | Aree di rigenerazione dei tessuti urbani |  | Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili di nuova previsione |
|  | Verde di arredo stradale, parchi lineari di corredo stradale |  | Rete viaria di nuova previsione e/o adeguamento viabilità esistente |
|  | Parcheggi pubblici a raso | | |

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|---|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Sgalera" - Tn 3.5 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Cala Galera |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende le aree non edificate ubicate nella parte nord-orientale del centro abitato, sul retro della zona produttiva frontistante il porto di Cala galera. Presenta terreni a seminativo in stato di abbandono. |



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

| | |
|-------------------------------------|---|
| 2.1. Finalità | <p>L'intervento prefigura il potenziamento della zona produttiva retro portuale, provvedendo alla creazione di una porzione del parco Caravaggio e di tratti significativi della viabilità di riorganizzazione della zona.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ la realizzazione di una porzione del parco Caravaggio compresa tra le pendici del colle di Forte Filippo e il Fosso dei Molini;▪ la sistemazione a verde pubblico, secondo la tipologia del varco, di un tratto di sponda del Fosso dei Molini;▪ la realizzazione di un tratto di viabilità di penetrazione al porto di Cala Galera e della viabilità trasversale di riammagliamenti;▪ la realizzazione di percorsi pedonali lungo Via Caravaggio e lungo la strada di penetrazione al porto di Cala Galera;▪ la realizzazione di parcheggi pubblici di dimensioni adeguate alle esigenze dei mezzi pesanti;▪ la realizzazione di strutture artigianali e commerciali. |
| 2.2. Condizioni generali | <p>2.2.1. Fattibilità geomorfologia e idraulica</p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none">- fattibilità geomorfologica: F1g (senza particolari limitazioni), F2g (con normali vincoli)- fattibilità idraulica: F2i (con normali vincoli), F4i (limitata) Alle porzioni di aree a fattibilità limitata PIE e PIME è stata attribuita una fattibilità di inedificabilità assoluta vincolata a verde non attrezzato. In sede di progettazione il Piano Attuativo dovrà essere corredato da un apposito studio che descriva la situazione morfologica dell'intervento con particolare riferimento alla situazione di drenaggio complessiva. In ogni caso il PA si conformerà alla normativa vigente. <p>2.2.2. Opere pubbliche</p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ verde pubblico di rigenerazione ambientale (parco urbano);▪ verde pubblico lungo il Fosso dei Molini (varco);▪ parcheggi pubblici lungo la viabilità trasversale di riammagliamenti;▪ viabilità di penetrazione al porto di Cala Galera e viabilità trasversale di riammagliamenti;▪ percorsi pedonali lungo Viale Caravaggio e lungo la strada di penetrazione al porto di Cala Galera;▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA. <p>2.2.3. Configurazione del comparto</p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. Convenzione</p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA. Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il |

| | |
|---|--|
| | <p>mantenimento delle destinazioni d'uso previste;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli; ▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |
| <p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p> | <p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ il verde pubblico di rigenerazione ambientale (parco urbano), deve essere equipaggiato con alberi in gruppo e in filare, percorsi pedonali, panchine e attrezzature per la sosta nell'ambito di uno schema generale di assetto del Parco Caravaggio predisposto di concerto con l'Amministrazione Comunale; ; ▪ il verde pubblico lungo il Fosso dei Molini (varco) deve avere una sistemazione estensiva che privilegi la vegetazione ripariale; ▪ i parcheggi pubblici sono concepiti secondo caratteristiche che ne consentono l'uso da parte di mezzi pesanti e sono ombreggiati con alberi di alto fusto con sento di impianto non superiore a 10,00 ml; ▪ la viabilità di penetrazione al porto di Cala Galera e la viabilità trasversale di riammagliamento hanno le caratteristiche delle strade F locali in ambito urbano (2 corsie di 2,75 ml e 2 banchine di 0,50 ml, con almeno un marciapiede di 1,50 ml); ▪ le costruzioni devono avere il lato maggiore parallelo alla strada e allineamenti preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale.. |
| <p>2.4. Interventi consentiti</p> | <p>Disposizioni aggiuntive e/o particolari:</p> <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968</p> <p>Zona territoriale omogenea "D"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici</p> <p>Superficie territoriale: 29.660 mq circa Superficie fondiaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni industriali e artigianali: 7.350 mq circa ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato del settore non alimentare, medie strutture di vendita fino a 750 mq e pubblici esercizi) e/o direzionali: 6.080 mq circa <p>Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni industriali e artigianali: 40.000 8.000 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 2.670. ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato del settore non alimentare, medie strutture di vendita fino a 750 mq e pubblici esercizi) e/o direzionali: 6.000 mc (nuova volumetria) per una superficie utile lorda (S.u.l) massima edificabile pari a mq 900. <p>Altezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni industriali e artigianali: 12 ml ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato del settore non alimentare, medie strutture di vendita fino a 750 mq e pubblici esercizi) e/o direzionali: 6,5 ml <p>Piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni industriali e artigianali: 1 ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato del settore non alimentare, medie strutture di vendita fino a 750 mq e pubblici esercizi) e/o direzionali: 2 <p>Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funzioni industriali, artigianali e direzionali: 1 mq/10 mc ▪ funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato del settore non alimentare, medie strutture di vendita fino a 750 mq e pubblici esercizi): <ul style="list-style-type: none"> - sosta stanziale: 1 mq/10 mc - sosta di relazione: |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • 1mq/mq di superficie di vendita per gli esercizi di vicinato • 1,5 mq/mq di superficie di vendita, oltre 1 mq/mq di superfici utili coperte aperte al pubblico e destinate ad attività complementari, con esclusione dei corridoi delle gallerie dei centri commerciali, per le medie strutture di vendita <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 10.000 mq ▪ parcheggi: 1.950 mq (posti auto stimati: 78) ▪ strade ▪ percorsi pedonali <p>Verifica standards:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 % di superficie fondiaria per industria e artigianato (DM 1444/1968) = 735 mq ▪ 2.000 mq di SUL x 80/100 mq/mq per funzioni commerciali e/o direzionali (DM 1444/1968) = 1.600 mq ▪ totale = 2.335 mq < 11.950 mq <p>2.4.3. Modalità di attuazione</p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>2.5. Prescrizioni particolari</p> | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno delle funzioni insediabili, secondo la dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc).</p> <p>2.5.3. Mantenimento di un corridoio di connessione ecologica lungo il Fosso dei Molini in coerenza con quanto previsto dalla valutazione di incidenza del RU.</p> <p>2.5.4. Funzioni commerciali al dettaglio: limitatamente agli esercizi di vicinato del settore merceologico non alimentare e alle medie strutture di vendita fino a 750 mq (superficie di vendita).</p> |
|---|--|

| | |
|--|--|
| <p>2.6. Indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico</p> | <p>2.6.1. L'intervento persegue un obiettivo generale di sviluppo economico e sociale del contesto in cui si colloca, attraverso la definizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale (criteri A.P.E.A.), al fine di ottenere le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> – la definizione di parametri costruttivi che tengano conto dei principi di bioedilizia, per garantire buone performance energetiche, acustiche e di comfort interno; – la scelta di materiali e tecniche costruttive, che garantiscano un'alta efficienza energetica, quali tetti verdi, materiali a bassa conduttività termica, sistemi di illuminazione a basso consumo energetico; – il contenimento degli effetti dannosi, derivanti dall' inquinamento atmosferico e acustico attraverso soluzioni innovative; – la funzione fisico – percettiva, mediante l'utilizzo di alberature e manti erbosi. – progettazione dell'inserimento paesistico dell'area, prevedendo la dotazione di spazi ed opere per la mitigazione del relativo impatto; progettazione delle aree verdi e salvaguardia delle aree naturali e della vegetazione autoctona presente; creare barriere acustiche, migliorare il microclima e la qualità dell'aria; limitare l'impatto sulla biodiversità; creare zone cuscinetto tra l'area produttiva e le zone limitrofe; realizzare spazi ricreativi adeguatamente ampi e fruibili ed |
|--|--|

| | |
|--|---|
| | <p>assicurare la continuità dei corridoi ecologici del territorio;</p> <p>2.6.2. La realizzazione della nuova viabilità dovrà avvenire secondo criteri di sicurezza, miglior inserimento ambientale, efficienza dei traffici di scorrimento e di mobilità interna, indicando condizioni per l'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici, tramite vegetazione che assolve anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano.</p> <p>Tali interventi strutturali dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali che ne attestino il corretto inserimento e illustrino l'istallazione degli arredi urbani, tipo: marciapiedi, banchine, illuminazione, alberature.</p> <p>Le aree manomesse nel corso dei lavori dovranno essere ripristinate a termine dei lavori stessi e rese dal punto di vista paesaggistico e ambientale compatibili.</p> |
|--|---|

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: strada, percorso pedonale, verde pubblico di rigenerazione ambientale e varco, parcheggio pubblico a raso, funzioni artigianali, funzioni commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) e/o direzionali

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

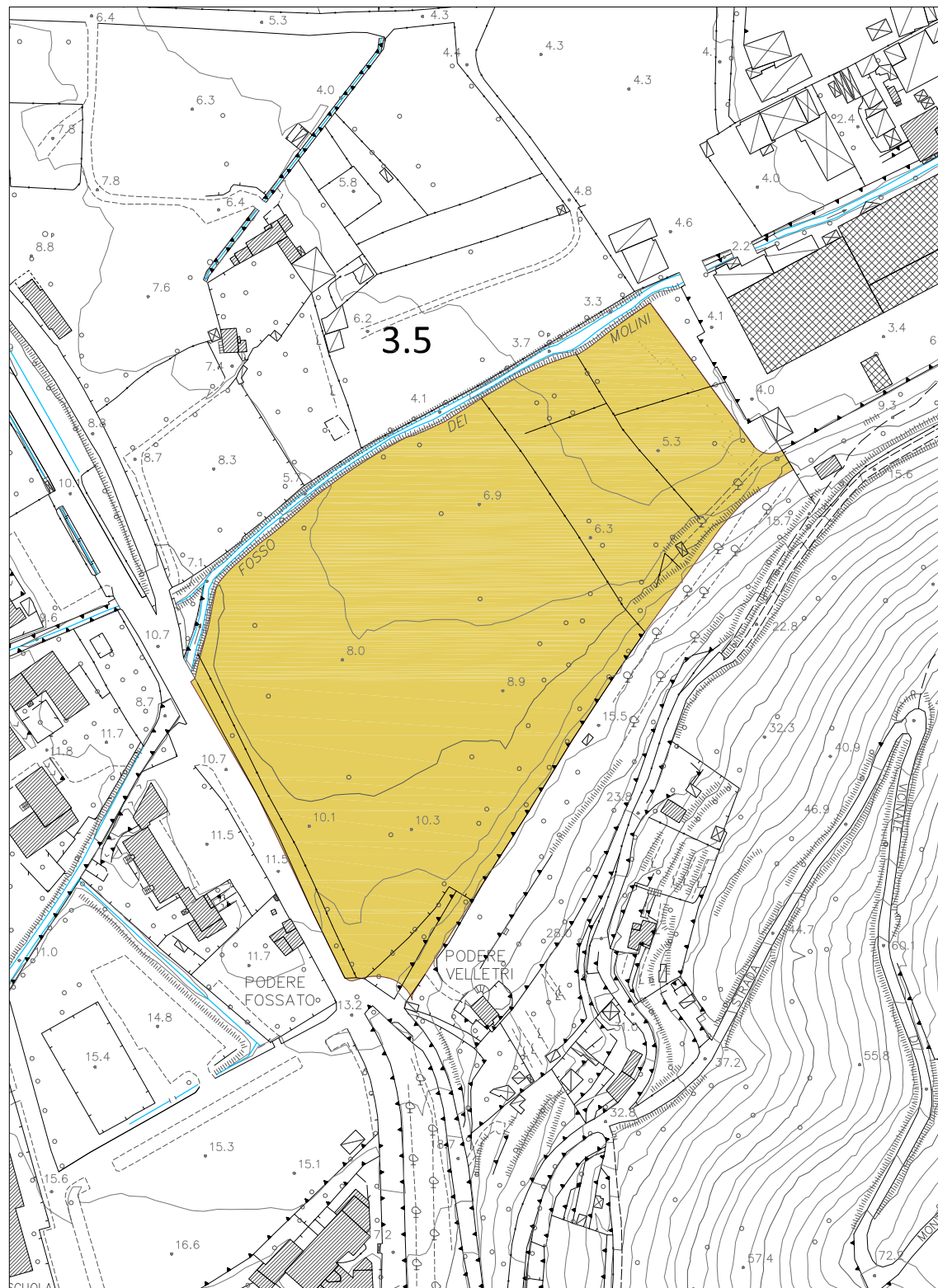
4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

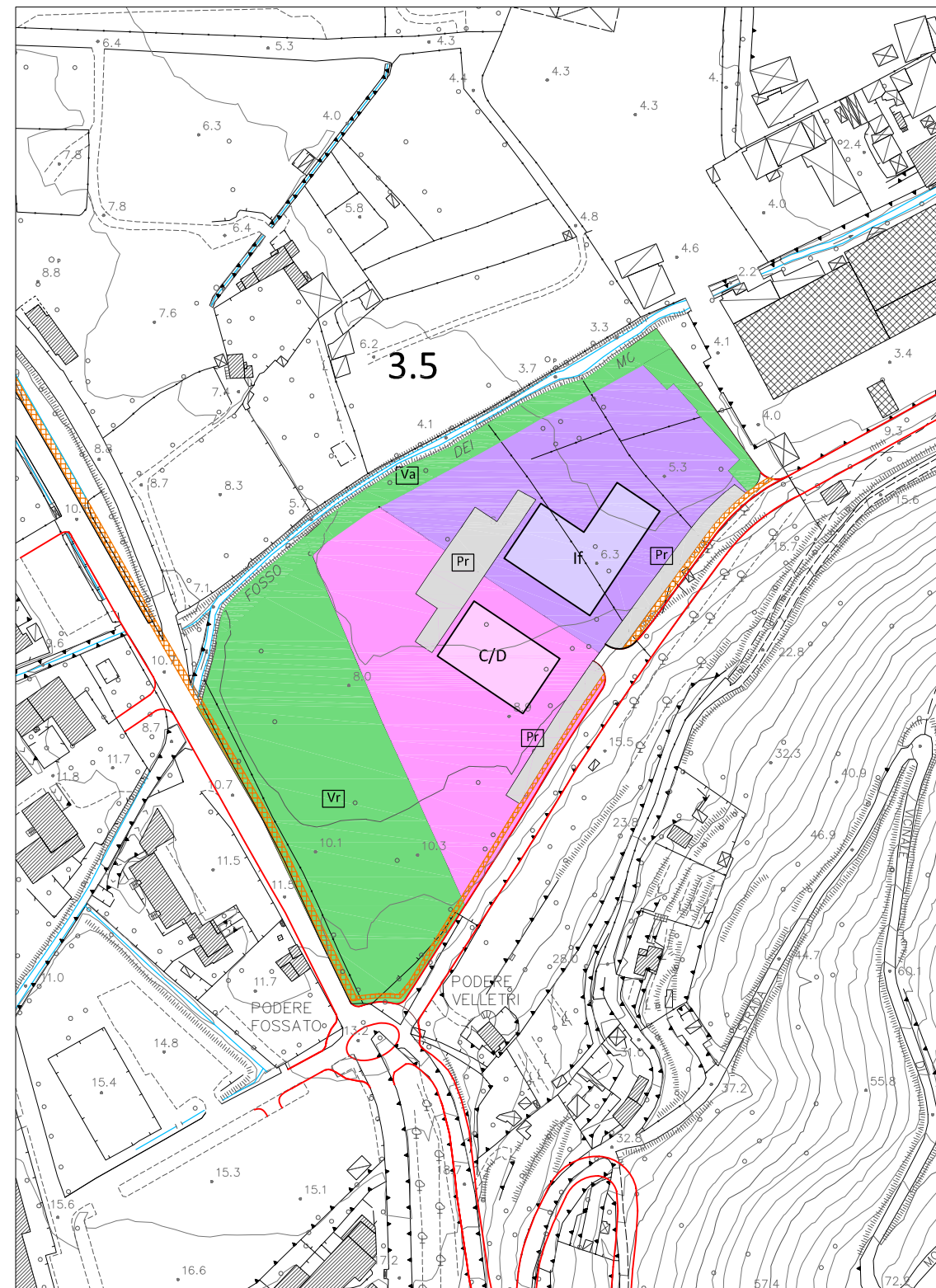
Perimetro comparto

scala 1:2.000



Schema distributivo

scala 1:2.000



Legenda

-  Perimetro comparto
-  Varchi
-  Aree di rigenerazione dei tessuti urbani
-  Parcheggi pubblici a raso
-  Funzioni industriali e artigianali
-  Funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali
-  Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili di nuova previsione
-  Rete viaria di nuova previsione e/o adeguamento viabilità esistente

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta. Titolo III, Capo II, “ Aree di nuovo impianto “), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari :

| | |
|--------------|--|
| 2.1 Finalità | <p>L'intervento prefigura la realizzazione di alcuni interventi edilizi lungo l'asse di Via dell' Acquedotto Leopoldino e sulla viabilità ad essi collegata.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">• L'adeguamento dello svincolo sulla strada provinciale n° 440 di Porto Santo Stefano per disimpegnare i nuovi impianti sportivi delle Piane e il nuovo accesso alla struttura alberghiera e relativo campo da golf “ Argentario Golf Resort “, con la sistemazione della viabilità vicinale di accesso;• il completamento dell'attuale struttura alberghiera “ Argentario Golf Resort “, mediante l'ampliamento della “ Casa Madre ” ;• la realizzazione di una nuova struttura ricettiva alberghiera identificabile come “Dipendenze”, collegata funzionalmente alla “Casa Madre”;• la realizzazione di strutture di servizio alberghiere;• la realizzazione di residenze private collegate funzionalmente alla struttura alberghiera (Condhotel);• la realizzazione di una serra botanica, l'apposizione di cartellonistica informativa in un sentiero esistente e la realizzazione di un eliporto |
|--------------|--|

| | |
|-------------------------|---|
| 2.2 Condizioni generali | <p><u>2.2.1. Fattibilità geomorfologica e idraulica</u></p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato “Relazione geologica e norme” delle indagini geologico-tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none">• fattibilità geomorfologica : F1g (senza particolari limitazioni) F2g (con normali vincoli)• fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni) F2i (con normali vincoli) <p>Sulle porzioni di aree a fattibilità vincolata (F2i), dovrà essere effettuata, in fase di piano attuativo o intervento diretto, la verifica delle condizioni morfologiche, con particolare riferimento alla situazione del drenaggio complessivo, rilevata dagli studi idraulici di carattere analitico già a supporto del RU.</p> <ul style="list-style-type: none">• fattibilità vulnerabilità della falda: 3 (zona collinare) , 1 (zona Casamadre) <p><u>2.2.2. Opere pubbliche o di interesse pubblico</u></p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, per le quali, ulteriori aspetti di dettaglio, sono demandati al successivo P.A. nonché alla eventuale (se necessaria) cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none">• adeguamento dello svincolo esistente Realizzazione di un nuovo innesto sulla provinciale N°440 di Porto Santo Stefano, a norma del Codice della Strada con categoria “ F “, per migliorare l'accesso al Golf Resort attraverso la strada vicinale delle Piane, che avrà le con le caratteristiche delle di strade urbane locali strada urbana locale di categoria “E”, ai sensi del nuovo Codice della Strada (larghezza di 5,00 ml : due corsie di 2,5 ml);• Eliporto, comprensivo delle opere e servizi ad esse collegate (viabilità illuminazione, aree a verde etc.); |
|-------------------------|---|

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Serra Botanica, finalizzata alla conoscenza delle specie autoctone comuni e rare per scopi didattici e turistici; • Sentiero storico-naturalistico di collegamento con la “Fonte” dell’acquedotto lorenese senza intervenire sul sentiero attuale e con la sola messa in opera di cartellonistica di segnalazione tipo CAI. <p><u>2.2.3. Configurazione del Comparto</u></p> <p>Il PA definisce la configurazione del Comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p><u>2.2.4. Convenzione</u></p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA. Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • garantire la completa e corretta realizzazione dell’intervento e il mantenimento delle destinazioni d’uso previste; • disciplinare il regime giuridico dei suoli; • definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; • definire le modalità di attuazione degli interventi e delle attività in essere; • definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici; • la convenzione dovrà disciplinare gli impegni della società proprietaria della struttura secondo quanto definito all’articolo 6, punto 1 e 2 del protocollo d’intesa tra Comune di Monte Argentario e Provincia di Grosseto. Per cui, la Società: (...) dovrà impegnarsi a stipulare a favore del Comune di Monte Argentario una convenzione contenente una serie di obblighi ed oneri comunque vincolanti e irrevocabili a carico della Soc. stessa, per eventuali successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo e relativi a: quelli elencati negli articoli 3, 4 e 5 dell’Accordo, il Regolamento concernente uso, manutenzione ed esercizio condominiale dei servizi nei nuovi alloggi (con impegno inderogabile ad inserire tale clausola anche nei successivi contratti di trasferimento di tali unità), un Piano di sistemazione ambientale complessivo, la realizzazione della rete di distribuzione dell’acqua potabile occorrente, l’allontanamento delle acque di rifiuto a mezzo di fognatura e relativo innesto in quella esistente e tutto quant’altro il Comune di Monte Argentario riterrà necessario e utile porre come adempimento e obbligo a carico della Ditta. Inoltre, la Soc. dovrà impegnarsi ad assumere (con contratto di lavoro) n. 60 nuovi addetti ed a classare tutti gli immobili costruiti di cui al punto 1 dell’art.3 in classe “D” e alla gestione unitaria di tutti gli immobili di cui ai punti 1 e 2 dell’art.3 per anni 20 pena decadenza dei permessi a costruire. <p>(...) si impegna inoltre a realizzare i nuovi alloggi solo successivamente alle diverse fasi di ampliamento del complesso turistico-ricettivo, secondo le modalità disciplinate e le unità minime di intervento definite dalla convenzione stessa”.</p> <p>Inoltre la convenzione dovrà prevedere un apposito regolamento interno sui servizi alberghieri, così come definito all’articolo 3, comma 2 del suddetto protocollo e relativamente a quanto disciplinato dal Piano Strutturale, articolo 14, comma 4 ter delle NTA, per i 34 alloggi.</p> |
| <p>2.3 Caratteri tipologici e costruttivi</p> | <p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l’ampliamento della “Casa Madre” dovrà svilupparsi, con caratteristiche architettoniche, materiche , formali e di sagoma coerenti all’esistente, lungo le ali della struttura alberghiera; • le nuove realizzazioni relative alle “Dipendenze” e alle alle “Residenze” e ai “Servizi Generali”, all’interno dell’ambito urbano di Terrarossa le cui |

| | |
|--|--|
| | <p>caratteristiche insediative sono quelle di strutture di piccole e medie dimensioni, saranno inserite in modo organico nel contesto morfologico-ambientale esistente, sia per tipologia che per materiali, seguendo gli andamenti naturali del terreno.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'intervento dovrà evitare l'uso di tipologie insediative tipiche della lottizzazione urbana, caratterizzata da singoli lotti, strade carrabili di smistamento e penetrazione, parcheggi, marciapiedi, pubblica illuminazione, recinzioni di proprietà per ogni singolo edificio, tipologie edilizie a schiera e in linea. • Concentrare la crescita in stretta aderenza ai tessuti esistenti con finalità di integrazione e ricucitura dei margini • Precludere la formazione di nuovi nuclei autonomi, evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conclusa. Le sopraccitate indicazioni, contenute all'art.2 del protocollo d'intesa e riferite alla definizione della perimetrazione dell'ambito insediativo di Terrarossa, andranno a caratterizzare anche i criteri progettuali dell'intervento |
|--|--|

| | |
|----------------------------------|--|
| <p>2.4 Interventi consentiti</p> | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968</p> <p>Zona territoriale omogenea "C"</p> <p>2.4.2 Parametri urbanistici</p> <p>Superficie territoriale totale : 165.049 128.220 mq. circa</p> <p>Superfici parziali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Albergo "Casa Madre" e "Dipendenze" mq. 91.553 (67.378 + 24.175) 73.190 (58.680 + 14.510) • "Servizi generali" alberghieri mq. 8.846 • "Residenze" mq. 40.290 30.670 • Serra, Eliporto, verde, parcheggi, etc mq. 24.360 <p>Superficie Utile Lorda (SUL) aggiuntiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Albergo "Casa Madre" e "Dipendenze" mq. 3.250,00 per un numero di posti letto pari a 120 (si applicano le disposizioni di cui all'art.78 del NTA. • "Servizi generali" alberghieri mq. 3.000,00 1.500 • "Residenze" mq. 4.250,00 per un numero massimo di 34 alloggi di 125 mq. di SUL media come previsto dall'art. 78 punto 4.6 del R.U. relativamente alla superficie media minima. <p>Volumetria aggiuntiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Albergo "Casa Madre" e "Dipendenze" mc. 12.000,00 • "Servizi generali" alberghieri mc. 10.000,00 4.000 • "Residenze" mc. 15.000,00 <p>Altezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> • albergo ml. 9,00 • residenza e dipendenze ml. 7.00 Piani fuori terra: 2 • servizi ml. 3,00 <p>Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Albergo e Servizi: 1mq/10mc • Residenza : 1mq/10mc garantendo comunque 1 posto auto/unità |
|----------------------------------|--|

| | |
|--|---|
| | <p>immobiliare</p> <p>Spazi Pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verde: $3.800/2 + (2.700 - 375) = \text{mq.} 4.225$ • Parcheggi : ($3.800/2 + 375$) = $\text{mq.} 2.275$ • Strade • Percorsi pedonali e golf-car <p>Verifica Standard:</p> <p>- abitanti insediabili $150 \times 18 \text{ mq./ab. (DM.1444/68) = 2.700 \text{ mq.}$ (di cui 375 mq. a parcheggi</p> <p>- $4.750 \text{ mq. di SUL} \times 80/100 \text{ mq/mq per Albergo e Servizi Alberghieri (DM.1444/68) = 3.800 \text{ mq.}$</p> <p>Totale = $6.500 (2.700 + 3.800) \leq (4.225 + 2.275) = 6.500$</p> <p>E' consentito il cambio di destinazione d'uso della struttura esistente ubicata all'interno dell'oliveto di circa 650 mc, individuata al N.C.E.U. al foglio 38 particella 133, secondo quanto previsto dalla zona omogenea "Residenze"</p> <p>2.4.3 Modalità di attuazione: Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
|--|---|

| | |
|-------------------------------------|---|
| <p>2.5 Prescrizioni particolari</p> | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio di Comparto per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno degli ospiti e degli abitanti e per le funzioni insediabili, della dimensione prescritta dall'Ente Gestore del servizio idrico. Le attuali dotazioni, garantite da due allacci alle reti idriche gestite dall'Acquedotto del Fiora, dovranno essere aumentate di 0.7 l/s con punte estive di 1 l/s.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc.)</p> <p>2.5.3. L'eliporto potrà essere utilizzato dagli Enti pubblici (Comune , Provincia , ASL etc.), per finalità di interesse generale.</p> <p>2.5.4. La serra botanica, gestita dal Golf Resort e realizzata in struttura leggera e vetro, avrà una superficie totale di 1.500,00 mq. distribuita su più corpi di fabbrica, sarà dotata di un'aula didattica in struttura portante muraria o lignea e sarà messa a disposizione gratuitamente per attività didattico-scientifiche da parte di soggetti pubblici. La serra botanica conterrà al suo interno essenze arboree e arbustive tipiche della zona, coltivazioni tradizionali, essenze floreali, eventuali diorami esplicativi delle specie vegetazionali riferita ai più significativi habitat del territorio.</p> <p>2.5.5. Al fine di non interferire con le visuali panoramiche e le relazioni visive con la laguna, le nuove edificazioni non dovranno essere collocate ad una quota superiore alla curva di livello pari a circa mq.40 slm, più o meno cinque metri, in relazione alle particolari condizioni morfologiche e vegetazionali del terreno.</p> <p>2.5.6. I servizi generali alberghieri, che dovranno essere accatastati in categoria D, non saranno concentrati in un unico volume o in un'unica zona, ma distribuiti all'interno delle aree destinate alla residenza (R), articolati in singoli manufatti in aggregazione agli alloggi ed all'interno delle aree destinate alle strutture alberghiere (Tr1.1 Resort – Tr2.2 Dipendenze), come volume destinato a magazzino/deposito, come ampliamento della buvette, come chiosco a servizio della piscina, come corridoi, disimpegni e locali di servizio all'interno della Casa Madre, etc . Gli interventi di cui sopra, ove necessario, dovranno essere adeguatamente mitigati dall'oliveto esistente e dalle nuove piantumazioni arboree e arbustive.</p> |
|-------------------------------------|---|

| | |
|--|---|
| | <p>2.5.7. I criteri progettuali dell'intervento dovranno ispirarsi ad una marcata qualità architettonica e compositiva, mediante l'aggregazione a "grappolo" di singole unità abitative da posizionare secondo l'andamento naturale del terreno ed all'interno dell'oliveto esistente, in modo tale da non offrire mai un fronte continuo e compatto, ma adattando i volumi alla morfologia ed al contesto ambientale, anche mediante l'utilizzo costante del tetto giardino, al fine di limitare drasticamente l'impatto visuale delle opere. Anche i materiali e le tecnologie utilizzate, saranno coerenti con la filosofia progettuale, ecocompatibili ed ispirati ai principi della bioedilizia ed il risparmio energetico, in perfetta sintonia con le caratteristiche dell'attuale Golf - Resort. La stessa cura ed attenzione progettuale dovrà esser dedicata agli spazi verdi ed alle aree a parcheggio.</p> <p>2.5.8. Il piano attuativo e la relativa convenzione, con riferimento alle aree ricadenti all'interno della proprietà del Golf - Resort (area del golf e terreni agrari limitrofi), dovranno vincolare l'intervento al recupero di un idoneo assetto agrario ed idrogeologico del territorio, assicurando il mantenimento dei corridoi ecologici e naturalistici e delle eventuali sistemazioni agrarie ed idrauliche esistenti.</p> <p>2.5.9. Il piano attuativo dovrà individuare le aree di servizio per la raccolta differenziata.</p> |
|--|---|

3. Prestazioni funzionali

| | |
|------------------------|---|
| 3.1 Destinazioni d'uso | Albergo e Servizi, Residenza, Verde di corredo, Strada, parcheggi, percorsi pedonali e golf-car, Eliporto, Serra Botanica, Sentieristica storico-naturalistica. |
|------------------------|---|

3.2 Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle Norme di Attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

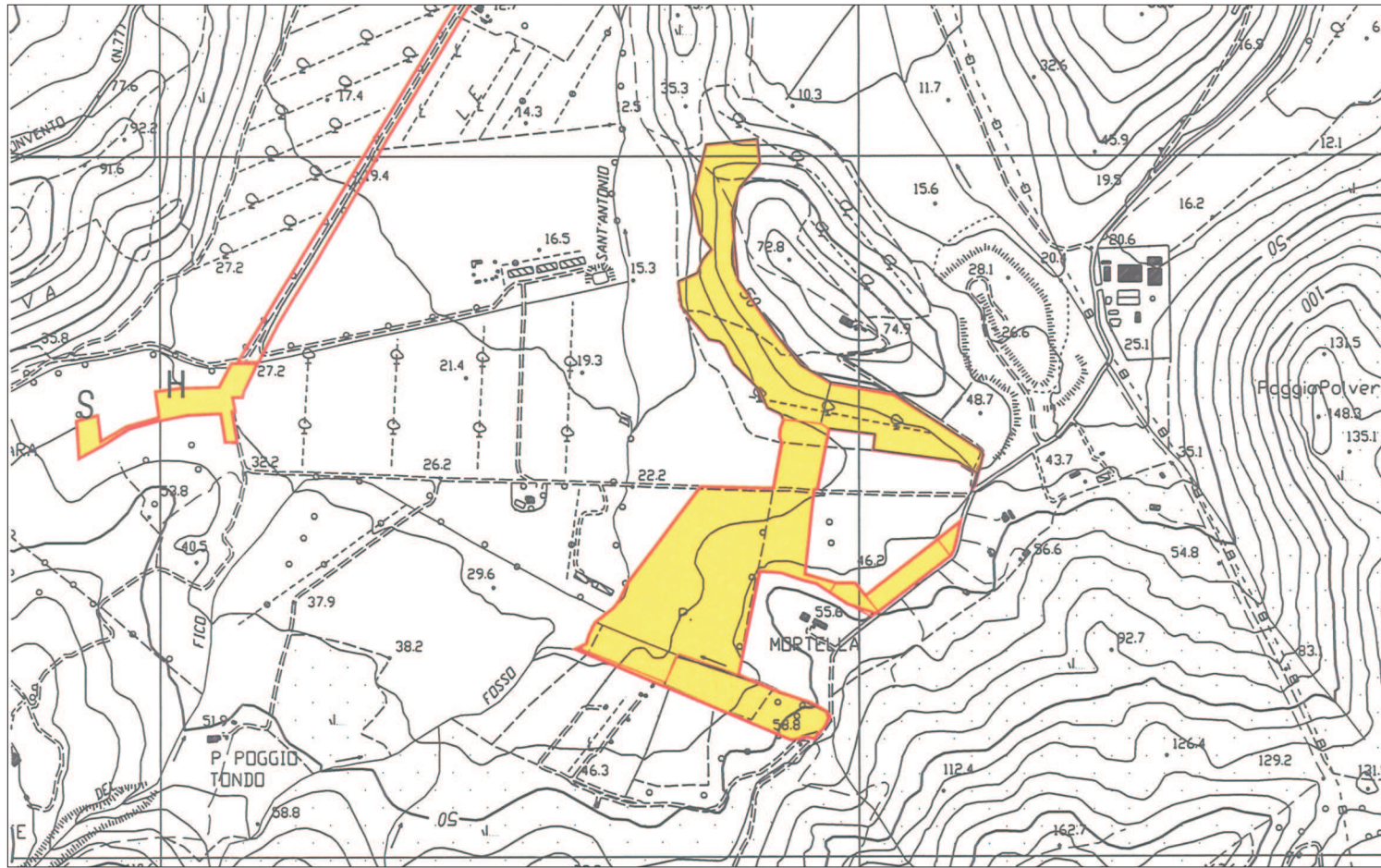
4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel Comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle Norme di Attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano;
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del Comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

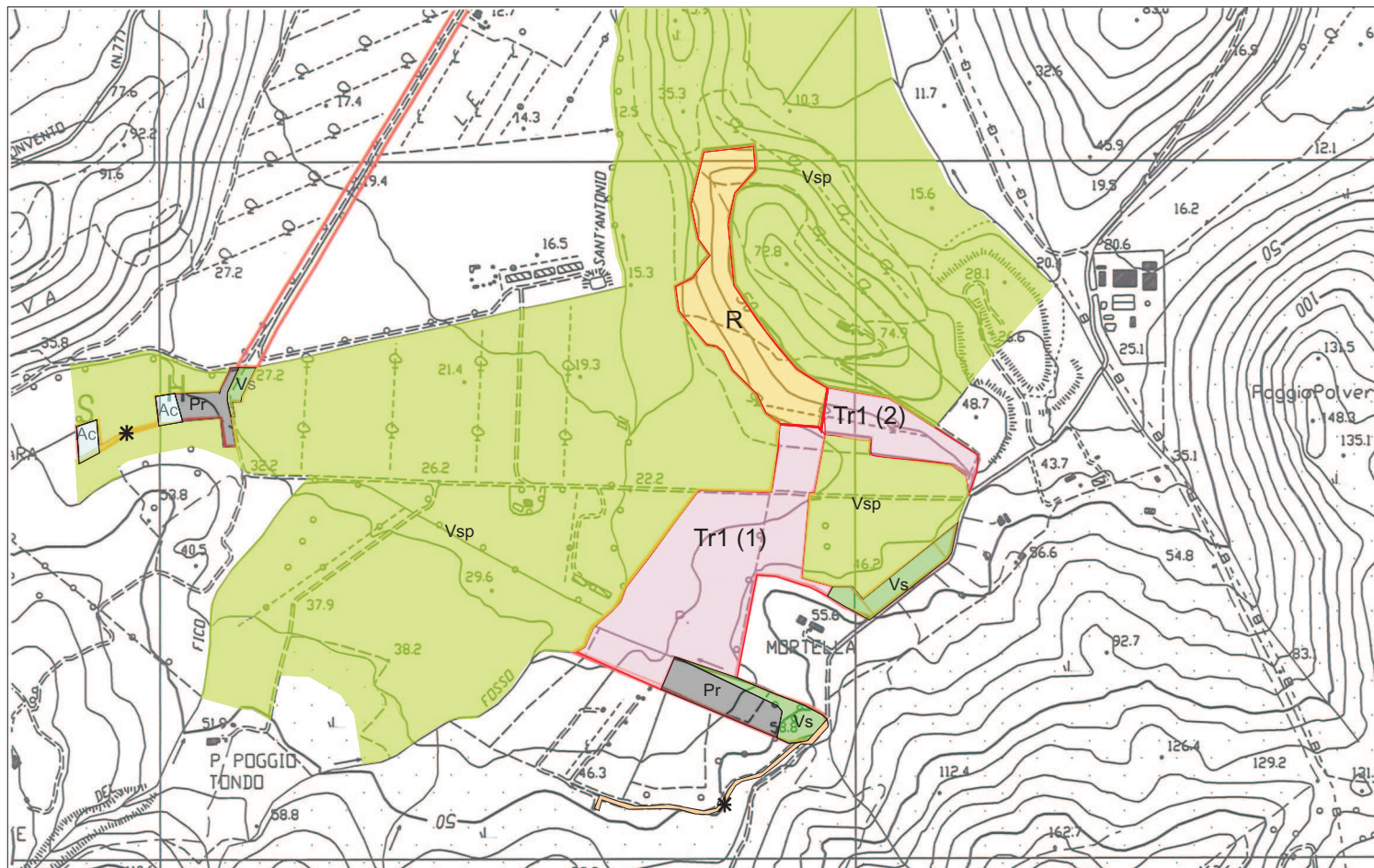
Perimetro comparto

Scala 1:10.000



Schema distributivo

Scala 1:10.000



Legenda

- Perimetro comparto
- Pr Parcheggi pubblici a raso
- Vs Verde di arredo
- Vsp Aree verdi per lo sport
- Tr1 (1) Albergo ("Casa Madre")
- Tr1 (2) Residenza Turistico Alberghiera ("Dipendenze e Servizi")
- R Residenza
- * Percorsi pedonali di nuova previsione
- Ac Attrezzature e servizi
- Adeguamento viabilità esistente