



COMUNE DI ROCCASTRADA

Provincia di Grosseto



COMUNE DI ROCCASTRADA

Sindaco
Francesco Limatola

Responsabile del procedimento
Arch. Anna Baglioni
Garante della comunicazione
Patrizia Martini

PROGETTO

Progettista
Arch. Silvia Viviani

Collaboratori:
Arch. Francesca Masi
Pian Terr. Letizia Coltellini
Barbara Croci

V.A.S.
Arch. Annalisa Pirrello
Collaboratori
Arch. Lucia Ninno, Ing. Andrea Urbani

Indagini geologiche:
Prof. Geol. Eros Aiello
Collaboratori:
Dott. Geol. Gabriele Grandini

**SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE
RELATIVE ALLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AREE AT)**

Scale varie

Aprile 2019

FASE PROCEDURALE : APPROVAZIONE

PIANO OPERATIVO L.R. 65 del 10 Novembre 2014, art.95

Descrizione	Intervento di nuova edificazione e realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra il centro di Ribolla e l'area PEEP all'interno di un ambito territoriale connotato dalla presenza del corso del torrente Ribolla.
Finalità	La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale finalizzato ad incrementare il nucleo di Casette Papi e a incrementare le connessioni con il centro abitato.
Destinazione d'uso	- Tessuto residenziale - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori
Modalità di attuazione	Piano Attuativo
Opere preliminari all'intervento	
Disposizioni generali e particolari	Dati dimensionali: Superficie territoriale: 3.960 mq Dimensionamento: • SUL: 2400 mq • Superficie Coperta: 1200 mq • Numero di alloggi: 14/16 • N. piani: 2/3 • H max: 10 m Prescrizioni: 1. L'intervento dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, la visibilità dell'intervento, l'incidenza su aree paesaggistiche. 2. È fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente 3. Le alberature esistenti dovranno essere preservate e, nel caso in cui vengano abbattute al fine di permettere la costruzione dei volumi, dovranno essere ripiantumate in numero uguale o superiore. 4. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano Attuativo, all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente al soddisfacimento delle nuove utenze e all'adeguamento della rete fognaria con conseguente

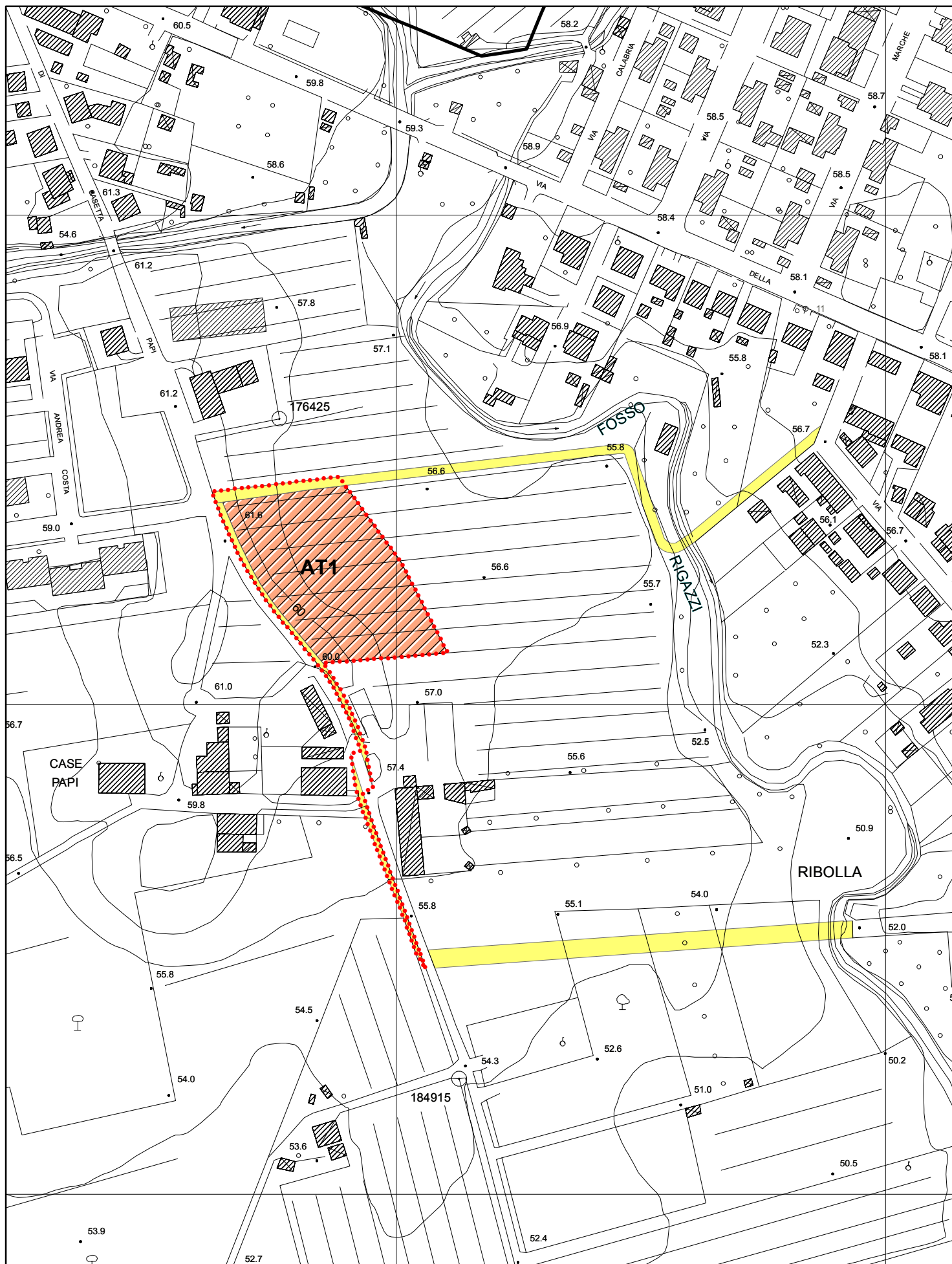
	realizzazione dell'impianto di depurazione. In sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione. 5. Oltre al soddisfacimento degli standard è fatto obbligo di realizzare gli interventi e le opere finalizzati all'adeguamento della viabilità principale (Via Casette Papi) e alla realizzazione della porzione del percorso pedonale di collegamento tra via di Casette Papi e via Degli Abruzzi ricompresi all'interno del Piano Attuativo come rappresentato nella cartografia di piano (tavola INS 01- Ribolla e Montemassi in scala 1:2.000) e nella presente Scheda Norma.
--	--

Variante al Piano strutturale	Ambito Territoriale della Pianura Coltivata
Piano strutturale: Invarianti	Non presenti

PIT/PPR: Carta dei caratteri del paesaggio	Zone agricole eterogenee
PIT/PPR: Carta della rete ecologica	Matrice agroecosistemica collinare

Prescrizioni e mitigazioni ambientali	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale.
--	---

Geologia Idrogeologia Idraulica	Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.
--	--



 Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)

 Ambito di Trasformazione AT1

 Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto



AT1



Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)



Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto

Descrizione	L'area occupa un punto strategico della struttura urbana di Ribolla in quanto rafforza e conclude la fascia di tessuto urbano immediatamente a monte della Via delle Collacchie, attraverso un intervento caratterizzato da una forte integrazione urbanistica e funzionale. L'area è caratterizzata da insediamenti puntuali a grande scala: scuola materna e Chiesa con relative strutture di servizio, che occupano la parte centrale della Strada provinciale della Collacchia, nel punto in cui si innesta con la via Toscana e con la via del Diaccialone, che conduce al Cimitero. Pur trovandosi in sequenza continua, gli edifici non riescono a creare un fronte unitario e omogeneo: rimangono singoli episodi urbani, privi di collegamento pedonale e funzionale. Col progetto si intende ridefinire funzionalmente e morfologicamente l'intera area, completandone il disegno. La previsione interessa anche una porzione di territorio esterna al perimetro di centro abitato, attualmente incolta e utilizzata, in parte, come deposito di materiali a cielo aperto.
Finalità	La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale le cui azioni di progetto sono: 1. Realizzazione del nuovo plesso scolastico comprendente: • scuola primaria e secondaria di primo grado • palestra • biblioteca 2. Realizzazione di un parco pubblico a servizio della scuola e dell'abitato con: • attrezzature sportive • orti urbani • spazi per la socialità 3. Razionalizzazione e completamento della viabilità esistente: • rotonda sulla strada provinciale • nuovo tratto tra Via Sicilia, Via Sardegna e Via del Diaccialone da realizzarsi al di là del fosso esistente con attraversamento sia carrabile che pedonale • adeguamento di Via del Diaccialone 4. Ridisegno delle aree verdi esistenti e realizzazione di percorsi pedonali, in particolare: • giardino pubblico tra Via Fiume e Via Toscana

	• area verde alberata vicino alla Chiesa; • realizzazione di percorsi pedonali di collegamento. 5. Realizzazione di un sistema dei parcheggi: • riqualificazione e ridisegno del parcheggio lungo Via Sicilia • realizzazione di due parcheggi alberati a servizio delle scuole e dell'abitato Il progetto prevede inoltre la demolizione di un manufatto di proprietà pubblica presente nell'area a verde situata lungo via del Diaccialone, in corrispondenza della realizzazione della nuova rotonda e il recupero di tale volumetria al fine di realizzare una struttura pubblica all'interno del verde attrezzato a servizio della scuola.
Destinazione d'uso	- Nuovo plesso scolastico - Aree per sedi stradali, parcheggi e spazi pubblici ad esse accessori
Modalità di attuazione	L'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali e approvazione di progetti di opere pubbliche e/o strumenti urbanistici attuativi in base a un programma che sarà approvato dall'Amministrazione Comunale.
Opere preliminari all'intervento	
Disposizioni generali e particolari	Dati dimensionali: Superficie territoriale: 26.000 mq Dimensionamento plesso scolastico: • SUL plesso scolastico: 3.300 mq • Superficie Coperta: 1.650 mq • Volumetria esistente da demolire e recuperare come struttura a servizio dell'area a verde attrezzato di progetto: SUL : 130 mq Tale dimensionamento non è prescrittivo. Le dimensioni effettive dell'intervento saranno stabilite dal progetto di opera pubblica al fine di rispondere alle effettive esigenze scolastiche e nel rispetto della legislazione vigente in materia. Prescrizioni: 1. Il progetto architettonico dovrà seguire le linee di un linguaggio di sostanziale semplicità e di forte raccordo e sintonia con il contesto ambientale circostante. Rappresenta l'occasione per un innalzamento della generale qualità dei luoghi, oltre che per una necessaria dotazione di nuove e più efficienti infrastrutture. 2. Dovrà essere ridisegnato il tratto di via del Diaccialone che delimita il lotto stesso strada: in continuità con esso devono essere definite tutte le aree esterne, destinate a strade, parcheggi e verde attrezzato, pubblico e privato. 3. L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse

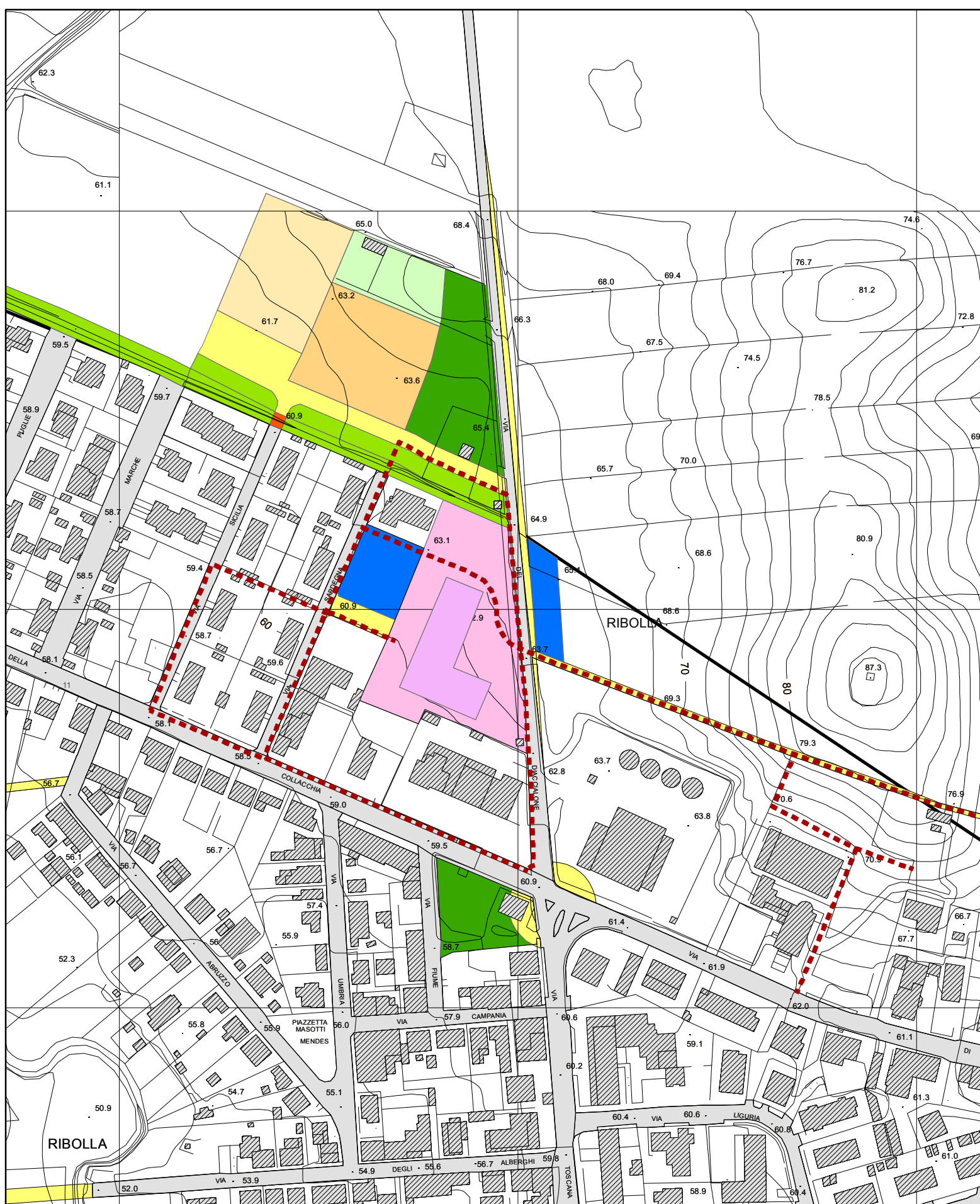
	rapporto aree edificate - non edificate, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche, salvaguardia delle visuali verso Montemassi. 4. Oltre al soddisfacimento degli standard è fatto obbligo di realizzare gli interventi e le opere finalizzati alla razionalizzazione e completamento della viabilità esistente, alla realizzazione dei percorsi pedonali e delle aree a parcheggio ricompresi all'interno dell'ambito di trasformazione come rappresentato nella cartografia di piano (tavola INS 01- Ribolla e Montemassi in scala 1:2.000) e nella presente Scheda Norma.
Variante al Piano strutturale	Ambito Territoriale della pianura coltivata
Piano strutturale: Invarianti	Non presenti
PIT/PPR: Carta dei caratteri del paesaggio	Insedimenti ed infrastrutture
PIT/PPR: Carta della rete ecologica	Matrice agroecosistemica collinare
Prescrizioni e mitigazioni ambientali	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale
Geologia Idrogeologia Idraulica	Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.



 Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)

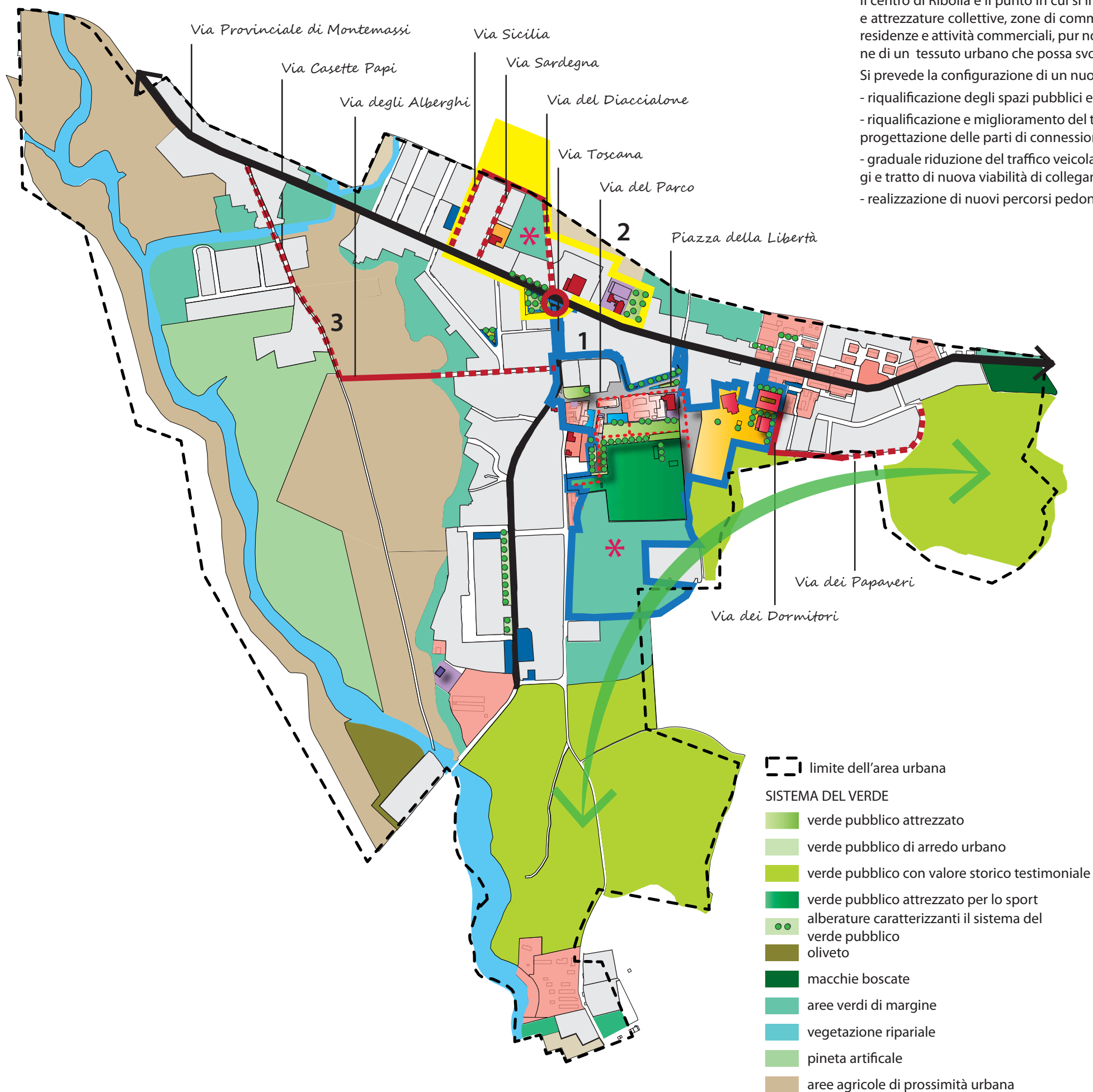
 Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto

 Percorsi pedonali di progetto



- | | | |
|---|---|--|
|  spazi per la socialità |  area a parcheggio |  Area nuovo plesso scolastico e sagoma esemplificativa edificio |
|  attrezzature sportive |  ponte carrabile |  Strade di progetto |
|  fascia di rispetto del fosso esistente |  verde pubblico attrezzato |  Percorsi pedonali di progetto |
|  orti sociali | | |

Struttura urbana - assetto progettuale



1 RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DELLA CENTRALITÀ URBANA

Il centro di Ribolla è il punto in cui si intrecciano presenze di edifici "storici" legati alle origini minerarie del paese, funzioni forti e attrezzature collettive, zone di commercio e direzionali. Alcune costruzioni riconducibili agli inizi del secolo, oggi destinate a residenze e attività commerciali, pur notevolmente rimaneggiate, costituiscono i pochi elementi di riferimento per la ridefinizione di un tessuto urbano che possa svolgere, anche morfologicamente, il ruolo di centro dell'abitato.

Si prevede la configurazione di un nuovo centro urbano attraverso:

- riqualificazione degli spazi pubblici e immissione di nuove funzioni e attività nell'area attorno a **Via del Parco e P. della Libertà**
- riqualificazione e miglioramento del tessuto urbano attraverso la ridefinizione degli spazi aperti con particolare attenzione alla progettazione delle parti di connessione e relazione con l'area del Parco e delle Scuole;
- graduale riduzione del traffico veicolare attorno al nuovo centro urbano, con individuazione di aree destinate a nuovi parcheggi e tratto di nuova viabilità di collegamento tra Via dei Dormitori e Via dei Papaveri;
- realizzazione di nuovi percorsi pedonali.

2 RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E MORFOLOGICA DEL DIACCIALONE

L'area è caratterizzata da insediamenti puntuali a grande scala (scuola materna, Consorzio agrario, Chiesa con relative strutture di servizio) che occupa la parte centrale della Strada provinciale della Collacchia, nel punto in cui si innesta con la via Toscana e con la via del Diaccialone, che conduce al Cimitero. Pur trovandosi in sequenza continua, gli edifici non riescono a creare un fronte unitario e omogeneo, rimangono singoli episodi urbani.

Si prevede di ridefinire funzionalmente e morfologicamente l'intera area:

- realizzazione del nuovo plesso scolastico comprendente la scuola primaria e secondaria di primo grado, palestra e biblioteca;
- realizzazione di un parco pubblico a servizio della scuola e dell'abitato con: attrezzature sportive, orti urbani e spazi per la socialità;
- ridisegno delle aree verdi esistenti: giardino pubblico tra Via Fiume e Via Toscana e area verde alberata vicino alla Chiesa;
- razionalizzazione e completamento della viabilità esistente: rotonda sulla strada provinciale e nuovo tratto tra Via Sicilia, Via Sardegna e Via del Diaccialone da realizzarsi al di là del fosso esistente con attraversamento sia carrabile che pedonale;
- realizzazione di un sistema dei parcheggi e riqualificazione e ridisegno del parcheggio lungo Via Sicilia, realizzazione di due parcheggi alberati a servizio dell'abitato.

3 RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DELLA VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO TRA IL CENTRO DI RIBOLLA E CASSETTE PAPI

Il PEEP è un insediamento completamente staccato dall'abitato di Ribolla che ha aperto un nuovo fronte di edificazione verso la campagna e che presenta seri problemi di integrazione con l'intorno, sia per le sue caratteristiche tipo morfologiche che per il modello insediativo.

L'accesso all'area è garantito da un tratto della via di Casetta Papi che si innesta, con una strettoia, nella Strada provinciale della Collacchia. Si tratta di un collegamento insufficiente dal punto di vista infrastrutturale e funzionale.

Si propone la riconnessione di questa parte dell'abitato con il resto dell'insediamento attraverso la realizzazione di un collegamento stradale con Via degli alberghi e il centro di Ribolla.

RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE ABBANDONATE DALL'ATTIVITÀ MINERARIA

Si tratta aree verdi, edifici in disuso e di tracce di vecchi pozzi di discesa. L'intorno è particolarmente degradato e privo di definizione. Si propone di recuperare l'intero ambito a scopo didattico e culturale.

ELEMENTI IDENTITARI ORDINATORI DELLA STRUTTURA URBANA

- tessuti originari dell'attività mineraria
- edifici pubblici e di interesse pubblico rilevanti
- edifici scolastici
- asse viario principale
- percorsi pedonali principali
- Aree libere per eventuale localizzazione della scuola

MASTERPLAN NUOVO PLESSO SCOLASTICO
scala 1 : 2.000





Descrizione	L'area conclude la fascia di tessuto urbano immediatamente a monte della via delle Collacchie, attraverso un piccolo intervento di nuova edificazione. L'intervento prevede inoltre l'adeguamento e l'ampliamento di via della Buca.
Finalità	La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato alla realizzazione dell'adeguamento ed ampliamento di via della Buca.
Destinazione d'uso	- Tessuto residenziale
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
Opere preliminari all'intervento	
Disposizioni generali e particolari	Dati dimensionali: Superficie territoriale: 645 mq Dimensionamento: • SUL residenziale: 300 mq • Superficie Coperta: 150 mq • Numero di alloggi: 2/3 • N. piani: 3 • H max: 10 m Prescrizioni: 1. Oltre al soddisfacimento degli standard è fatto obbligo di realizzare gli interventi e le opere finalizzati all'adeguamento della viabilità principale (via della Buca) per il tratto ricompreso all'interno dell'area di trasformazione come rappresentato nella cartografia di piano (tavola INS 01- Ribolla e Montemassi in scala 1:2.000) e nella presente Scheda Norma. 2. L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate - non edificate, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche. 3. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni e all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente al soddisfacimento delle nuove utenze e dall'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione. In sede di redazione del Progetto Unitario

	Convenzionato dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione.
--	---

Variante al Piano strutturale	Ambito Territoriale della Pianura coltivata
--------------------------------------	---

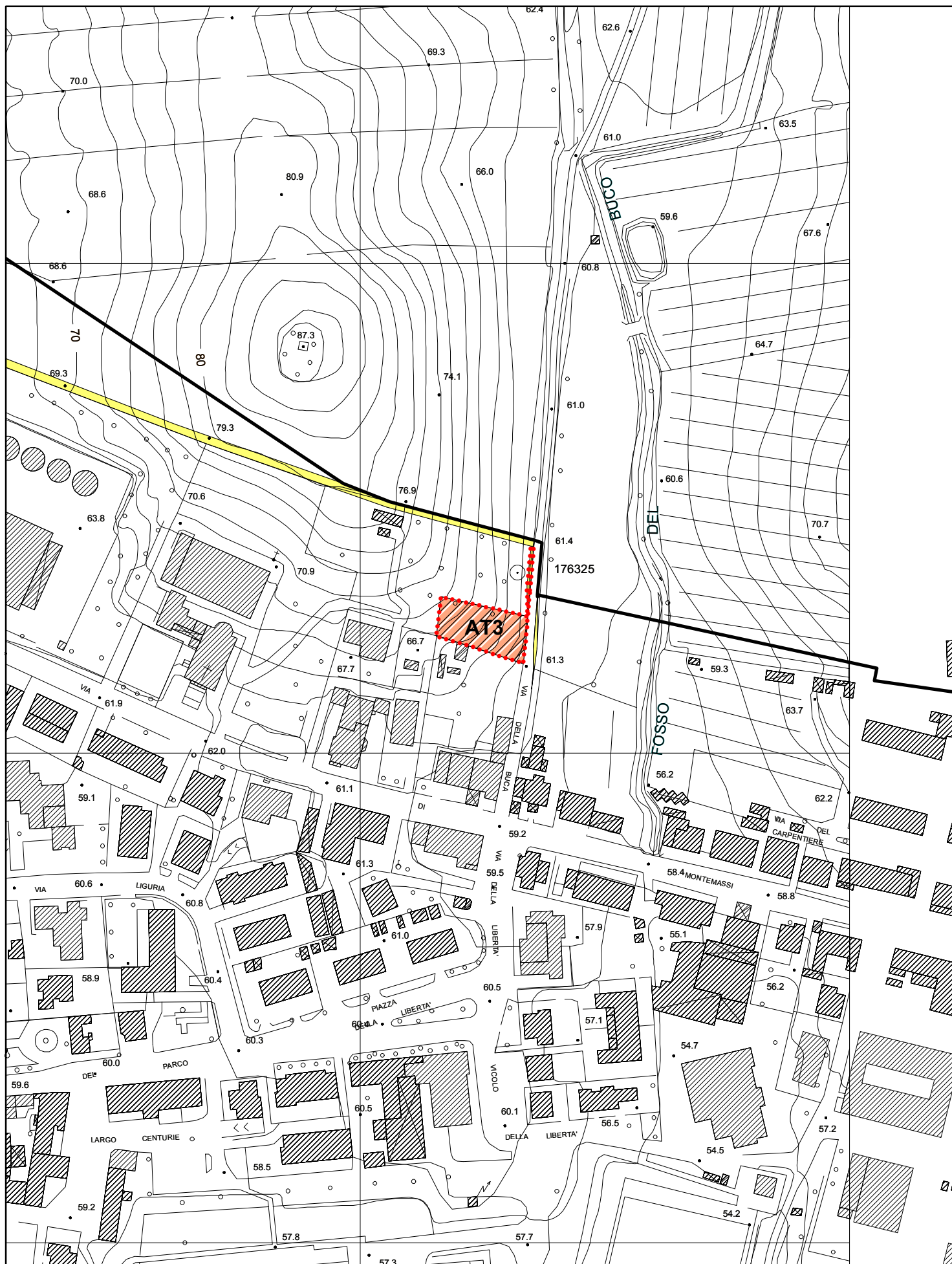
Piano strutturale: Invarianti	Non presenti
--	--------------

PIT/PPR: Carta dei caratteri del paesaggio	Insedimenti ed infrastrutture
---	-------------------------------

PIT/PPR: Carta della rete ecologica	Area urbanizzata
--	------------------

Prescrizioni e mitigazioni ambientali	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale
--	--

Geologia Idrogeologia Idraulica	Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.
--	--



Ambito di trasformazione con obbligo di Progetto Unitario Convenzionato (PUC)



Ambito di Trasformazione AT3



Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici
ad esse accessori di progetto



Ambito di trasformazione con obbligo di Progetto Unitario Convenzionato (PUC)



Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto

RIBOLLA
VIA DI MONTEMASSI

AT4 – Via di Montemassi

Residenziale

Descrizione	L'area conclude la fascia di tessuto urbano a est dell'abitato di Ribolla, attraverso un piccolo intervento di nuova edificazione.
Finalità	
Destinazione d'uso	- Tessuto residenziale
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
Opere preliminari all'intervento	
Disposizioni generali e particolari	Dati dimensionali: Superficie territoriale: 1.217 mq Dimensionamento: • SUL residenziale: 600 mq • Superficie Coperta: 300 mq • Numero di alloggi: 4/6 • N. piani: 3 • H max: 10 m Prescrizioni: 1. L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate - non edificate, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche. 2. In fase di Progetto Unitario Convenzionato dovranno essere comprese nell'ambito di intervento, ancorché non individuate dalla presente Scheda, le aree destinate alla viabilità di ingresso al lotto e quelle pertinenti a tale ingresso e funzionali alla sicurezza rispetto a via della Collacchia, nonché le aree lungo la medesima via della Collacchia ove trovare adeguata collocazione per i cassonetti per la raccolta dei rifiuti, garantendo che non sia diminuito o danneggiato l'attuale servizio. A tal fine, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, potrà essere individuato un posizionamento dei cassonetti diverso dall'attuale. Gli standard urbanistici dovuti possono essere monetizzati in sostituzione alla loro realizzazione o cessione. 3. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni e all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente al soddisfacimento delle nuove utenze e

	dall'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione. In sede di redazione del Progetto Unitario Convenzionato dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione.
Variante al Piano strutturale	Ambito Territoriale della Pianura Coltivata
Piano strutturale: Invarianti	Non presenti
PIT/PPR: Carta dei caratteri del paesaggio	Insedimenti ed infrastrutture
PIT/PPR: Carta della rete ecologica	Area urbanizzata
Prescrizioni e mitigazioni ambientali	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale.
Geologia Idrogeologia Idraulica	Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.



Ambito di trasformazione con obbligo di Progetto Unitario Convenzionato (PUC)



Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto

RIBOLLA
VIA TOSCANA

Residenziale

AT5 – Via Toscana

Descrizione	Intervento di nuova edificazione lungo via Toscana in un'area attualmente non interessata da attività agricole e di raccordo strategico tra tra le aree destinate a Parco Minerario, le più recenti espansioni urbane e il complesso degli impianti sportivi e adeguamento della viabilità di collegamento con il nucleo di Galgani.
	La progettazione, in sede di redazione del Piano attuativo, dovrà attentamente analizzare la complessità delle connessioni tra questi ambiti e la struttura urbana esistente e dar loro soluzione sotto il profilo funzionale e ambientale.
Finalità	La previsione urbanistica persegue l'obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato alla creazione di una connessione infrastrutturale tra con il nucleo di Galgani e il centro di Ribolla
Destinazione d'uso	- Tessuto residenziale - Attività compatibili con la residenza quali esercizio di vicinato, artigianato di servizio, direzionale - Attività di interesse collettivo pubbliche o private - Aree per servizi sociali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori
Modalità di attuazione	Piano Attuativo
Opere preliminari all'intervento	
Disposizioni generali e particolari	Dati dimensionali: Superficie territoriale: 19.282 mq Dimensionamento: • SUL: 4.800 mq • Superficie Coperta: 1.600 mq • Numero di alloggi: 38/40 • N. piani: 3 • H max: 10 m Prescrizioni: 1. Oltre al soddisfacimento degli standard è fatto obbligo di realizzare gli interventi e le opere finalizzati all'adeguamento della viabilità di collegamento tra via Toscana e il nucleo di Galgani ricompresa all'interno del Piano Attuativo come rappresentato nella cartografia di piano (tavola INS 01- Ribolla e Montemassi in scala 1:2.000) e nella presente Scheda

	Norma. 2. L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, la visibilità dell'intervento, l'incidenza su aree paesaggistiche. 3. E' fatto obbligo di garantire la continuità dei fronti dei nuovi edifici lungo la viabilità esistente 4. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano attuativo, dall'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente al soddisfacimento delle nuove utenze e dall'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione. In sede di redazione del Piano attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione. 5. Il disegno dell'assetto complessivo dell'Area di Trasformazione dovrà prevedere una centralità pubblica e di interesse collettivo in modo da raccordare spazialmente e funzionalmente le attrezzature circostanti esistenti e incrementare le dotazioni pubbliche di contesto.
--	---

Variante al Piano strutturale	Ambito Territoriale della Pianura Coltivata
--------------------------------------	---

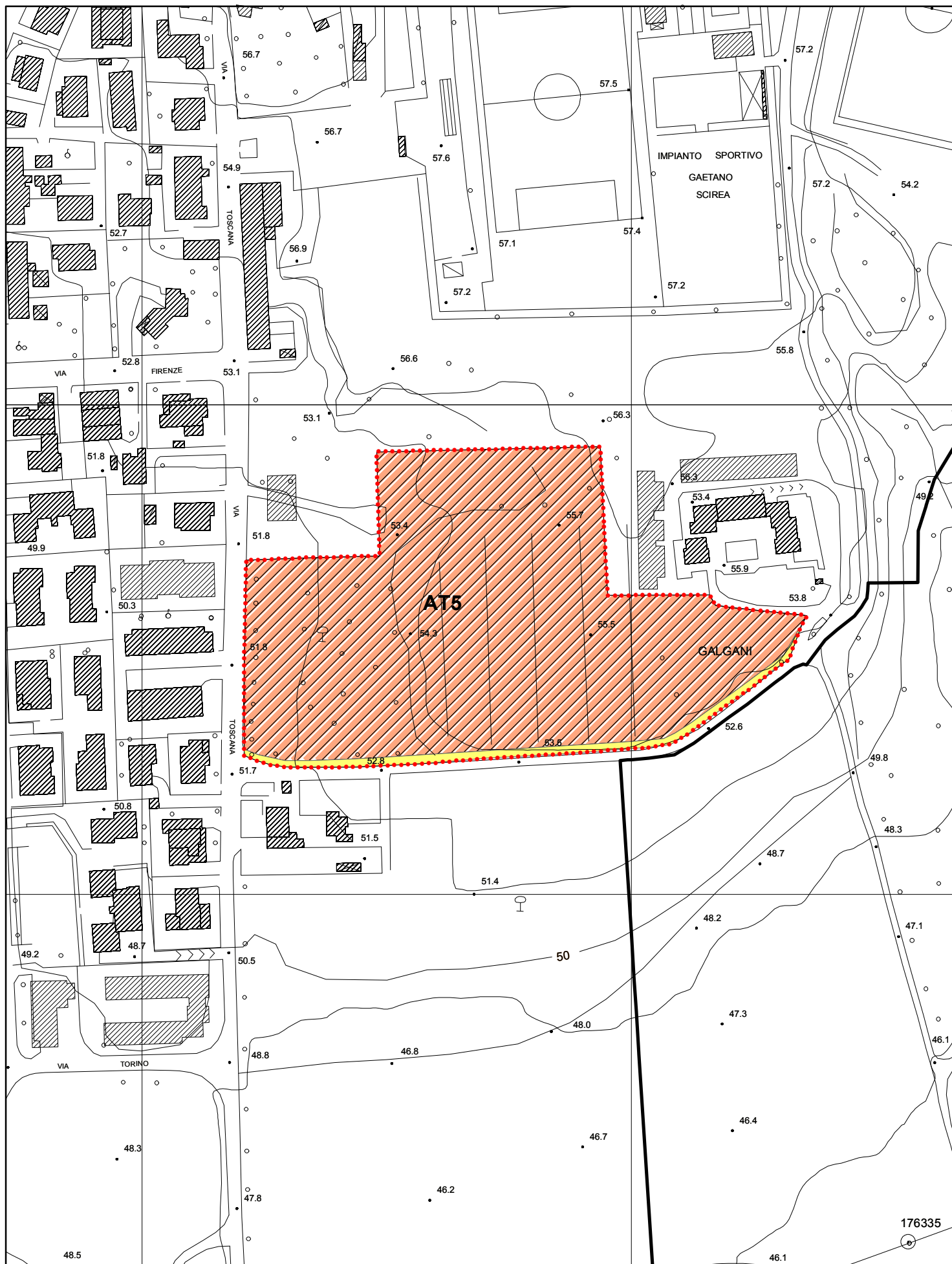
Piano strutturale: Invarianti	Non presenti
--	--------------

PIT/PPR: Carta dei caratteri del paesaggio	Insediamenti civili recenti
---	-----------------------------

PIT/PPR: Carta della rete ecologica	Area urbanizzata
--	------------------

Prescrizioni e mitigazioni ambientali	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale.
--	---

Geologia Idrogeologia Idraulica	Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.
--	--



 Ambito di trasformazione con obbligo di Piano Attuativo (PA)

 Ambito di Trasformazione AT5

 Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto



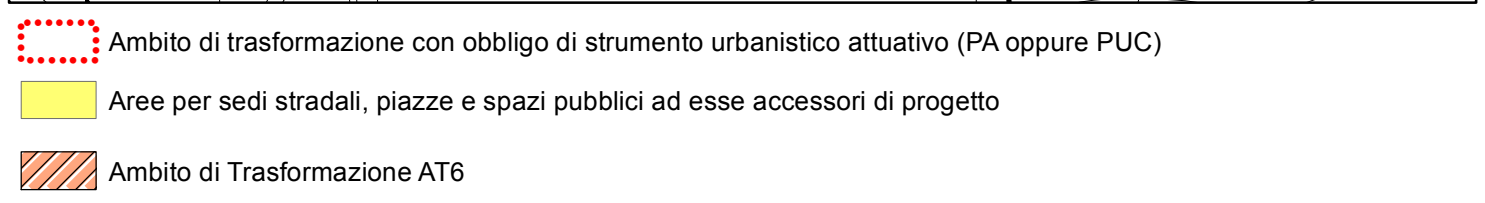
Ambito di trasformazione con obbligo di Piano Attuativo (PA)



Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto

Descrizione	Intervento di nuova edificazione lungo via Toscana in un'area attualmente non interessata da attività agricole e di raccordo strategico tra le aree destinate a Parco Minerario, le più recenti espansioni urbane e il complesso degli impianti sportivi e adeguamento della viabilità di collegamento con il nucleo di Galgani. La progettazione, in sede di redazione del Piano attuativo, dovrà attentamente analizzare la complessità delle connessioni tra questi ambiti, la struttura urbana esistente e l'Area di Trasformazione AT5 e dar loro soluzione sotto il profilo funzionale e ambientale.
Finalità	La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse collettivo, finalizzato alla realizzazione di una attrezzatura di interesse collettivo dedicata al culto, nonché della relativa viabilità di accesso.
Destinazione d'uso	- Attrezzature di Interesse Comune con finalità di culto - Aree per sedi stradali (nuova viabilità di accesso)
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
Opere preliminari all'intervento	
Disposizioni generali e particolari	Dati dimensionali: Superficie territoriale: 1700 mq Dimensionamento: • SUL: 600 mq • Superficie Coperta: 300 mq • N. piani: 2 • H max: 10 m Prescrizioni: 1. L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, la visibilità dell'intervento, l'incidenza su aree paesaggistiche. 2. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Progetto Unitario Convenzionato, all'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente al soddisfacimento delle nuove utenze e dall'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione. In sede di redazione del Piano attuativo dovrà essere

	verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione. 3. Le opere di urbanizzazione da realizzare nell'attuazione della presente trasformazione ammesse dal presente PO saranno obbligatoriamente realizzate a cura e spese dei soggetti proponenti quali misure di mitigazione e compensazione degli effetti territoriali e ambientali. Dette opere, pertanto, saranno oggetto di specifica convenzione tra il soggetto attuatore e il Comune. La convenzione dovrà pertanto prevedere la contestuale realizzazione degli interventi finalizzati alla realizzazione della viabilità di accesso all'area a partire da Via Toscana, a carico dei proprietari dell'area stessa, necessaria per l'attuazione dell'intervento.
Variante al Piano strutturale	Ambito Territoriale della Pianura Coltivata
Piano strutturale: Invarianti	Non presenti
PIT/PPR: Carta dei caratteri del paesaggio	Insedimenti civili recenti
PIT/PPR: Carta della rete ecologica	Area urbanizzata
Prescrizioni e mitigazioni ambientali	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale.
Geologia Idrogeologia Idraulica	Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.



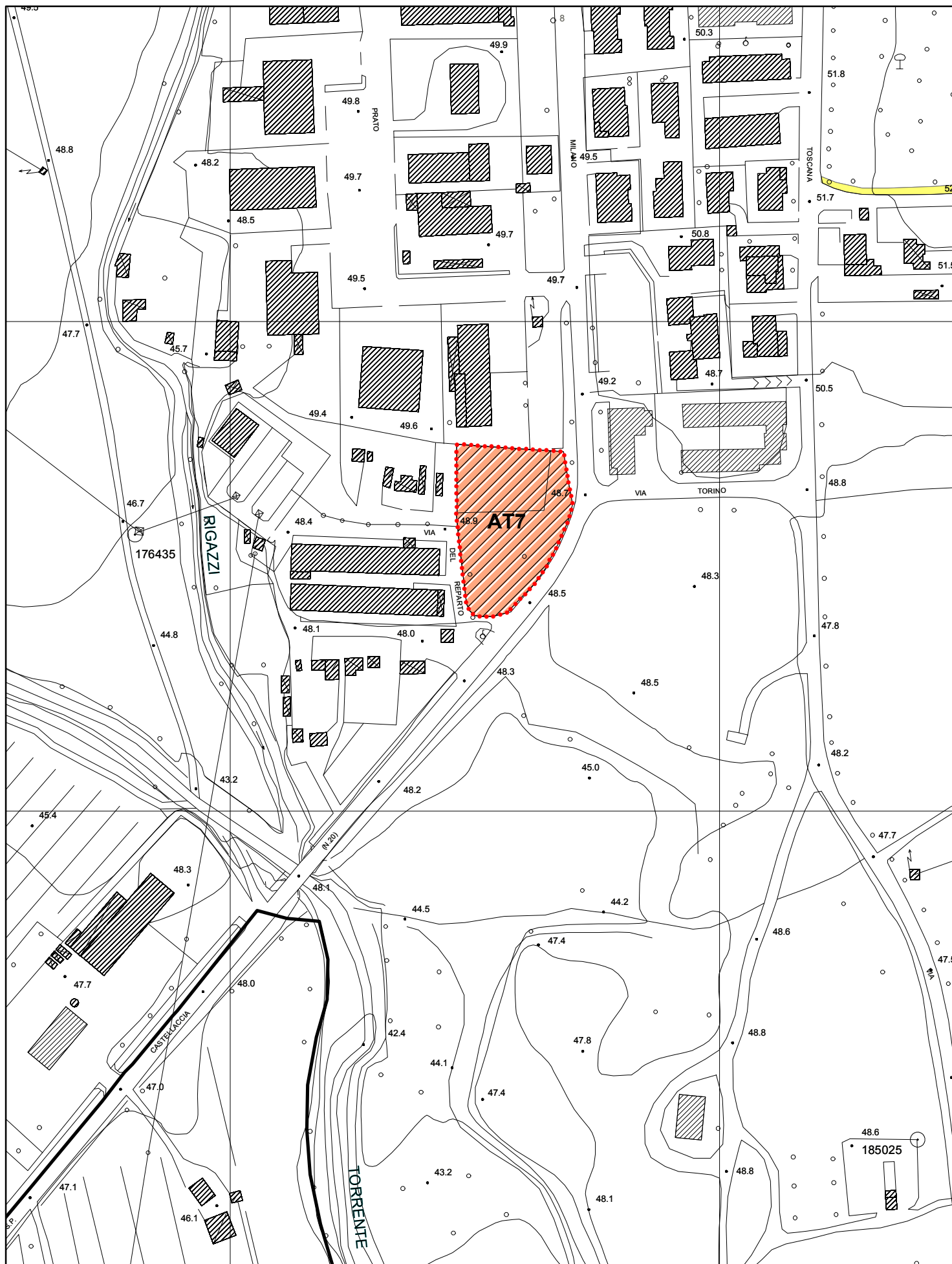


 Ambito di trasformazione con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PA oppure PUC)

 Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto

Descrizione	L'area conclude la fascia di tessuto urbano a sud dell'abitato di Ribolla, attraverso un piccolo intervento di nuova edificazione.
Finalità	
Destinazione d'uso	- Tessuto residenziale
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
Opere preliminari all'intervento	
Disposizioni generali e particolari	Dati dimensionali: Superficie territoriale: 2.610,15 mq Dimensionamento: • SUL residenziale: 900 mq • Superficie Coperta: 300 mq • Numero di alloggi: 6/8 • N. piani: 3 • H max: 10 m Prescrizioni: 1. L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto trattandosi di un'area ineditata di margine tra il comparto produttivo del Reparto e il tessuto residenziale originario dell'attività mineraria. 2. È richiesta la progettazione degli spazi pubblici, di parcheggio e di verde con particolare attenzione all'accessibilità e alla funzionalità per il più ampio contesto. 3. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano attuativo, dall'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente al soddisfacimento delle nuove utenze e dall'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione. In sede di redazione del Piano attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione.

Variante al Piano strutturale	Ambito Territoriale della Pianura Coltivata
Piano strutturale: Invarianti	Non presenti
PIT/PPR: Carta dei caratteri del paesaggio	Insedimenti produttivi recenti
PIT/PPR: Carta della rete ecologica	Area urbanizzata
Prescrizioni e mitigazioni ambientali	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale.
Geologia Idrogeologia Idraulica	Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.



Ambito di trasformazione con obbligo di Progetto Unitario Convenzionato (PUC)



Ambito di Trasformazione AT7



Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici
ad esse accessori di progetto



Ambito di trasformazione con obbligo di Progetto Unitario Convenzionato



Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto

ROCCASTRADA
VIA SALVO D'ACQUISTO

AT8 – Via Salvo D'Acquisto

Residenziale

Descrizione	L'area interessa un lotto ineditato adiacente al plesso scolastico di Roccastrada lungo via Salvo D'Acquisto.
Finalità	La previsione urbanistica persegue un obiettivo prioritario di interesse generale, finalizzato all'adeguamento dell'ultimo tratto di via Salvo D'Acquisto e la realizzazione di una viabilità di collegamento tra via Salvo D'Acquisto e via del Pino che permetta un miglior accesso ed una miglior fruibilità al plesso scolastico. La previsione prevede inoltre la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico a servizio sia della residenza che della scuola.
Destinazione d'uso	- Tessuto residenziale
Modalità di attuazione	Piano Attuativo
Opere preliminari all'intervento	
Disposizioni generali e particolari	Dati dimensionali: Superficie territoriale: 3.512,75 mq Dimensionamento: • SUL residenziale: 1800 mq • Superficie Coperta: 600 mq • Numero di alloggi: 12/14 • N. piani: 2 più piano seminterrato • H max: 10 m Prescrizioni: 1. L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva, in funzione del rapporto tra aree edificate - non edificate, la visibilità dell'intervento, l'incidenza su aree paesaggistiche. 2. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Piano attuativo, dall'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente al soddisfacimento delle nuove utenze e dall'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione.

	In sede di redazione del Piano attuativo dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione. 3. Oltre al soddisfacimento degli standard è fatto obbligo di realizzare gli interventi e le opere finalizzati all'adeguamento l'ultimo tratto di via Salvo D'Acquisto e alla realizzazione di una viabilità di collegamento tra via Salvo D'Acquisto e via del Pino nonché l'area da destinarsi a parcheggio pubblico ricompresi all'interno del Piano Attuativo come rappresentato nella cartografia di piano (tavola INS 02- Roccastrada in scala 1:2.000) e nella presente Scheda Norma.
--	--

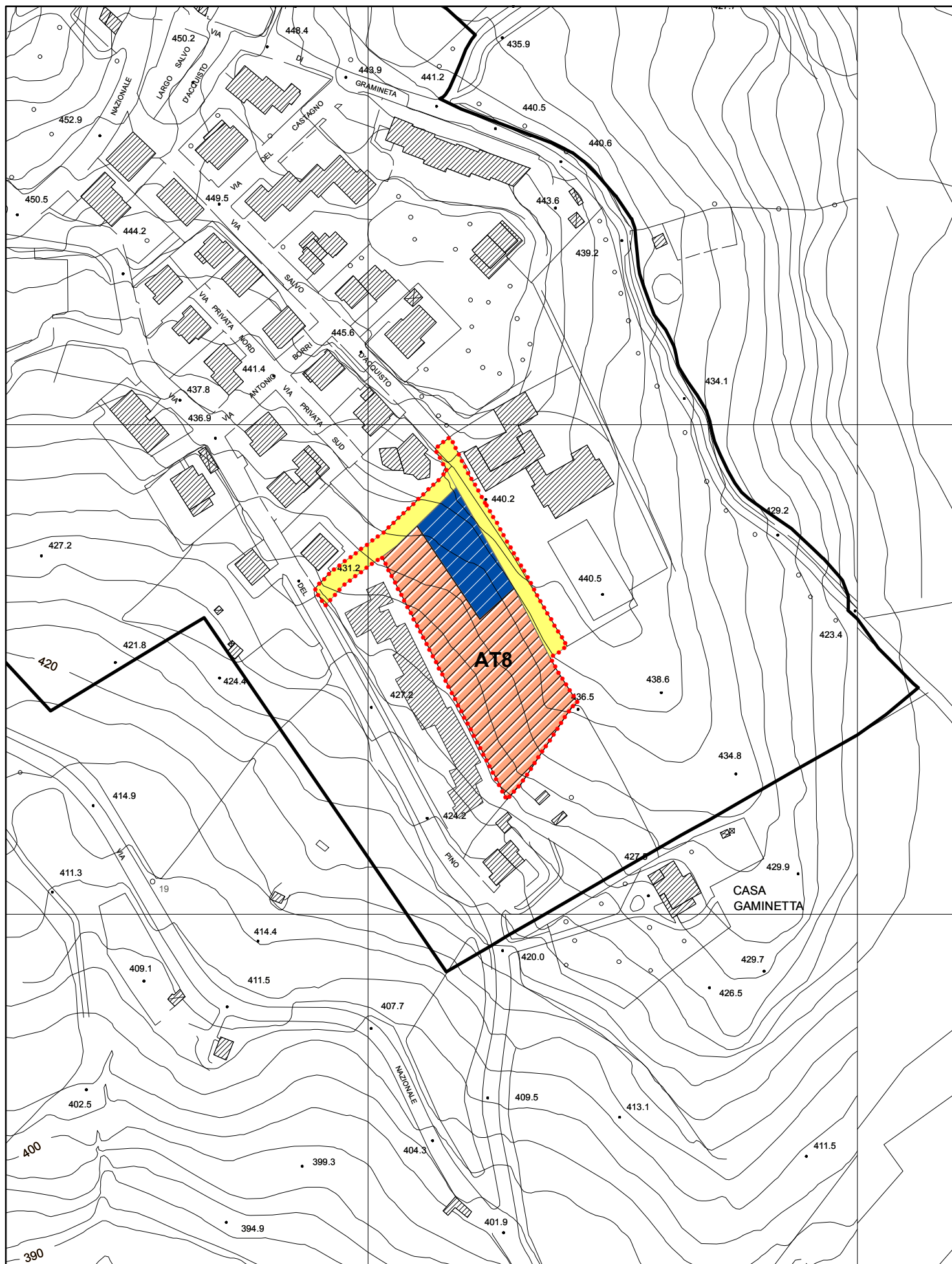
Variante al Piano strutturale	Ambito Territoriale della Collina Coltivata
--------------------------------------	---

Piano strutturale: Invarianti	Non presenti
--	--------------

PIT/PPR: Carta dei caratteri del paesaggio	Trama dei seminativi di pianura
PIT/PPR: Carta della rete ecologica	Matrice agroecosistemica di pianura

Prescrizioni e mitigazioni ambientali	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale.
--	---

Geologia Idrogeologia Idraulica	Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.
--	--

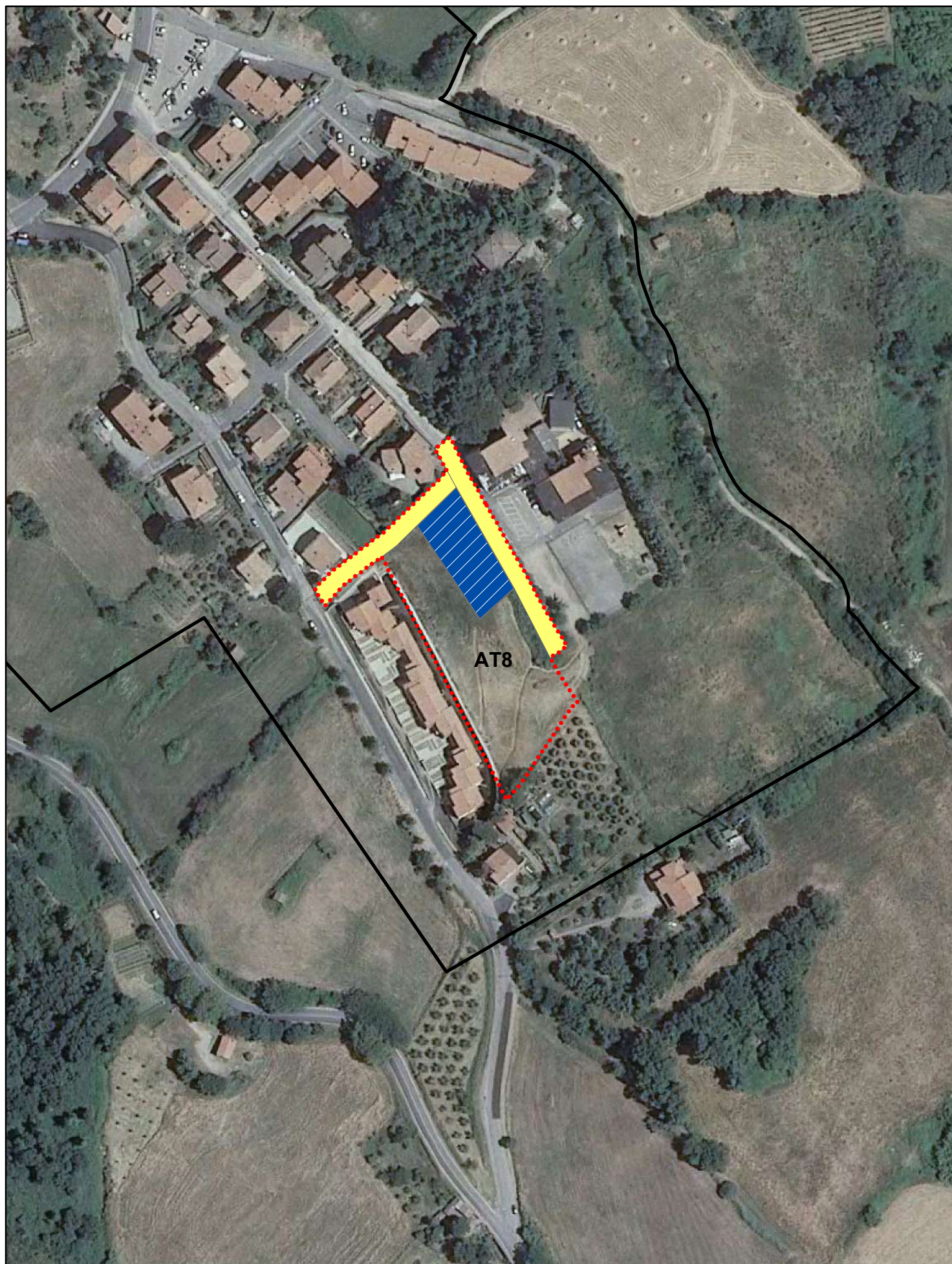


 Ambito di trasformazione con obbligo di Piano Attuativo (PA)

 Ambito di Trasformazione AT8

 Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto

 Parcheggi pubblici di progetto



Ambito di trasformazione con obbligo di Piano Attuativo (PA)



Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori di progetto



Parcheggi pubblici di progetto

ROCCATEDERIGHI

IL CILIEGIO

AT9 – Il Ciliegio

Turistico-ricettivo

Descrizione	L'intervento riguarda la l'ampliamento dell'offerta turistico-ricettiva del Residence il Ciliegio, situato al margine del centro abitato di Roccatederighi, lungo via Gorizia, e prevede la realizzazione di un centro benessere, di una sala polivalente e di un'area a verde di servizio all'attività. Tale intervento è stato oggetto di esame da parte della Conferenza di Copianificazione, in quanto parte del perimetro ricade fuori dal perimetro di centro abitato, così come definito dall'art. 224 della LRT.65/14. Si rimanda pertanto al documento valutato dalla Conferenza stessa ed al Verbale della riunione del 30/03/2017. La progettazione, in sede di redazione del Progetto Unitario Convenzionato, dovrà attentamente analizzare la complessità delle connessioni tra questi ambiti e la struttura urbana esistente e dar loro soluzione sotto il profilo funzionale e ambientale. La Conferenza evidenzia infatti che la previsione presenta elementi di criticità in relazione alla tutela delle sistemazioni tradizionali idraulico agrarie di versante, della tessitura agraria oltre che in relazione alla salvaguardia della percezione visiva del nucleo storico e del paesaggio agrario circostante.
Finalità	...
Destinazione d'uso	- Tessuto Turistico-ricettivo
Modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato
Opere preliminari all'intervento	
Disposizioni generali e particolari	Dati dimensionali: Superficie territoriale: 10.895 mq Dimensionamento: • SUL: 250 mq (incremento rispetto all'esistente) Prescrizioni: 1. L'ambito della nuova edificazione dovrà ricadere interamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della LR 65/2014 (come previsto indicativamente nello schema progettuale); nelle aree esterne al perimetro non dovranno essere realizzati interventi salvo quelli legati alla valorizzazione e recupero delle sistemazioni idrauliche esistenti; 2. All'interno dell'area pertinenziale dell'attività dovrà essere realizzato

	un accurato progetto del verde volto a garantire un corretto inserimento ambientale e paesistico. 3. L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione delle urbanizzazioni previste dal Progetto Unitario Convenzionato, dall'adeguamento della rete idrica che dovrà essere dimostrata sufficiente al soddisfacimento delle nuove utenze e dall'adeguamento della rete fognaria con conseguente realizzazione dell'impianto di depurazione. In sede di redazione del Progetto Unitario Convenzionato dovrà essere verificata la capacità dell'acquedotto e dimostrata la compatibilità dell'intervento con la portata attuale. In caso contrario l'intervento è subordinato all'adeguamento della rete di distribuzione. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui si dovrà, nella stessa sede, dimostrare la compatibilità dell'impianto di fognatura in funzione. 4. Le volumetrie di nuova edificazione dovranno attestarsi in prossimità dell'edificato esistente.
--	---

Variante al Piano strutturale	Ambito Territoriale della Collina Coltivata
--------------------------------------	---

Piano strutturale: Invarianti	Non presenti
--	--------------

PIT/PPR: Carta dei caratteri del paesaggio	Trama dei seminativi di pianura
---	---------------------------------

PIT/PPR: Carta della rete ecologica	Nodo degli agroecosistemi
--	---------------------------

Prescrizioni e mitigazioni ambientali	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato VAS - Rapporto Ambientale.
--	---

Geologia Idrogeologia Idraulica	Per gli aspetti inerenti le pericolosità e le fattibilità si rimanda agli specifici studi ed elaborati parte integrante del Piano Operativo.
--	--

 Ambito di Trasformazione AT9

* Area sottoposta a valutazione in Conferenza di Copianificazione



Ambito di trasformazione con obbligo di Progetto Unitario Convenzionato (PUC)

* Area sottoposta a valutazione in Conferenza di Copianificazione