

Circondario della Val di Cornia

Provincia di Livorno



Campiglia M.ma Piombino Suvereto

REGOLAMENTO URBANISTICO d' AREA

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO
OSSERVAZIONI E CONTRIBUTO AUTORITA' DI BACINO**

MAGGIO 2011

Ufficio di Piano:

Coordinatore :

Arch. Alessandro Grassi

Arch. Camilla Cerrina Feroni

Geom. Antonino Micalizzi

Arch. Paolo Danti

Arch. Laura Pescini

Arch. Massimiliano Franci

Arch. Annalisa Giorgetti

Arch. Cristina Guerrieri

Geom. Valerio Buonaccorsi

Consulente scientifico:

Arch. Silvia Viviani

Indagini geologiche

e calcoli idraulici:

Geol. Alberto Frullini

Geol. Roberto Sinatti

Prof. Ing. Stefano Pagliara

Consulenti:

Ambiente Italia s.r.l.

Ldp GIS s.r.l.

Tages s.r.l.

Garante della comunicazione:

Dott.ssa Laura Pasquinucci

Comune di Campiglia M.ma

Schede normative e di
orientamento progettuale

Tavola

Dossier F

SEZIONE I	
ELENCO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E DEI COMPARTI DI PEREQUAZIONE	
Comune di Campiglia M.ma	
At 1	Lotto residenziale via di Pozzanello
At 2	Lotto residenziale via dell'Unità Sindacale
At 3	Lotto produttivo Campiglia
At 4	Incremento posti letto attività ricettiva via Guerrazzi
At 5	Parcheggi pertinenziali e belvedere via Guerrazzi
At 6	Ex magazzini Comer via Indipendenza
At 7	Ristrutturazione urbanistica di un lotto via Indipendenza
At 8	Riconversione scuole Marconi, via Indipendenza
At 9	Area Conad via Indipendenza
At 11	Riconversione aree produttive via Cerrini - via Sardegna
At 12	Completamento residenziale via Cerrini
At 13	Area di espansione commerciale via Cerrini
At 14	Riqualificazione della stazione ferroviaria
At 15	Centro per la logistica loc. Campo alla Croce
At 16	Area di espansione del PIP Campo alla Croce
At 17	Completamento residenziale via Suveretana - Cafaggio
At 18	Nuovo cimitero di Venturina loc. Montioncello
At 19	Area di completamento (IU11)
Cp 1a	Consorzio Agrario via Indipendenza
Cp 1b	Comparto di perequazione via della Pulledraia
Cp 2a	Porta Nord di Venturina viale delle Terme
Cp2 b	Impianto rifornimento carburanti via della Monaca
Cp 3a	Mercatale via Indipendenza
Cp 3b	Comparto di perequazione via dell'Aeroporto - via Pier Paolo Pasolini
Cp 4a	Delocalizzazione di volumetrie residenziali via Indipendenza
Cp 4b	Comparto di perequazione via della Fiera
Cp 4c	Comparto di perequazione via dell'Aeroporto
Cp 5	Comparto di perequazione loc. Montioncello
Cp 6	Comparto di perequazione via Aurelia Sud – Loc. Pretecola
Cp 7	Comparto di perequazione via dell' Aeroporto
Cp 8	Comparto di perequazione via dell' Aeroporto

Lotto residenziale, via di Pozzatello

At1

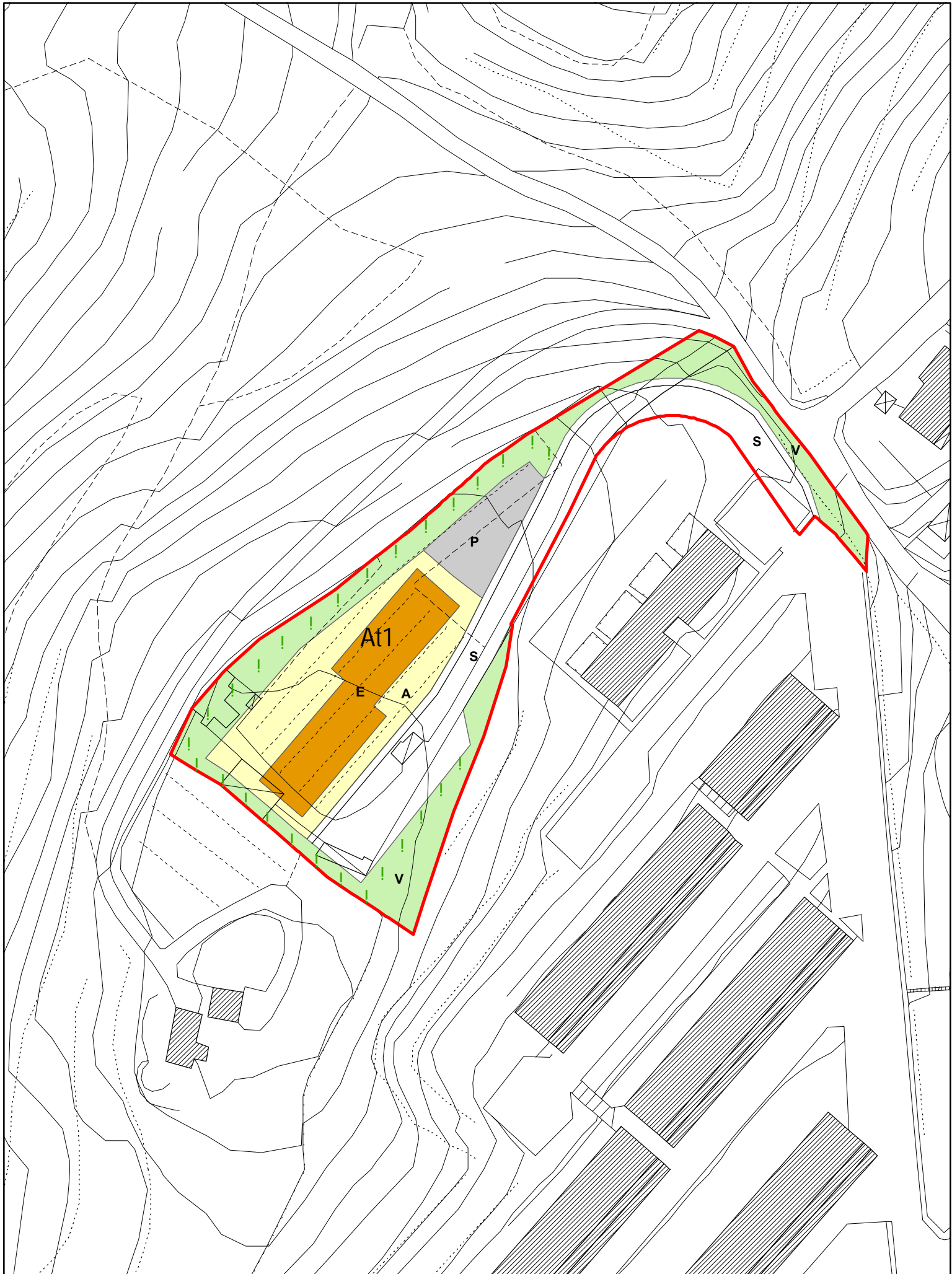
UBICAZIONE: Via di Pozzatello, Campiglia M.ma
 UTOE: 2
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq 5.530

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di un'area collocata immediatamente a nord ed in adiacenza dell'attuale complesso di edilizia economica e popolare di Viale 8 Marzo.</p> <p>Sui versanti nord ed ovest l'area confina con il territorio aperto; a est confina con via di Pozzatello.</p> <p>Il lotto di forma trapezoidale è posto sulla parte sommitale del versante occidentale del paese nuovo di Campiglia.</p> <p>Attualmente l'area è libera, salvo la presenza di un'antenna di telefonia mobile, e non coltivata.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione di un edificio con tipologia in linea a 2/3 livelli fuori terra • realizzazione dell'accesso da Viale 8 Marzo con conseguente adeguamento del tratto sommitale di Via di Pozzatello • realizzazione di un'area a verde alberata lungo il perimetro dell'area insediativa con funzione di filtro con il paesaggio circostante; • realizzazione di parcheggi ad uso pubblico.
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata è consentita la realizzazione di un piccolo insediamento esclusivamente residenziale, formato da un edificio in linea su due/tre livelli, con possibilità di realizzazione di un piano interrato da destinare a garage.</p> <p>E' prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato per quanto riguarda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la tipologia edilizia • la posizione del parcheggio pubblico in testata all'insediamento • la presenza di una fascia di verde alberato lungo il perimetro dell'area insediativa <p>E' inoltre prescrittivo l'orientamento degli edifici disposti parallelamente agli edifici dell'adiacente PEEP.</p> <p>Lo spazio per il parcheggio pubblico deve essere dimensionato nella misura minima di due stalli auto per alloggi, mentre quelli privati dovranno essere ricavati in garage pertinenziali e/o posti auto riservati esterni. Il parcheggio dovrà essere alberato.</p> <p>Le aree a parcheggio, unitamente alla fascia a verde perimetrale, ancorché di uso pubblico, potranno rimanere in regime di proprietà privata a carattere condominiale.</p>

	<p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerata di espansione. Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle già indicate nella presente scheda.</p>
<p>DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: n° alloggi 16</p> <p>Parametri urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> • altezza massima: n.3 livelli fuori terra + n.1 eventuale livello interrato <p>Parametri edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tipologie edilizie ammesse: linea, linea-schiera <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • esclusivamente residenziale
<p>DISPOZIONI NORMATIVE</p>	<p>I manufatti esistenti sono oggetto di demolizione.</p> <p>In fase progettuale dovrà essere accertata la compatibilità della previsione urbanistica con l'antenna di telefonia mobile esistente all'interno del lotto. Qualora risultassero elementi di conflitto con la normativa vigente in tema di tutela della salute pubblica, l'intervento edilizio è subordinato della delocalizzazione dell'impianto tecnologico.</p> <p>E' prevista la realizzazione di una vasca di raccolta delle acque piovane, della dimensione adeguata all'estensione dell'area verde da irrigare comprensiva di tutte le attrezzature tecnologiche per il funzionamento la cui utilizzazione e manutenzione sarà a carico dei privati condomini.</p>
<p>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi edilizi è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione spazi per il parcheggio di uso pubblico • sistemazione a verde alberato sulla fascia perimetrale • realizzazione dell'accesso da Viale 8 Marzo con conseguente • adeguamento del tratto sommitale di Via di Pozzanello • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui • necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p> <p>Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere attrezzate e ultimate entro la prima dichiarazione di abitabilità del comparto.</p>

INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali . L'area è interessata dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 art.8 comma 1.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologici, la zona ricade nella Classe G.2a, in quanto priva di fenomeni di dissesto censiti (vedasi tavole 8.3 del R.U.) Trattandosi di area collinare, distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa), come rappresentato nelle carte 8.4 del R.U. Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 1 – Tutela media. Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.1.i (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.1.t (fattibilità senza particolari limitazioni), circa la tutela della risorsa idrica.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Realizzazione di una fascia perimetrale alberata.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo, alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> • totale inedificabilità dell'area • manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio esistente
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> • parcheggi pubblici: Vedi art. 86 delle norme di R.U. • edifici residenziali: tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U. • aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Lotto residenziale, via dell'Unità Sindacale

At2

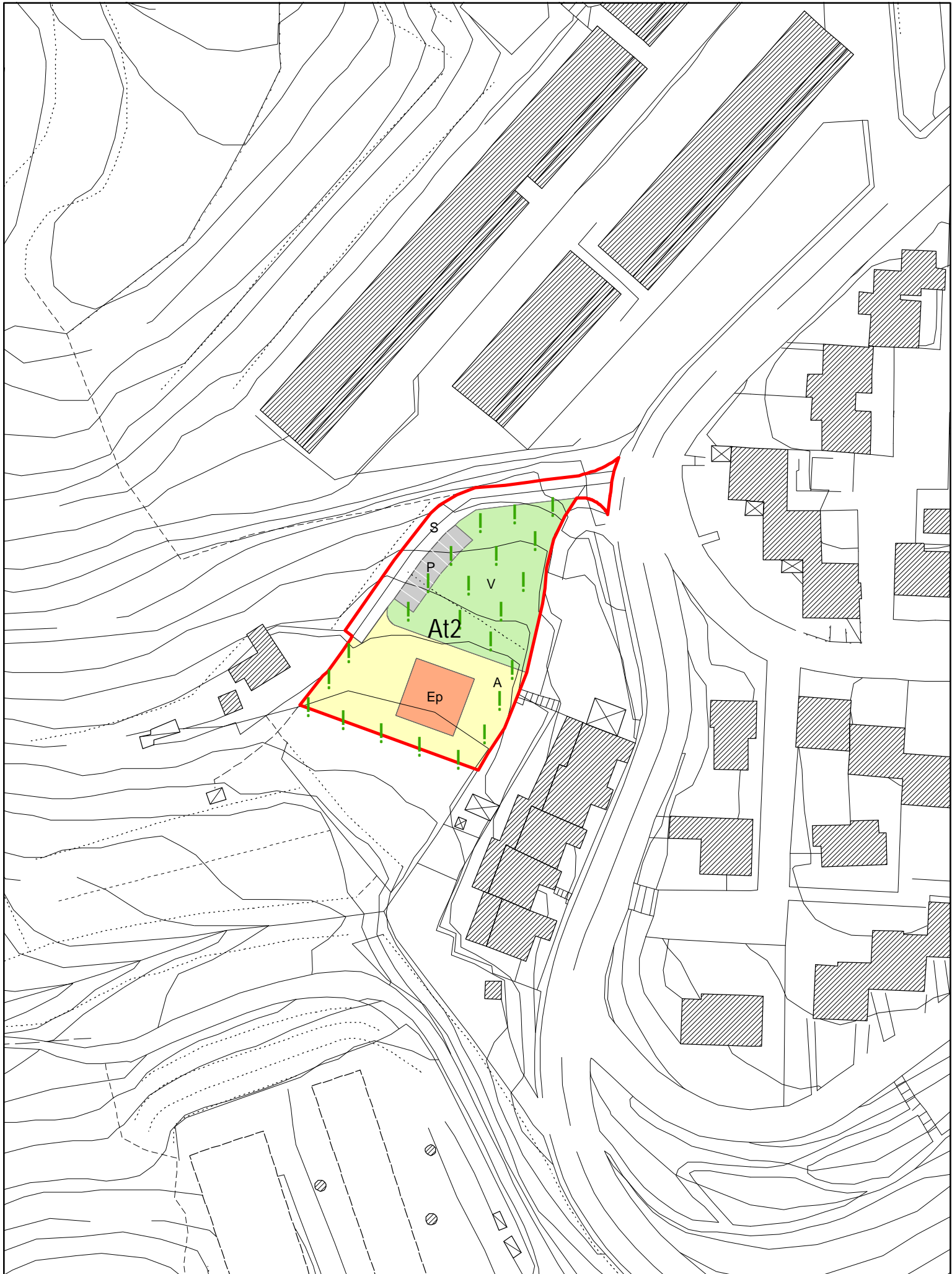
UBICAZIONE: Via dell'Unità Sindacale, Campiglia M.ma
 UTOE: 2
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq 2.100

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di un lotto collocato ai margini occidentali del centro abitato collinare di Campiglia M.ma.</p> <p>Sul versante nord l'area confina con il complesso di edilizia economica e popolare di Viale 8 Marzo, ad est con un piccolo insediamento a schiera, a sud con il territorio aperto, mentre ad ovest con una strada privata che conduce ad un edificio residenziale.</p> <p>Attualmente l'area è libera.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue come finalità la realizzazione di un edificio con tipologia a villino isolato a 2 livelli fuori terra.</p>
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante intervento diretto convenzionato di iniziativa privata è consentita la realizzazione di un villino esclusivamente residenziale a due livelli fuori terra con possibilità di realizzazione di un piano seminterrato da destinare a garage.</p> <p>E' indicativo l'assetto planimetrico presente nello schema allegato, mentre è prescrittiva la soluzione tipologica dell'edificio a villino isolato a due livelli.</p> <p>In aggiunta alla sosta pertinenziale di cui alla Legge nazionale 122/89 è prescritta la realizzazione di ulteriori n.8 posti auto da localizzare nell'area scoperta di pertinenza condominiale.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: n° alloggi 4</p>
	<p>Parametri urbanistici - altezza massima: 2 livelli fuori terra</p>
	<p>Parametri edilizi - tipologia edilizia: villino isolato</p>
	<p>Destinazioni d'uso ammesse - esclusivamente residenziale</p>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>La realizzazione di box auto dovrà avvenire esclusivamente in locali interrati, seminterrati, o al piano terra del fabbricato principale.</p> <p>E' prevista la realizzazione di una vasca di raccolta delle acque piovane, della dimensione adeguata all'estensione dell'area verde da irrigare comprensiva di tutte le attrezzature tecnologiche per il funzionamento la cui utilizzazione e manutenzione sarà a carico dei privati condomini.</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerata di saturazione. Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p>

	In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle già indicate nella presente scheda.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. L'area è interessata dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 art.8 comma 1.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade parzialmente nella Classe G.2a e parzialmente nella Classe G.2b (pericolosità media), in quanto priva di fenomeni di dissesto censiti, ma localmente interessata da pendenze non trascurabili (vedasi tavole 8.3 del R.U.) Trattandosi di area collinare, distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa), come rappresentato nelle carte 8.4 del R.U.</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 1 – Tutela media.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.1.i (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.1.t. (fattibilità senza particolari limitazioni), circa la tutela della risorsa idrica.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Realizzazione di una fascia perimetrale alberata.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Intervento diretto di iniziativa privata convenzionato.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del permesso a costruire, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inedificabilità dell'area

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none">• parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U.• verde pubblico: vedi art. 90 delle norme di R.U.• edifici residenziali: tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U.• aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U.
--	--



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Lotto produttivo, Campiglia

At3

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

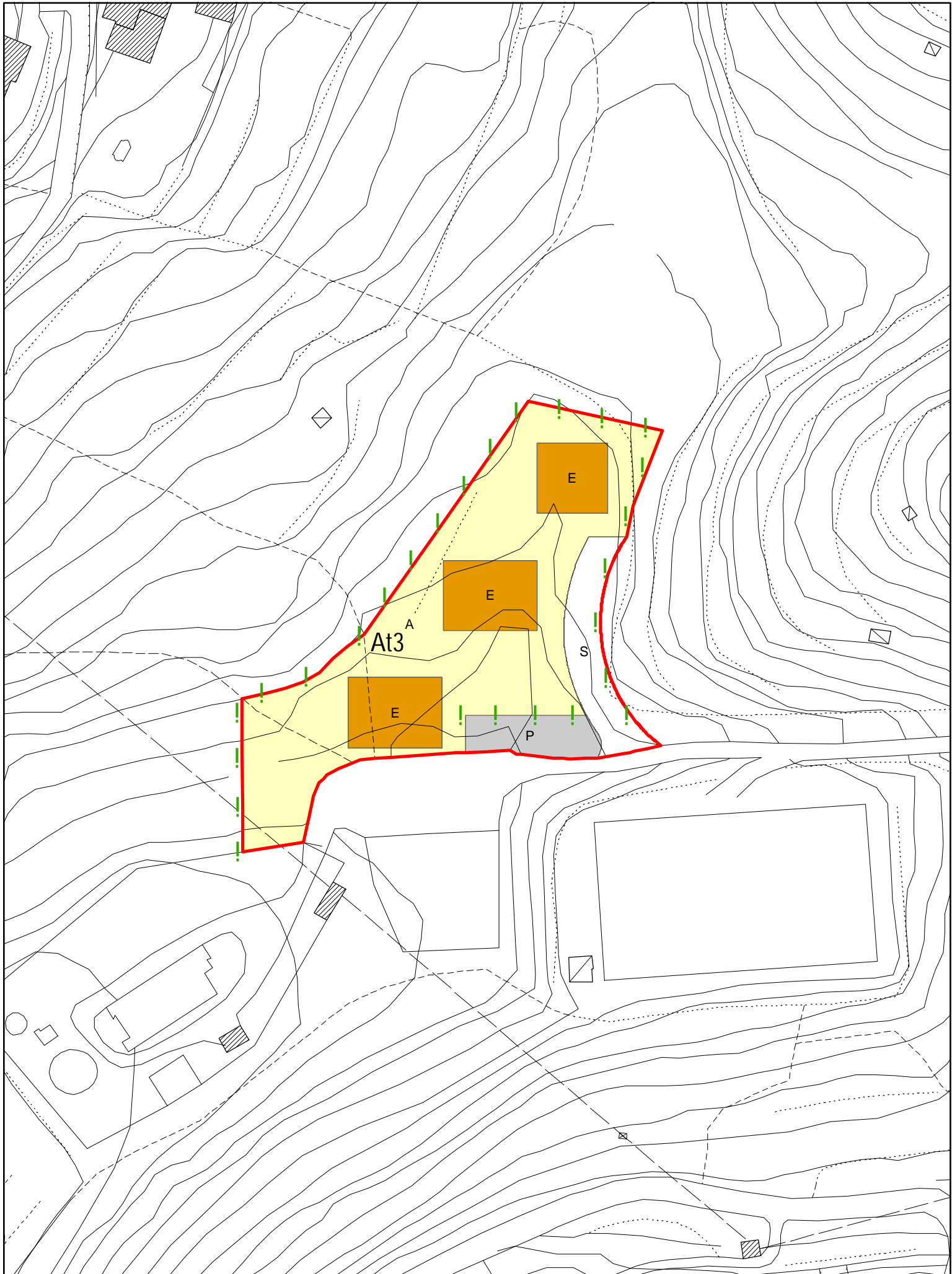
UBICAZIONE: area impianti tecnologici e per la depurazione, Campiglia M.ma
 UTOE: 2
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq 4.125

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di un'area posta nelle vicinanze del campo sportivo La Pieve a Campiglia, raggiungibile dalla via per Venturina, già connotata da funzioni di servizio come l'isola ecologica ASIU.</p> <p>L'area include l'ambito autorizzato per il deposito temporaneo di materiale inerte. Nella vicinanza dell'area è altresì presente l'impianto comunale per la depurazione delle acque reflue dell'abitato del centro capoluogo.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> realizzazione di un modesto complesso di artigianato di servizio razionalizzazione di un piccolo ambito già infrastrutturato per funzioni di servizio ed impiantistiche, legato al soddisfacimento delle esigenze del centro capoluogo <p>Data la fragilità del contesto insediativo e geomorfologico in cui si colloca la nuova previsione, l'intervento dovrà essere messo in relazione con al contesto paesaggistico e adottare misure necessarie a contenere la pericolosità geomorfologica.</p>
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata è consentita la realizzazione di un piccolo insediamento artigianale, formato da tre manufatti produttivi di modesta entità.</p> <p>E' prescrittivo l'assetto planovolumetrico presente nello schema allegato, anche per quanto riguarda la strada di penetrazione, posta sul margine orientale a ridosso del rilievo collinare.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento</p> <ul style="list-style-type: none"> n.3 edifici
	<p>Parametri urbanistici</p> <ul style="list-style-type: none"> superficie coperta: 800 mq superficie calpestabile: 1300 mq rapporto di copertura 0,5 mq/mq
	<p>Parametri edilizi</p> <ul style="list-style-type: none"> altezza massima: 4,5 metri fuori terra per edifici a un piano altezza massima: 7 metri fuori terra per edifici a due piani
	<p>Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: artigianale, di servizio alla residenza, depositi e magazzini, laboratori per attività manifatturiere e artistiche. Qualunque attività ammessa dovrà rispettare i limiti di inquinamento acustico imposti dalla normativa di settore e dal piano comunale di classificazione acustica.</p> <p>Nell'ambito del perimetro individuato è anche ammesso lo stoccaggio temporaneo di materiale inerte proveniente dai cantieri edili operanti nel centro storico di Campiglia.</p>

DISPOZIONI NORMATIVE	Per favorire la qualità dell'intervento dovranno essere utilizzati materiali e tipologia costruttiva adeguati al contesto in cui si colloca la nuova previsione, il tutto per garantire un adeguato di protezione per l'ambiente circostante, da raggiungere anche con la creazione di apposite schermature vegetazionali.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione di un parcheggio pubblico alberato • sistemazione a verde alberato sulla fascia perimetrale dei lotti • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti, qualora necessario • qualunque opera a rete, oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione o di rilascio del titolo abilitativo. <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. L'area è interessata dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 art.8 comma 1.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2a, in quanto priva di fenomeni di dissesto censiti (vedasi tavole 8.3 del R.U.)</p> <p>Trattandosi di area collinare, distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa), come rappresentato nelle carte 8.4 del R.U.</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 – Tutela elevata.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.1.i (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.3.t. (fattibilità condizionata), circa la tutela della risorsa idrica.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	La propensione alla tutela del paesaggio si concretizza con la proporzione dei volumi edificabili e con l'impianto di nuove essenze vegetazionali.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mantenimento dell'attività di stoccaggio temporaneo inerti • totale inedificabilità dell'area

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none">• parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U.• edifici ed aree produttive: vedi art 66 delle norme di R.U. per gli ambiti artigianali D5
--	--



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Incremento posti letto attività ricettiva, via Guerrazzi

At4

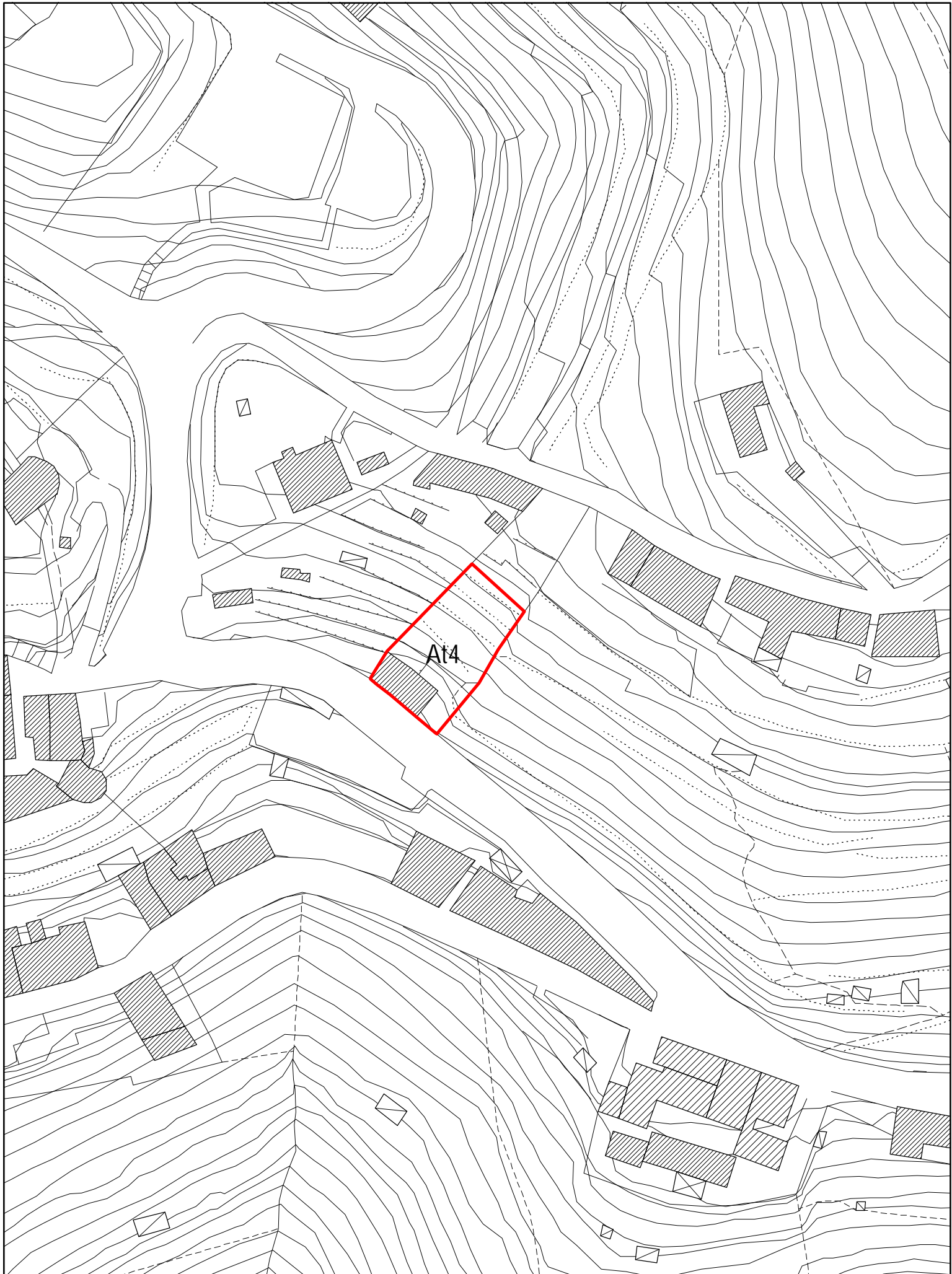
DATI DI BASE

COMUNE: Campiglia Marittima
 UBICAZIONE: Via Guerrazzi, Campiglia Marittima
 UTOE: 2
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq 575 ca.
 Superficie Coperta esistente mq 95 ca.
 Volume esistente mc 595 ca.

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di un lotto di forma regolare posto all'estremità orientale del subsistema storico di Campiglia M.ma, su un terreno con elevata pendenza sistemato con terrazzamenti.</p> <p>L'area è occupata esclusivamente dall'edificio posto lungo strada, destinato ad attività ricettiva di affittacamere dotato di 8 posti letto.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>Gli obiettivi sono :</p> <ul style="list-style-type: none"> • di incrementare la dotazione di posti letto della struttura ricettiva fino ad un massimo di 12 posti letto attraverso un modesto aumento volumetrico da realizzarsi sul retro del prospetto principale lungo strada • di dotare la struttura dei servizi di base necessari a migliorare la qualità dell'offerta ricettiva (quali ad esempio sala colazione, un volume tecnico di servizio etc.) <p>Data la fragilità del contesto insediativo e geomorfologico in cui si colloca l'area, l'intervento dovrà essere messo in relazione con il contesto paesaggistico e adottare misure necessarie a contenere la pericolosità geomorfologica.</p>
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante intervento diretto il progetto dovrà presentare soluzioni che a livello urbanistico-edilizio rispondano alle finalità prefissate.</p> <p>Considerata la scala ridotta dell'intervento, non si ritiene necessario individuare alcun assetto planovolumetrico.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • incremento fino ad un massimo di 12 posti letto totali • ampliamento fino a 100 mq di SLP per incremento della dotazione dei servizi di base
	<p>Parametri urbanistici</p> <p>-----</p>
	<p>Parametri edilizi</p> <p>-----</p>
	<p>E' ammessa la destinazione d'uso turistico-ricettiva di affittacamere, oltre a tutte le dotazioni a servizi di base e aggiuntivi.</p> <p>E' sempre ammessa la riconversione dei volumi esistenti per funzioni ricettive nel categoria albergo.</p>

DISPOZIONI NORMATIVE	-----
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<ul style="list-style-type: none"> • eventuali opere di allaccio e/o adeguamento alla/della rete fognaria esistente • qualunque opera a rete, oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativo. • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Per una porzione dell'area, è presente il vincolo idrogeologico individuato ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade parzialmente nella Classe G.2a e parzialmente nella Classe G.2b (pericolosità media), in quanto priva di fenomeni di dissesto censiti, ma localmente interessata da pendenze non trascurabili (vedasi tavole 8.3 del R.U.) Trattandosi di area collinare, distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa), come rappresentato nelle carte 8.4 del R.U.</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 1 – Tutela media.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.1.i. (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.1.t. (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la ridotta dimensione e la scala esclusivamente architettonica dell'addizione volumetrica, non si rilevano interferenze negative tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Permesso a costruire convenzionato.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del permesso a costruire, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • totale inedificabilità dell'area; • manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio esistente
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire all'immobile compreso nella presente area di trasformazione si applica la categoria di intervento "r1" – ristrutturazione edilizia. Alle aree scoperte si applica l'art.34 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Parcheggi pertinenziali e belvedere, Campiglia

At5

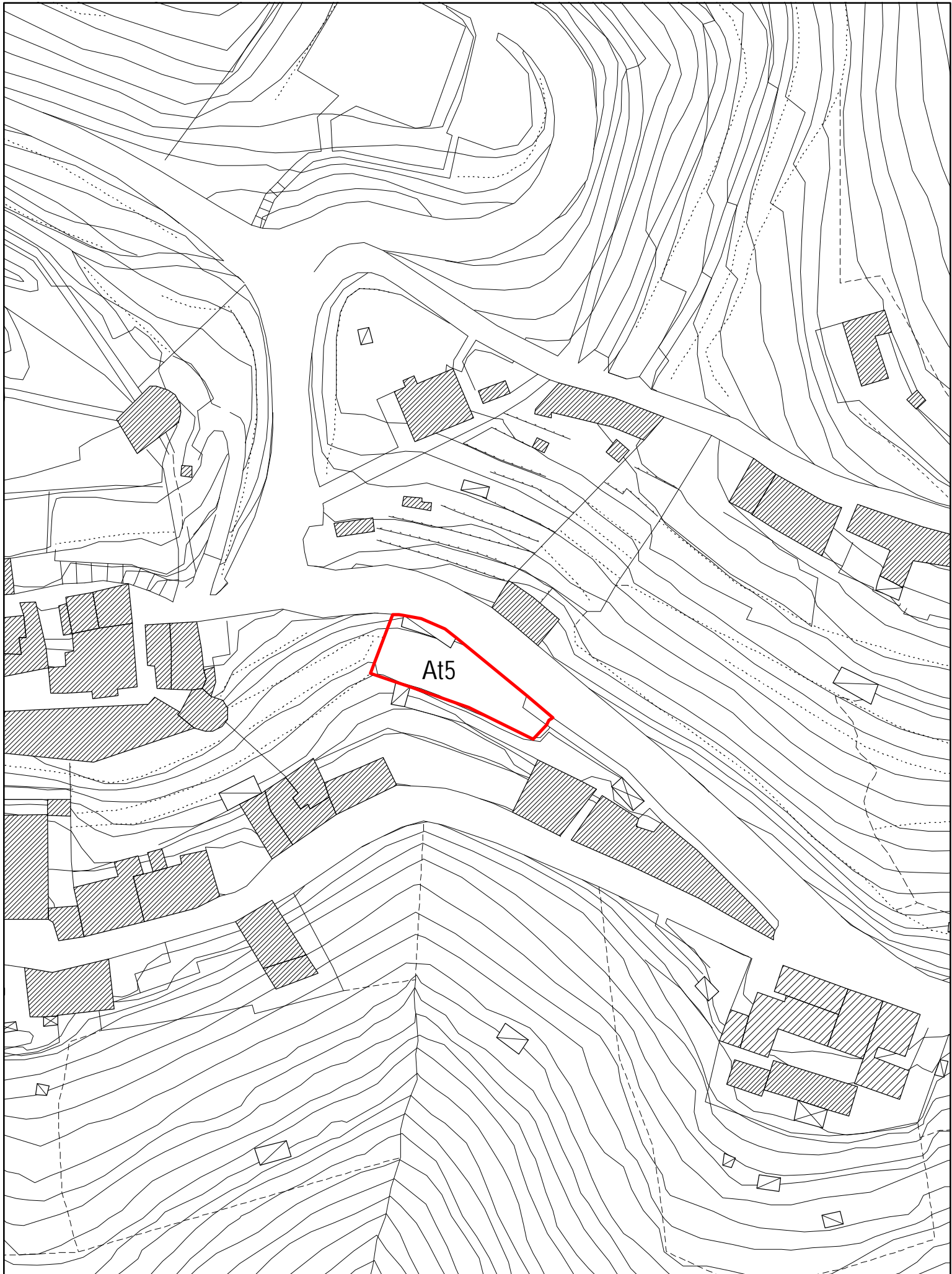
ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

UBICAZIONE: Via Guerrazzi, Campiglia
 UTOE: 2
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq 430

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di una piccola area accessibile da via Guerrazzi, attualmente utilizzata come parcheggio privato, esteso sotto strada, nelle immediate vicinanze della Rocca di Campiglia e prospiciente all'At4. A sud l'area si affaccia su un versante molto scosceso che offre un'ottima panoramicità sulla vallata. Attualmente non sono presenti edifici, salvo delle tettoie precarie.</p>						
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>Gli obiettivi sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> incremento della dotazione di parcheggi pertinenziali coperti e/o scoperti, a servizio di alloggi del centro storico realizzazione di una terrazza pubblica, accessibile da via Guerrazzi <p>Data la particolare collocazione dell'area, la soluzione progettuale dovrà curare la qualità architettonica anche in relazione al contesto paesaggistico e storico-architettonico. Il progetto dovrà prevedere al massimo un parcheggio su due livelli, sfruttando per l'accesso agli stessi la quota attuale di via Guerrazzi.</p>						
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante intervento diretto convenzionato, è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali coperti e/o scoperti e una terrazza pubblica.</p> <p>Il RU non indica soluzioni planovolumetriche prescrittive; il privato dovrà presentare al Comune un progetto mirato al perseguimento degli obiettivi sopradescritti, con rappresentazioni fotorealistiche che dimostrino il corretto inserimento architettonico e paesaggistico.</p> <p>Il progetto della terrazza panoramica dovrà fornire soluzioni di qualità per la scelta dei materiali che richiamino la tradizione locale.</p>						
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: none;">Parametri urbanistici</td> <td style="border: none;">-----</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Parametri edilizi:</td> <td style="border: none;">Altezza massima dei garage coperti: 2 livelli, tenendo presente che il solaio di copertura dei garage costituisce il piano di calpestio della terrazza e pertanto questo non potrà superare il livello della quota stradale (via Guerrazzi).</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">destinazioni d'uso ammesse</td> <td style="border: none;"> <ul style="list-style-type: none"> parcheggi pertinenziali coperti e/o scoperti sottostrada terrazza panoramica a quota strada. </td> </tr> </table>	Parametri urbanistici	-----	Parametri edilizi:	Altezza massima dei garage coperti: 2 livelli, tenendo presente che il solaio di copertura dei garage costituisce il piano di calpestio della terrazza e pertanto questo non potrà superare il livello della quota stradale (via Guerrazzi).	destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> parcheggi pertinenziali coperti e/o scoperti sottostrada terrazza panoramica a quota strada.
Parametri urbanistici	-----						
Parametri edilizi:	Altezza massima dei garage coperti: 2 livelli, tenendo presente che il solaio di copertura dei garage costituisce il piano di calpestio della terrazza e pertanto questo non potrà superare il livello della quota stradale (via Guerrazzi).						
destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> parcheggi pertinenziali coperti e/o scoperti sottostrada terrazza panoramica a quota strada. 						

DISPOZIONI NORMATIVE	-----
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione di una terrazza a quota strada, con funzione di belvedere, attrezzato con panchine e altri arredi valutati e concordati con l'Amministrazione Comunale • realizzazione del marciapiede fino all'inizio di via Gori <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.1 (pericolosità bassa), in quanto ubicata in area senza indizi di instabilità con litologie meccanicamente consistenti (tavole 8.3 del R.U.)</p> <p>Trattandosi di area collinare, distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa), come rappresentato nelle carte 8.4 del R.U.</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 1 – Tutela media.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.1.g (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.1.i. (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.1.t. (fattibilità senza particolari limitazioni), circa la tutela della risorsa idrica.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>Dovrà essere valutato con attenzione l'impatto della nuova costruzione nell'insieme edificato del centro storico di Campiglia, salvaguardando la visuale della vallata e limitando la vista del manufatto dal versante di valle.</p> <p>Qualora nessuna proposta progettuale fosse valutata favorevolmente dall'Amministrazione Comunale, si dovrà mantenere lo stato attuale dell'area.</p>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato di iniziativa privata.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia rilasciato il permesso a costruire, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • totale inedificabilità dell'area;
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parcheggi pertinenziali coperti: manutenzione straordinaria e divieto di cambio d'uso • aree scoperte di proprietà privata: vedi l'art.34 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Ex magazzini Comer

At6

**SCHEDA MODIFICATA A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI E
CONTRIBUTO AUTORITA' DI BACINO**

**SI RIMANDA ALLO DOSSIER "PORTA NORD" ALLEGATO IN CODA ALLA
SEZIONE I DEL PRESENTE DOCUMENTO**

Ristrutturazione urbanistica di un lotto, Via Indipendenza

At7

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO CONTRIBUTO
AUTORITA' DI BACINO**

DATI DI BASE

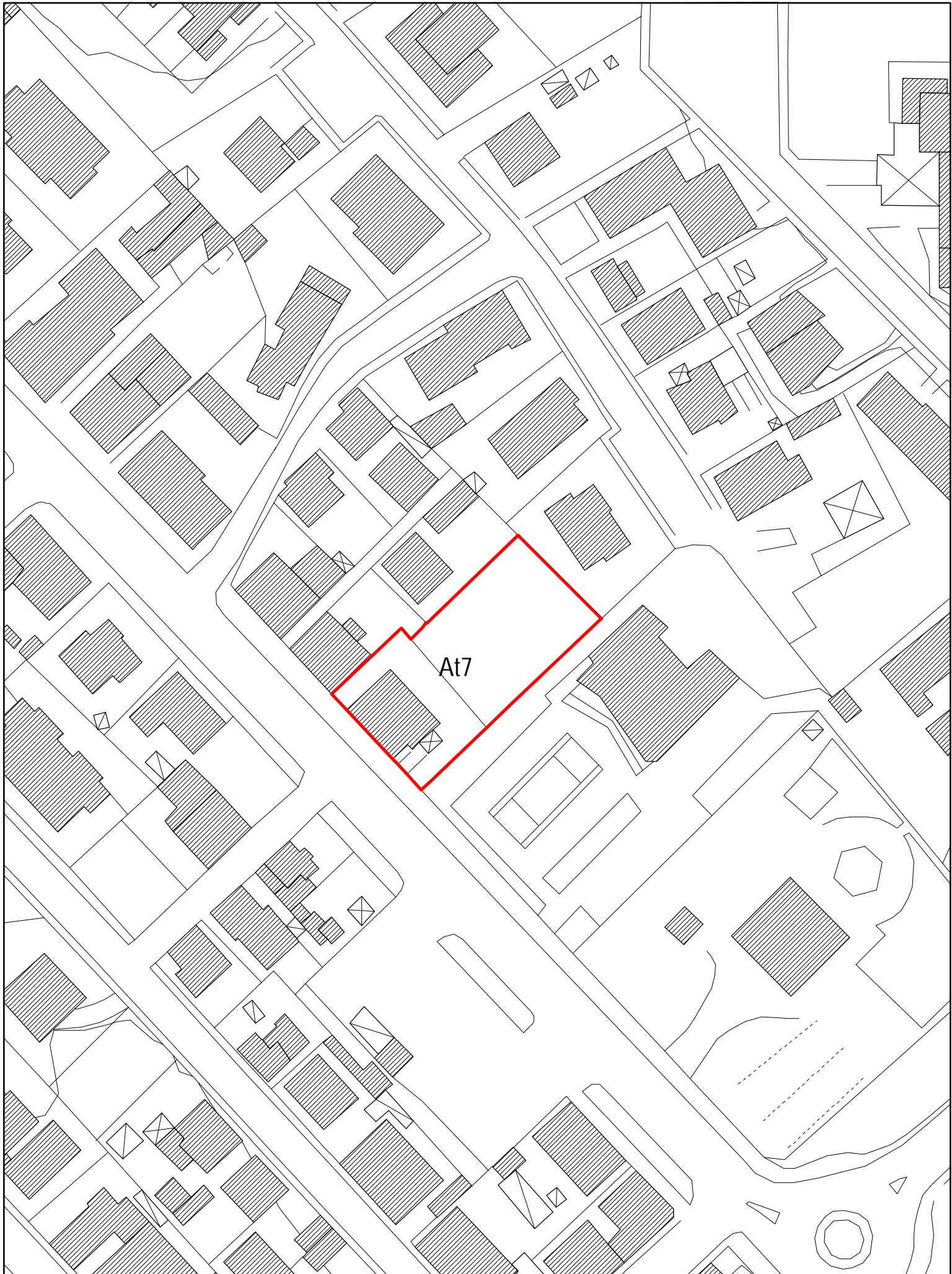
COMUNE: Campiglia Marittima
 UBICAZIONE: Via Indipendenza Venturina
 UTOE: 3
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq 1.380
 Superficie Coperta esistente mq 192 ca.
 Volume esistente mc 1.525 ca.

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di un lotto rettangolare di ridotte dimensioni, attestato su via Indipendenza, confinante all'estremità sud orientale con il centro parrocchiale Agape, mentre sugli altri lati con lotti di proprietà privata .</p> <p>Il lotto è occupato da un edificio residenziale di due piani fuori terra, allineato lungo via Indipendenza, mentre nella porzione retrostante è presente il relativo giardino privato.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento propone un completamento residenziale, anche attraverso la ristrutturazione urbanistica dell'intero lotto.
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante intervento diretto, il progetto dovrà presentare soluzioni che a livello urbanistico ed edilizio rispondano alle finalità prefissate.</p> <p>L'accesso all'area deve avvenire attraverso una strada di penetrazione da via Indipendenza, da realizzarsi in seguito alla demolizione parziale o totale dell'edificio esistente, a seconda delle scelte progettuali.</p> <p>Sul lotto potrà essere realizzata, alternativamente, una nuova palazzina quadrifamiliare nel caso del mantenimento del fabbricato esistente sul fronte strada ovvero una palazzina con sei alloggi nel caso di demolizione totale del medesimo fabbricato esistente.</p> <p>Considerata la scala ridotta dell'intervento, non si ritiene necessario individuare alcun assetto planovolumetrico.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di demolizione totale e conseguente realizzazione di un unico corpo di fabbrica su tre livelli fuori terra, arretrato rispetto al filo strada: 6 alloggi - in caso di mantenimento della volumetria esistente, la palazzina quadrifamiliare nello spazio libero retrostante su due livelli fuori terra : 4 alloggi
	<p>Parametri urbanistici</p> <p>- altezza massima: 2/3 livelli fuori terra</p>
	<p>Parametri edilizi</p> <p>- la tipologia edilizia ammessa è quella a villino o palazzina.</p>

	<p>Destinazioni d'uso ammesse: - prevalentemente residenziale</p>
DISPOZIONI NORMATIVE	<p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerata di saturazione. Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle già indicate nella presente scheda.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato, oltre al pagamento degli oneri, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativo <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	<p>L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.</p>

<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.3 di Pericolosità Idraulica (pericolosità elevata), in quanto interna alle aree potenzialmente interessate da eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 2 – Tutela Alta.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i></p> <p>Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza del sistema Fossa Calda-Fosso Verrocchio definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi individuati nel presente Regolamento Urbanistico, inseriti in un piano di interventi di emanazione successiva al presente R.U., permetteranno la riduzione del rischio idraulico delle aree in esame.</p> <p>Qualora gli interventi trovassero attuazione precedentemente alla sistemazione dei corsi d'acqua che determinano il rischio, dovranno essere condotte valutazioni attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno, in relazione ai volumi di acqua spostati e la distribuzione delle acque di superficie evitando la creazione, nella realizzazione di piazzali e rilevati, di barriere impermeabili.</p>
<p>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</p>	<p>Considerata la ridotta dimensione e la scala esclusivamente architettonica dell'intervento, non si rilevano interferenze negative tali da giustificare particolari azioni di tutela.</p>
<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE</p>	<p>Intervento diretto convenzionato di iniziativa privata.</p>
<p>DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del permesso a costruire, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • totale inedificabilità dell'area libera; • ristrutturazione edilizia r1 sul patrimonio edilizio esistente
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO</p>	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire agli immobili compresi nella presente area di trasformazione si applica la categoria di intervento "r1" - ristrutturazione edilizia.</p> <p>Alle aree e corti private si applica l'art. 34 delle norme di R.U.</p>



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Riconversione scuole Marconi, via Indipendenza

At8

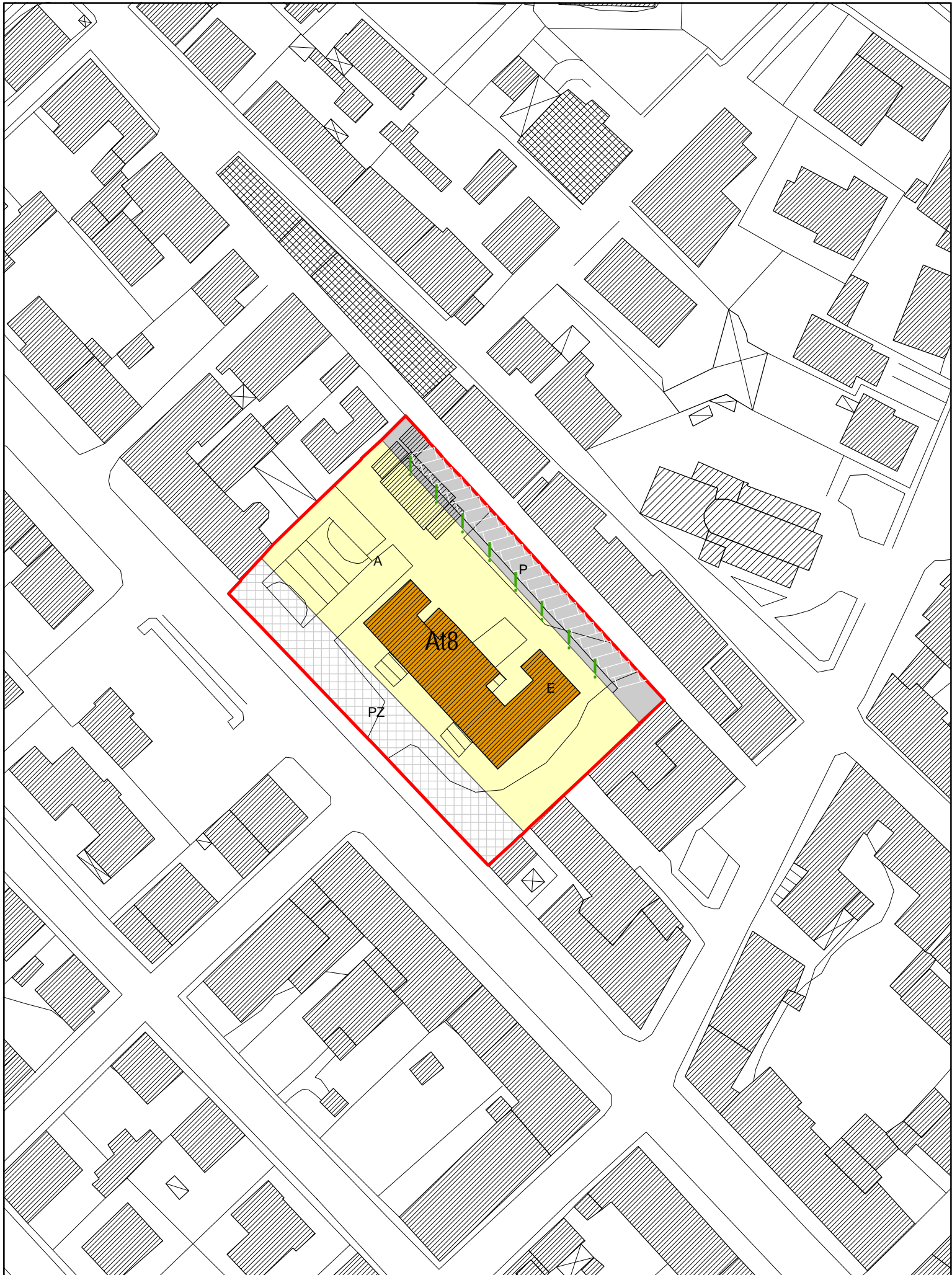
UBICAZIONE:	Via Indipendenza	
UTOE:	3	
PROPRIETA':	pubblica	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 4.265,00 ca.
	Superficie Coperta esistente:	mq 826,00
	Volume esistente da recuperare:	mc 7.795,00

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>L'ambito scolastico G. Marconi è localizzato lungo via Indipendenza caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale. Il lotto presenta forma rettangolare regolare ed andamento pianeggiante; l'edificio scolastico si trova arretrato rispetto al fronte strada all'interno di un ambito pertinenziale. Lateralmente, lungo il fronte strada su via Indipendenza, sono presenti cortine edilizie compatte pluripiano.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • delocalizzazione della scuola elementare e polarizzazione delle funzioni scolastiche nel plesso di viale del Popolo, già attrezzato e infrastrutturato. • mantenimento della volumetria esistente • realizzazione di parcheggi pubblici lungo via Marconi
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante intervento diretto convenzionato, è consentita la conversione della volumetria esistente in alloggi attraverso opere di ristrutturazione edilizia "r1".</p> <p>L'intervento di recupero dovrà prevedere il mantenimento degli elementi architettonici più significativi del complesso edilizio. Non è esclusa la possibilità della demolizione e ricostruzione di volumi secondari qualora il progetto complessivo di ricomposizione architettonica ne riconosca la necessità. Così come non può essere esclusa la possibilità d'intervento su parti anche strutturali del complesso edilizio qualora questo sia imposto dalla normativa vigente in relazione agli usi proposti.</p> <p>I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati sia in apposite volumetrie da localizzare lungo i lati corti dell'area sia in spazi liberi non coperti. La presente disposizione prevale su altre norme comunali a carattere generale.</p> <p>L'accesso carrabile al lotto potrà avvenire sia da via Indipendenza che da via Marconi.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mantenimento della volumetria esistente
	<p>Parametri urbanistici: Altezza massima: quella esistente (fatta salva l'esigenza di modifica delle altezze per effetto dell'applicazione della normativa antisismica o altre normative di settore)</p>
	<p>Parametri edilizi: Mantenimento della tipologia esistente con salvaguardia dei caratteri essenziali</p>

	<p>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • commerciale (esercizi di vicinato) • direzionale • residenziale
DISPOZIONI NORMATIVE	<p>L'intervento di riqualificazione funzionale descritto nella presente scheda è preordinato all'alienazione dell'immobile comunale mediante asta pubblica.</p> <p>L'intervento di recupero si attua mediante concessione convenzionata. La convenzione, da sottoscrivere tra l'amministrazione comunale e gli aventi titolo, dovrà prevedere la riqualificazione ad uso pubblico dell'area attualmente compresa tra l'edificio scolastico e via Indipendenza .</p> <p>In sede di stipula dell'atto di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio.</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici, l'intervento è considerato di saturazione.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento Urbanistico.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata, oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione e alla cessione gratuita al Comune dell'area lungo via Indipendenza, alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione di parcheggi pubblici lungo via Marconi • realizzazione di uno spazio pubblico lungo via Indipendenza • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativi <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	<p>L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.</p> <p>L'edificio scolastico di proprietà pubblica ultracinquantennale risulta soggetto alla disciplina del Dlgs 42/2004.</p>
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.2 di Pericolosità Idraulica (pericolosità bassa), in quanto esterna alle aree potenzialmente interessate da eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zone è inserita nella Classe 2 – Tutela Alta.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.i. (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.</p>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<p>Intervento diretto convenzionato di iniziativa privata</p>

DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	Qualora il soggetto privato attuatore non provveda alla presentazione del progetto di recupero entro 5 anni dalla data di stipula dell'atto di vendita dell'edificio scolastico, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none">• manutenzione straordinaria
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none">• tessuto S4 - vedi art 59 delle norme di R.U.• parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U.• aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Area Conad, via Indipendenza

At9

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

UBICAZIONE: Via Indipendenza, Venturina
 UTOE: 3
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq 5.700
 Superficie Coperta esistente mq 975

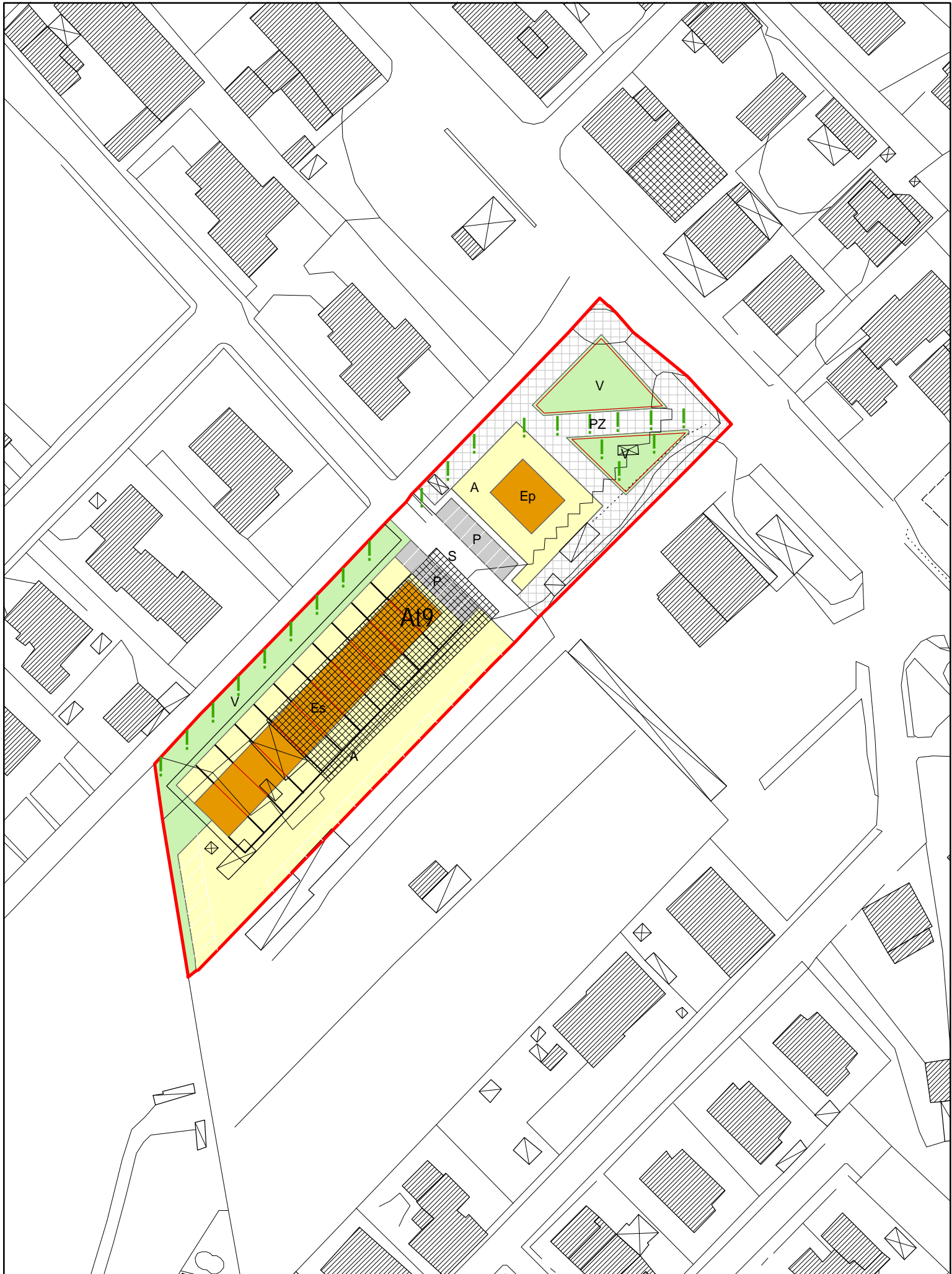
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di un lotto di forma rettangolare allungata di dimensioni 35 x 150 mt ca., attestato a nord su via Indipendenza, dalla quale si accede direttamente all'area.</p> <p>Ad ovest l'area è confinante con il tratto del fosso Pantalla recentemente tombato per la realizzazione di una pista ciclabile che collega via Indipendenza con via XXV Aprile; a sud è confinante con il sistema del territorio aperto. Sul versante orientale, l'area confina lotti residenziali con la presenza di un ristorante.</p> <p>La previsione della trasformazione urbanistica dell'area in oggetto risale al PRG del 1995, rimasta però inattuata per l'impossibilità della delocalizzazione dell'esercizio commerciale CONAD tuttora presente nel comparto.</p> <p>L'ambito risulta altresì individuato nel Piano strutturale vigente come <i>area critica da delocalizzare</i> per la presenza della media struttura di vendita in ambito urbano densamente edificato e non dotato di adeguate attrezzature per la mobilità e per la sosta di relazione.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • demolizione dei manufatti produttivi esistenti e delocalizzazione dell'attività commerciale CONAD • realizzazione di uno spazio pubblico pedonale lungo via Indipendenza • riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di un insediamento residenziale corredato da spazi attrezzati di uso pubblico • connessione e valorizzazione della pista ciclabile sul fosso Pantalla • prolungamento di via Pisa fino a via Pantalla.

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata è consentita la realizzazione di un piccolo insediamento residenziale. Sul fronte di via Indipendenza è prevista una piazza pubblica attrezzata; un filare alberato corre diagonalmente fino alla pista ciclabile con lo scopo di evidenziare l'ingresso della stessa. L'area insediativa è posta a cavallo del prolungamento di via Pisa.</p> <p>E' indicativo l'assetto planovolumetrico presente nello schema allegato.</p> <p>Il progetto della piazza dovrà fornire soluzioni di qualità per la scelta dei materiali che richiamino la tradizione locale, per l'assetto vegetazionale e per l'arredo urbano.</p>
	<p>In sede di progetto esecutivo degli spazi pubblici o di uso pubblico l'Amministrazione comunale potrà impartire al soggetto attuatore richieste di dettaglio orientate alla identificazione di una più elevata qualità urbana.</p> <p>I parcheggi pubblici devono essere dimensionati nella misura minima di uno stallone auto per alloggio, mentre quelli privati potranno essere ricavati in garage pertinenziali e/o posti auto riservati esterni.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n° alloggi 20 <p>Parametri urbanistici</p> <ul style="list-style-type: none"> • altezza massima: 3 livelli fuori terra per la palazzina e 2 livelli per la schiera <p>Parametri edilizi</p> <ul style="list-style-type: none"> • tipologia edilizia ammessa: schiera e palazzina <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso</p> <ul style="list-style-type: none"> • prevalentemente residenziale (commerciale al piano terra della palazzina)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Il recupero funzionale dell'area si attua mediante predisposizione di un piano attuativo convenzionato.</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerato di saturazione.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle indicate nella presente scheda.</p>

<p>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>L'attuazione delle previsioni urbanistiche è condizionata, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondaria, alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • piazza pedonale lungo via Indipendenza • parcheggi pubblici lungo via Pisa • prolungamento di via Pisa • fascia di verde pubblico alberato lungo la pista ciclabile esistente • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p> <p>Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere attrezzate e ultimate entro la prima dichiarazione di abitabilità del comparto.</p> <p>La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.</p>
	<p>Per quanto indicato all'articolo 6 del presente Regolamento urbanistico è inoltre prescritta:</p> <p>- la realizzazione di n° 1 alloggio di edilizia sociale, a canone sostenibile per almeno 10 anni.</p> <p>I beneficiari degli alloggi sociali saranno individuati dall'Amministrazione Comunale con gli strumenti regolamentari previsti per legge.</p> <p>I beneficiari degli alloggi sociali saranno individuati dall'Amministrazione Comunale con gli strumenti regolamentari previsti per legge.</p>
<p>INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI</p>	<p>L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.</p>

<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita parzialmente nella Classe I.3 di Pericolosità Idraulica (pericolosità elevata), in quanto potenzialmente interessata da eventi con tempo di ritorno inferiori a 200 anni (Tr200), e parzialmente nella Classe I.4 (pericolosità molto elevata), in quanto vulnerabile per eventi con tempo di ritorno inferiori a 30 anni (Tr30).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, entrambe le zone sono inserite nella Classe 2 – Tutela Alta.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i></p> <p>Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi attualmente in corso sul Fiume Cornia concorrono alla riduzione dei volumi di esondazione, così come quelli legati alla messa in sicurezza del Fosso Corniaccia (con interventi collegati alle nuove espansioni, zona La Monaca, ad esso adiacenti i cui progetti sono già approvati dall'Autorità di Bacino Toscana Costa).</p> <p>Le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere realizzate attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno: la definizione delle soluzioni dovrà prevedere necessariamente la compensazione in loco dei volumi di acqua sottratti dai nuovi interventi, oltre ad evitare la realizzazione di opere che alterino significativamente il deflusso delle acque superficiali.</p> <p>Le future ulteriori operazioni di sistemazione arginale (Lotti III° e IV°) previste sul Fiume Cornia, in corso di definizione, potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.</p>
<p>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</p>	<p>Gli interventi di riqualificazione urbana previsti per il comparto non determinano interferenze con le azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.</p>
<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE</p>	<p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privato.</p>
<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • totale inedificabilità dell'area • manutenzione straordinaria dei manufatti esistenti senza possibilità di modifica della destinazione d'uso
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</p>	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U. • verde pubblico: vedi art. 90 delle norme di R.U. • edifici residenziali: tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U. • aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Riconversione aree produttive, via Cerrini - via Sardegna

At11

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

DATI DI BASE

COMUNE:	Campiglia Marittima		
UBICAZIONE:	Via Cerrini		
UTOE:	3		
PROPRIETA':	privata/pubblica		
STIMA DEI DATI			
DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq	46.288
	Superficie Coperta esistente	mq	11.832

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Ampia area pianeggiante collocata in pieno centro abitato di Venturina, accessibile da Via Cerrini, attualmente destinata ad attività artigianali di lavorazione e trasformazione dei pomodori, nonché di produzione di profilati e laminati per l'industria con relativa commercializzazione dei prodotti. Tale ambito comprende l'area comunale attualmente destinata e attrezzata a verde pubblico lungo la via Sardegna.</p> <p>Entrambe le attività produttive sono collocate in un contesto improprio per la porzione urbana che occupano, determinando forti criticità ambientali (emissioni acustiche e in atmosfera, depurazione, etc.), funzionali ed urbanistiche. La loro delocalizzazione indurrebbe altresì un alleggerimento del traffico pesante lungo l'asse di via Cerrini-via Indipendenza.</p> <p>Il lotto di forma trapezoidale attesta su via Cerrini lungo il versante ovest, mentre su via Sardegna su quello sud. A nord il lotto confina con il fosso Corniaccia, mentre ad est con un ambito destinato a orti urbani caratterizzato da un forte frazionamento fondiario, classificato dal Piano Strutturale d'Area come tessuto ad assetto indefinito.</p> <p>La forma concava dell'area lungo via Sardegna è dovuta alla presenza di alcuni lotti residenziali consolidati, che il R.U. intende disciplinare attraverso la normativa ordinaria di gestione del patrimonio edilizio esistente.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • delocalizzazione delle attività produttive esistenti • riqualificazione urbanistica dell'area in esame attraverso la realizzazione di un insediamento di qualità architettonica e urbanistica prevalentemente residenziale corredato da spazi attrezzati a destinazione pubblica • riqualificazione funzionale dell'area
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>E' prevista la realizzazione di un fronte edilizio compatto lungo via Cerrini con due edifici in linea a destinazione prevalentemente residenziale. Al piano terra è prevista la realizzazione di un porticato sul quale potranno affacciarsi esercizi commerciali di vicinato e spazi direzionali.</p>

	<p>Le due linee sono adeguatamente arretrate dal fronte strada per far posto ai parcheggi di servizio delle funzioni commerciali e un ampio marciapiede. Sul retro degli edifici sono ricavati i garage pertinenziali.</p> <p>La direttrice viaria principale è un grande viale alberato in posizione centrale perpendicolare a via Cerrini. L'importanza del viale deve essere elemento guida per la disposizione urbanistica degli spazi pubblici e delle aree insediative: a sud di esso è prevista la saldatura con il tessuto edilizio delle Coltie attraverso il prolungamento di via Lazio e via Piemonte e riproposizione della tipologia edilizia prevalente della palazzina bi/quadrifamiliare di due/tre piani nel proprio spazio pertinenziale.</p> <p>A est il viale termina con un insediamento di edifici a schiera, mentre a nord, in continuità con il fosso Corniaccia, è previsto un grande spazio verde attrezzato che favorisca la socializzazione; un percorso ciclo-pedonale costituisce la connessione verde tra il parco qui previsto, lo spazio alberato dell'ex vivaio, il giardino pubblico di via Firenze, fino alla saldatura con il tratto di pista ciclabile esistente sul fosso Pantalla fino a via Indipendenza.</p> <p>Sul versante orientale è prevista un'ampia fascia verde di filtro e schermatura dalla vicina strada statale 398.</p> <p>La soluzione planovolumetrica riportata nella scheda allegata assume carattere indicativo. Conserva carattere prescrittivo lo spazio centrale di verde attrezzato, la fascia alberata, l'asse di penetrazione centrale da via Cerrini.</p> <p>I parcheggi pubblici devono essere dimensionati nella misura minima di uno stallo auto per alloggio, mentre quelli privati potranno essere ricavati in garage pertinenziali e/o posti auto riservati esterni. Per i parcheggi commerciali deve essere rispettato il parametro di 80mq/100 mq di superficie di vendita, oltre a quelli stanziali previsti ai sensi della L.122/89. Deve essere infine rispettato la misura massima di 1 posto auto ogni 25 mq.</p> <p>Il Comune partecipa al recupero urbanistico in qualità di proprietario delle aree in via Sardegna, attualmente destinate a parco giochi.</p> <p>L'intervento di trasformazione urbanistica dovrà affrontare il tema dei pozzi idropotabili attualmente a servizio dell'attività del pomodorificio. Qualunque soluzione insediativa dovrà prevedere il mantenimento dei pozzi, la connessione con la rete acquedottistica pubblica, la creazione di fasce di rispetto per la salvaguardia delle acque sotterranee.</p> <p>L'attuazione dell'intervento risulterà di iniziativa privata. In considerazione della complessità dei temi da affrontare, la predisposizione del piano attuativo avverrà attraverso la costituzione di un pool di progettazione pubblico-privato. Tutte le spese di progettazione saranno a carico del soggetto attuatore.</p>
<p>DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto</p> <ul style="list-style-type: none"> • n° 135 alloggi <p>Parametri urbanistici</p> <ul style="list-style-type: none"> • altezza massima: 4/5 livelli fuori terra per gli edifici in linea lungo via Cerrini, 2 livelli fuori terra per le schiere e 3 livelli per le palazzine <p>Parametri edilizi</p> <ul style="list-style-type: none"> • tipologie ammesse: linea, schiera e palazzina. <p>Destinazioni d'uso ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • residenziale • commerciale (esercizi di vicinato) • terziario/direzionale

<p>DISPOSIZIONI NORMATIVE</p>	<p>Il recupero funzionale dell'area si attua mediante approvazione di un progetto convenzionato. Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerato di espansione. Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico. In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle già indicate nella presente scheda.</p> <p>I fabbricati con tipologia specialistica produttiva, così come gli impianti e le tettoie sono oggetto di demolizione. Il parco comunale di via Sardegna potrà essere interessato dalla trasformazione urbanistica solo dopo che siano state realizzate le opere del nuovo parco previsto nel comparto.</p>
<p>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi del comparto At11, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondaria, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione di un nuovo parco pubblico e una fascia di verde alberato a bosco • realizzazione della pista ciclabile lungo il fosso Pantalla, fino a congiunzione con il tratto esistente • realizzazione di parcheggi pubblici • opere di salvaguardia dei pozzi idropotabili esistenti e loro connessione con la rete pubblica comunale • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi. <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p> <p>Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere attrezzate e ultimate entro la prima dichiarazione di abitabilità del comparto.</p> <p>La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.</p> <p>Per quanto indicato all'articolo 6 del presente Regolamento urbanistico è inoltre prescritta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la costruzione e la cessione gratuita al comune di un alloggio di almeno 65 mq di superficie utile netta da destinare ad edilizia sociale - la realizzazione di n° 4 alloggi di edilizia sociale, a canone sostenibile per almeno 15 anni. <p>Per quanto riguarda la premialità del presente Regolamento urbanistico, ferme restando le prescrizioni tipo morfologiche dell'intervento di trasformazione contenute nella presente scheda, è inoltre indicata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la possibilità di realizzare fino a ulteriori n° 5 alloggi di edilizia libera - l'obbligo di un numero equivalente di alloggi sociali a locazione permanente.

	<p>La premialità della presente scheda assorbe i principi contenuti nella legge n° 244 del 24 dicembre 2007, articolo 1, commi 258 e 259 e la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione degli interventi programmati assume altresì valore di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge n° 241 del 7 agosto 1990.</p> <p>I beneficiari degli alloggi sociali saranno individuati dall'Amministrazione Comunale con gli strumenti regolamentari previsti per legge.</p>
<p>INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI</p>	<p>L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.</p> <p>Lungo il versante nord il lotto confina con il fosso Corniaccia, identificato, nella tavola 4.9 del P.S., in parte come reticolo idraulico di categoria 3°, 4° e 5° e in parte risulta non classificato in categoria idraulica in quanto ricadente all'interno del perimetro del centro abitato; per entrambi la competenza è provinciale.</p>
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.4 (pericolosità molto elevata), in quanto vulnerabile per eventi con tempo di ritorno inferiori a 30 anni (Tr30); una piccola porzione, sul lato sud-orientale del comparto, risulta a rischio per eventi con tempo di ritorno inferiore a 20 anni (Tr20) per i quali è vietata ogni previsione di carattere edilizio.</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è prevalentemente inserita nella Classe 3 – Tutela Elevata e parzialmente nella Classe 2 – Tutela Alta.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i></p> <p>Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi attualmente in corso sul Fiume Cornia concorrono alla riduzione dei volumi di esondazione, così come quelli legati alla messa in sicurezza del Fosso Corniaccia (con interventi collegati alle nuove espansioni, Campo alla Monaca, ad esso adiacenti i cui progetti sono già approvati dall'Autorità di Bacino Toscana Costa).</p> <p>Le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere realizzate attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno: la definizione delle soluzioni dovrà prevedere necessariamente la compensazione in loco dei volumi di acqua sottratti dai nuovi interventi, oltre ad evitare la realizzazione di opere che alterino significativamente il deflusso delle acque superficiali.</p> <p>Le future ulteriori operazioni di sistemazione arginale (Lotto III) previste sul Fiume Cornia, progettate ma non ancora realizzate, potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.</p>

OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	L'intervento di riqualificazione urbana previsto dal Regolamento Urbanistico contribuisce alla valorizzazione del paesaggio nei suoi aspetti più generali.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato, previa progettazione del piano pubblico/privato.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In attesa d'attuazione, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre agli adeguamenti funzionali ed igienico-sanitari necessari per soddisfare i requisiti minimi di legge.</p> <p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la stipula della convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • totale inedificabilità dell'area
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U. • verde pubblico: vedi art. 90 delle norme di R.U. • edifici residenziali:tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U. • aree e corti private: Vedi art. 34 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU C.T.R.
scala 1:2.000

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

Completamento residenziale, via Cerrini

At12

DATI DI BASE

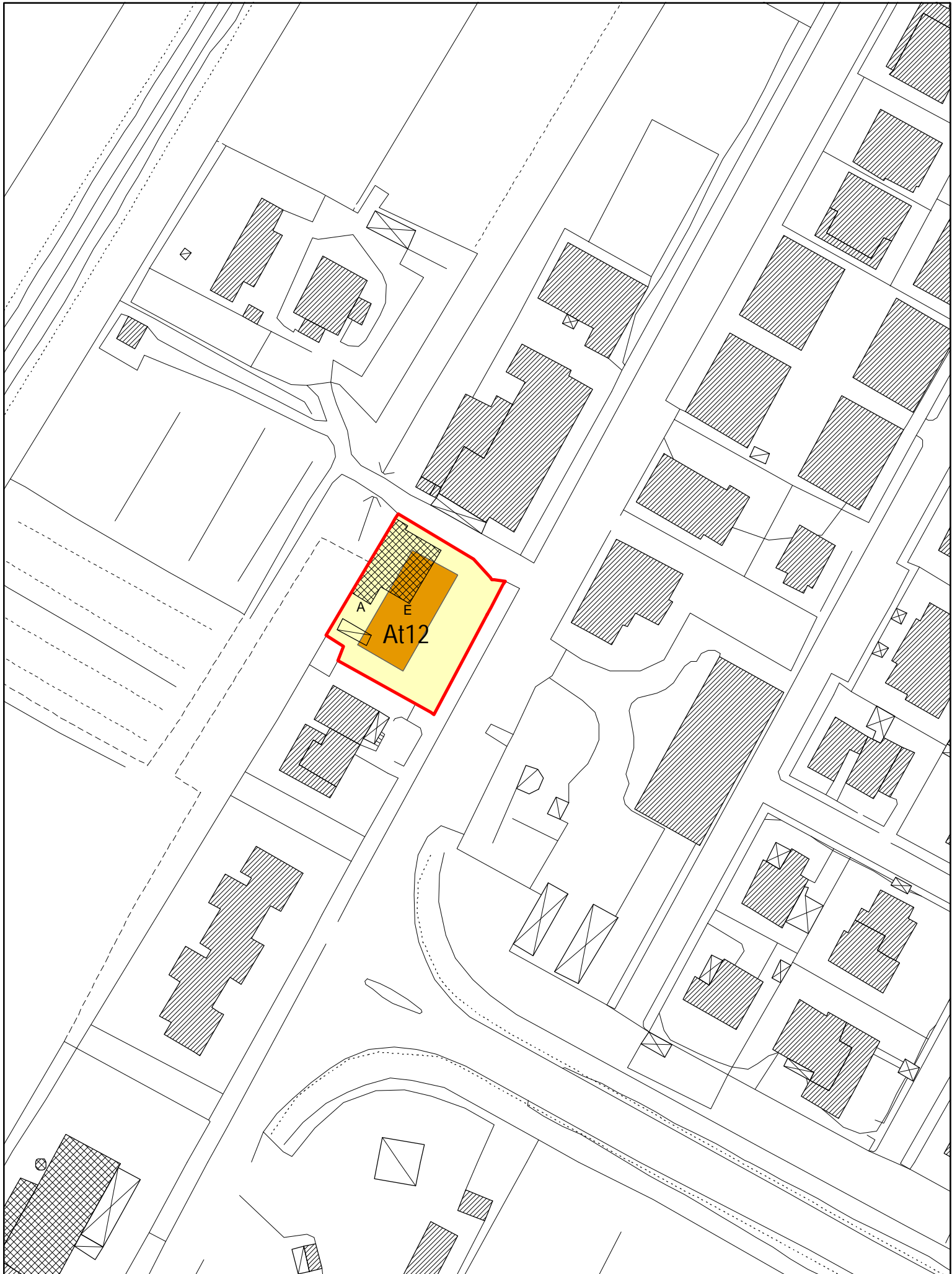
COMUNE:	Campiglia Marittima		
UBICAZIONE:	Via Cerrini, Venturina		
UTOE:	3		
PROPRIETA':	privata		
DATI DIMENSIONALI:	Superficie fondiaria	mq	900
	Superficie Coperta esistente	mq	178
	Volume esistente	mc	736

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di un lotto di forma regolare posto lungo via Cerrini a Venturina, sul quale si affaccia sul lato est. A nord confina con il complesso scolastico ex -IPSA, a sud con un lotto residenziale, mentre ad ovest con un ambito verde.</p> <p>L'area è attualmente occupata da un manufatto precario in cattivo stato di conservazione, un tempo utilizzato da una piccola attività artigianale.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento proposto si configura come una saturazione residenziale con le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione di un lotto, attualmente occupata da un manufatto precario non più utilizzato; - progettazione di un edificio allineato con gli edifici residenziali posti su via Cerrini;
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante intervento diretto convenzionato, il progetto dovrà presentare soluzioni che a livello urbanistico ed edilizio rispondano alle finalità prefissate.</p> <p>L'accesso all'area deve avvenire da via Cerrini.</p> <p>E' prescrittiva la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura di 2 posti auto per alloggio, da realizzare al piano terra dell'edificio e/o scoperti all'interno dell'area insediativa,</p> <p>E' indicativo l'assetto planovolumetrico presente nello schema allegato.</p> <p>E' prescrittiva invece la soluzione tipologica dell'edificio a palazzina.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Dimensionamento dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - n° 6 alloggi
	<p>Parametri urbanistici</p> <ul style="list-style-type: none"> - altezza massima: 3 livelli fuori terra
	<p>Parametri edilizi</p> <ul style="list-style-type: none"> - tipologia edilizia ammessa: palazzina
	<p>Destinazioni d'uso ammesse</p> <ul style="list-style-type: none"> - esclusivamente residenziale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>L'intervento si attua mediante approvazione di un progetto convenzionato.</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerato di saturazione.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p>

	<p>In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle già indicate nella presente scheda.</p> <p>Tutti i manufatti presenti all'interno dell'area sono soggetti a demolizione.</p>
<p>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi del comparto è condizionata, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione, alla realizzazione dei seguenti interventi di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p> <p>La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.</p>
<p>INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI</p>	<p>L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.</p>
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.4 (pericolosità molto elevata), in quanto vulnerabile per eventi con tempo di ritorno inferiori a 30 anni (Tr30).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 – Tutela Elevata.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.3.t. (fattibilità condizionata), circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i></p> <p>Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi attualmente in corso sul Fiume Cornia concorrono alla riduzione dei volumi di esondazione, così come quelli legati alla messa in sicurezza del Fosso Corniaccia (con interventi collegati alle nuove espansioni, Campo alla Monaca e Campo alla Croce, ad esso adiacenti i cui progetti sono già approvati dall'Autorità di Bacino Toscana Costa).</p> <p>Le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere realizzate attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti</p>

	<p>sulle aree al contorno: la definizione delle soluzioni dovrà prevedere necessariamente la compensazione in loco dei volumi di acqua sottratti dai nuovi interventi, oltre ad evitare la realizzazione di opere che alterino significativamente il deflusso delle acque superficiali.</p> <p>Le future ulteriori operazioni di sistemazione arginale (Lotto III) previste sul Fiume Cornia, progettate ma non ancora realizzate, potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	L'intervento previsto di riqualificazione urbana non necessita di apposite azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato di iniziativa privata.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del permesso a costruire, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • totale inedificabilità dell'area libera • manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio esistente
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • agli edifici residenziali: categoria d'intervento "r1". • per le aree e corti private vedi art. 34 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Area di espansione commerciale, via Cerrini

At13

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

DATI DI BASE

COMUNE: Campiglia Marittima
 UBICAZIONE: Via Cerrini
 UTOE: 3
 PROPRIETA': privata
 STIMA DEI DATI
 DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq 8.630

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di area pianeggiante collocata a sud dell'ambito residenziale in Loc. Coltie a Venturina, in adiacenza all'area di servizio e autolavaggio di via Cerrini.</p> <p>L'accessibilità al lotto avviene sia dal raccordo stradale di connessione con la SS. 398 che da via Cerrini, limitatamente alle operazioni di carico e scarico merci.</p> <p>A sud confina con un'area agricola interclusa tra le infrastrutture viarie esistenti; l'area è inoltre marginalmente interessata dal corridoio infrastrutturale previsto dal Piano Strutturale per la realizzazione della bretella di aggiramento del centro abitato di Venturina che da via delle Caldanelle si raccorda con via dell'Aeroporto e con la strada di immissione alla SS 398.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue l'obiettivo di realizzare una media struttura di vendita a servizio dell'abitato di Venturina.</p> <p>Tale scelta deve essere messa in relazione anche con le importanti trasformazioni previste per l'area ex Incerti e per l'area dello stabilimento industriale Italian Food che riqualificheranno l'asse di via Cerrini come nuova centralità urbana.</p>
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>E' prevista la realizzazione di un edificio compatto a forma rettangolare ad un solo piano fuori terra, disposto perpendicolarmente alla viabilità pubblica.</p> <p>E' indicativa la soluzione planovolumetrica indicata nello schema grafico allegato, preferendo in ogni caso l'affaccio del prospetto tergale verso l'area dell'autolavaggio.</p> <p>E' prescrittiva la realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parcheggi pertinenziali, di relazione e di standard pubblici; • le aree esterne a parcheggio, localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero ogni 100 metri quadrati di parcheggio. • una fascia di verde alberato lungo i tre lati del lotto. • un sistema di svincolo a rotatoria su via Cerrini.

DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento <ul style="list-style-type: none"> • SLP massima mq 1.600
	Parametri urbanistici <ul style="list-style-type: none"> • altezza massima: 6 metri fuori terra
	Parametri edilizi:
	Destinazioni d'uso ammesse <ul style="list-style-type: none"> • commerciale (media struttura di vendita)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Gli interventi di trasformazione dell'area si attuano con permesso a costruire convenzionato.</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerato di espansione.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle indicate nella presente scheda.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>L'attuazione delle previsioni urbanistiche è condizionata, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione, alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • svincolo a rotatoria su via Cerrini; • reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi <p>Il soggetto proponente potrà altresì liberamente decidere di anticipare la realizzazione dello svincolo a rotatoria della nuova bretella di Venturina sul raccordo della SS398, senza aspettare che ciò avvenga in concomitanza con le opere compensative previste nell'ambito del nuovo Corridoio tirrenico. In tale specifico caso il progetto dello svincolo sarà predisposto direttamente dal soggetto proponente e sottoposto alla verifica e al parere degli enti competenti.</p> <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.

<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.). A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.4 (pericolosità molto elevata), in quanto vulnerabile per eventi con tempo di ritorno inferiori a 30 anni (Tr30). Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 – Tutela Elevata. Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.3.g (fattibilità condizionata) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.3.t. (fattibilità condizionata), circa la tutela della risorsa idrica. <i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i> Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente RU. Gli interventi attualmente in corso sul Fiume Cornia concorrono alla riduzione dei volumi di esondazione, così come quelli legati alla messa in sicurezza del Fosso Corniaccia.</p>
	<p>Le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere realizzate attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno: la definizione delle soluzioni dovrà prevedere necessariamente la compensazione in loco dei volumi di acqua sottratti dai nuovi interventi, oltre ad evitare la realizzazione di opere che alterino significativamente il deflusso delle acque superficiali. Le future ulteriori operazioni di sistemazione arginale (Lotto III) previste sul Fiume Cornia, progettate ma non ancora realizzate, potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.</p>
<p>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</p>	<p>Gli interventi previsti per il comparto non determinano interferenze con le azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.</p>
<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE</p>	<p>Intervento diretto convenzionato.</p>
<p>DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la stipula della convenzione, alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • totale inedificabilità dell'area;
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO</p>	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U. • edifici ed aree produttive: vedi art 66 delle norme di R.U. per gli ambiti commerciali D7.1



Riqualificazione della stazione ferroviaria

At14

UBICAZIONE: Venturina
 UTOE: 3
 PROPRIETA': pubblica
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale: Tot. 13.700 mq
 Superficie coperta esistente : 1.885 mq
 Volume esistente : 9.440 mc

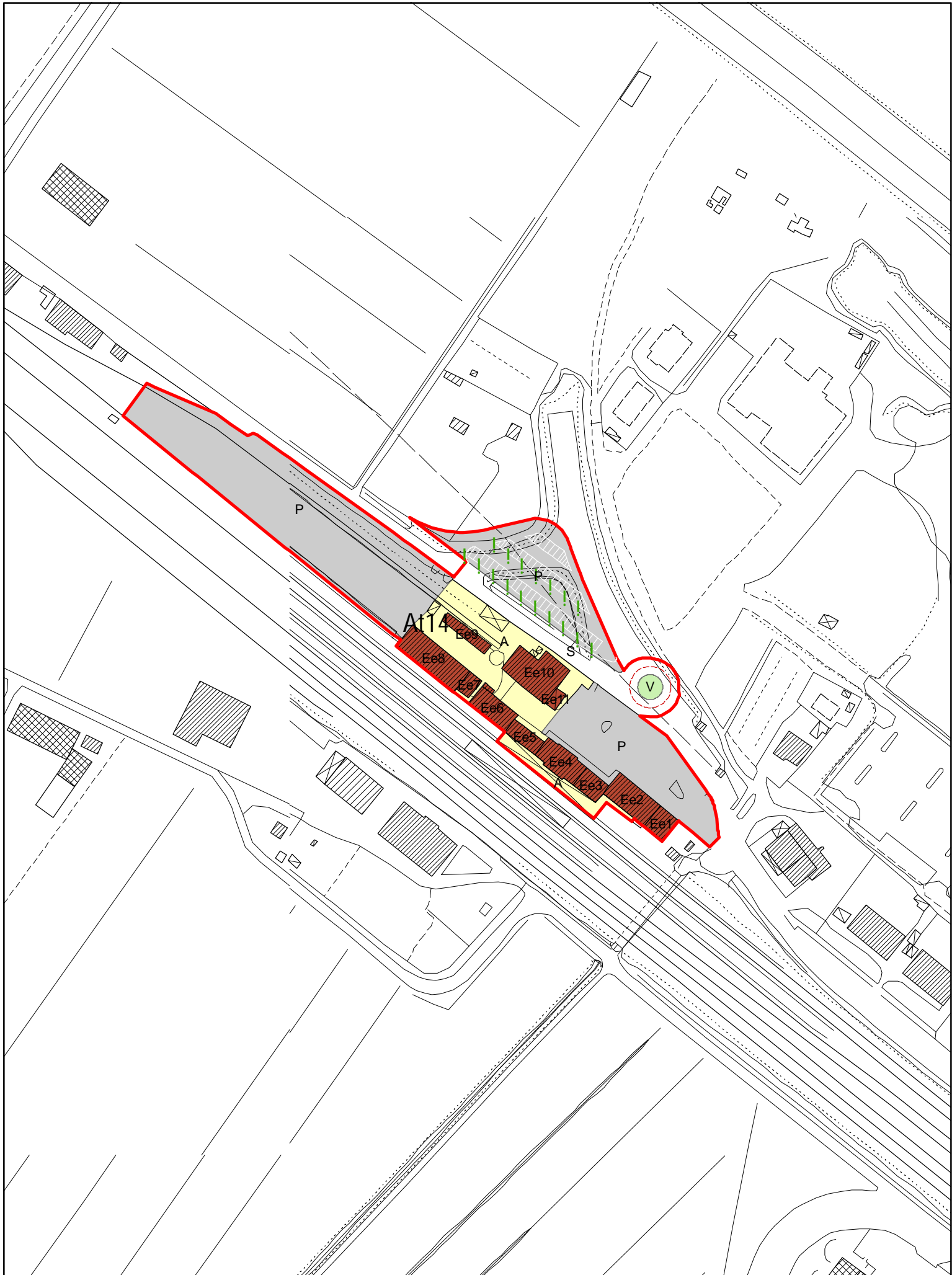
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	
	<p>Dal punto di vista infrastrutturale, la stazione di Campiglia è posta in una posizione strategica rispetto alla compagine territoriale della Val di Cornia, in quanto in connessione con le seguenti direttrici principali: la Variante Aurelia, il futuro corridoio tirrenico, la dorsale ferroviaria tirrenica parallela alla costa, nonché la strada statale n.398 e la linea ferroviaria di collegamento con Piombino.</p> <p>Il Piano Strutturale assume come obiettivo strategico quello di affermare il ruolo urbano dell'ambito della stazione, collegandolo fisicamente e funzionalmente al sistema insediativo a Nord della variante Aurelia.</p> <p>Le criticità principali sono costituite dalla strutturazione del nodo, che rispetto all'organizzazione della sosta e dell'interscambio modale treno-bus-auto le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sosta: l'area adibita alla sosta delle auto è posta in adiacenza alla stazione e lungo v. della Ferrovia; a capacità complessiva è di circa 300 posti con un livello di occupazione medio di circa 85% diversificato però rispetto alla distanza dalla stazione; mentre i posti nell'area antistante la stazione sono tutti occupati, solo allontanandosi lungo v. della Ferrovia è possibile trovare posti liberi. • interscambio treno – bus: il punto di fermata del bus è privo dei requisiti minimi per garantire un livello sufficiente di comfort per i passeggeri in attesa • accessibilità veicolare : le corsie di ingresso e uscita dei veicoli dalla piazza antistante la stazione si raccordano con v. della Ferrovia in diversi punti, determinando numerosi potenziali punti di conflitto tra le manovre consentite; • percorsi pedonali: mancano i percorsi pedonali di collegamento tra le diverse funzioni presenti e le necessarie protezioni atte a garantire la sicurezza per la circolazione dei pedoni. • connessione con il sistema insediativo di Venturina: è attualmente presente solo un collegamento ciclo-pedonale che sottopassa la Variante Aurelia, privo però della visibilità necessaria per un uso diffuso. <p>Dal punto di vista urbano sull'area è presente una commistione di diversi fabbricati: il nucleo originario è costituito dal fabbricato dell'attuale biglietteria-sala d'aspetto e dai fabbricati posti nell'estremità nord-ovest, oggi in disuso. Negli anni sono stati realizzati ulteriori immobili correlati alle funzioni di servizio al personale, quali la palazzina degli uffici, e ai passeggeri (servizi igienici, bar interno e bar esterno della stazione etc.).</p> <p>Come spazi esterni, sono connesse alla stazione ferroviaria, il piazzale di arrivo prospiciente alla palazzina principale, in parte utilizzato come sosta temporanea e in parte come fermata autobus e taxi.</p>

	<p>In posizione sottostante rispetto alla quota stradale del piazzale, è presente un'area sterrata di forma triangolare utilizzata come parcheggio libero. Ulteriori parcheggi a pettine sono presenti lungo la Via della Stazione .</p> <p>È inoltre incluso nel perimetro dell'At anche il piazzale annesso allo scalo merci, avente una superficie di circa 3.300 mq, per il quale si persegue l'obiettivo di ampliare l'offerta di sosta attualmente disponibile, avendo la potenzialità di accogliere un parcheggio di circa 100 posti con limitate opere.</p>
<p>OBIETTIVI e FINALITA'</p>	<p>Così come individuato dal Piano Strutturale d'Area, l'obiettivo principale è dunque di assegnare alla stazione di Campiglia il ruolo di nodo di interscambio principale con il servizio ferroviario non solo della Val di Cornia ma anche per il collegamento con il porto di Piombino.</p> <p>Sotto il profilo prestazionale, si tratta pertanto di dotare la stazione dei requisiti necessari per assolvere efficacemente alle funzioni necessarie per l'interscambio treno, bus, auto, in relazione ai livelli di servizio del trasporto pubblico programmati e soprattutto con la realizzazione presso la stazione di un terminal attrezzato per la sosta lunga delle auto per la domanda attratta dall'Elba, parzialmente sostitutivo e complementare dei parcheggi attuali presso il porto passeggeri di Piombino, comprendente altresì una biglietteria per il servizio marittimo e un punto informazioni in grado di rispondere alle diverse possibili esigenze della domanda turistica.</p>
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>Gli interventi previsti intendono avviare un programma di riqualificazione complessiva dell'assetto della Stazione di Campiglia, volti a innalzarne il livello funzionale e qualitativo dal punto di vista infrastrutturale, urbanistico ed architettonico .</p> <p>Sulla base delle criticità evidenziate, sono di seguito illustrate le caratteristiche degli interventi di riqualificazione previsti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - piazzale prospiciente l'ingresso alla stazione: <ul style="list-style-type: none"> • si prevede un intervento di restyling generale riguardante il rifacimento della pavimentazione, il miglioramento del sistema dell'illuminazione pubblica e un progetto di arredo vegetazionale che renda più gradevole il luogo. L'At propone inoltre un intervento di riorganizzazione complessiva della piazza: • la nuova viabilità di accesso dalla rotatoria comporta un riordino degli stalli di sosta, oltre a prevedere un ulteriore innesto su via della Stazione in direzione Venturina da regolamentare opportunamente per impedire l'accesso dei veicoli in arrivo alla stazione che dovranno invece transitare obbligatoriamente dalla rotatoria di progetto • il punto di attesa bus deve essere attrezzato con una pensilina per migliorare il livello di comfort agli utenti del servizio; • nelle aree adiacenti alla piazza saranno riordinate e ampliate le aree di sosta delimitando con l'opportuna segnaletica orizzontale la dislocazione degli stalli di sosta e le corsie per la manovra. - riqualificazione accessi ciclo-pedonali Dovranno essere realizzati tutti i necessari percorsi pedonali di collegamento tra la stazione e le aree di sosta unitamente ai raccordi con i percorsi lungo v. della Ferrovia e con la viabilità locale di accesso all'area oggetto del piano attuativo. - riqualificazione architettonica degli edifici e loro riorganizzazione funzionale L'intervento deve perseguire l'obiettivo di migliorare la funzionalità dei servizi attualmente offerti all'utente: servizio biglietteria, sala d'aspetto, edicola, bar, ristorante, etc., nonché di incrementare l'offerta con ulteriori funzioni connesse al nuovo ruolo di snodo infrastrutturale di interscambio treno-bus-auto. Per tali funzioni, il progetto dovrà prioritariamente riutilizzare i manufatti esistenti sottoutilizzati, specie quelli posti nell'ambito dello scalo merci.

DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: Superficie Territoriale: Tot. 13.250 mq di cui: Superfici a parcheggio : 4.560 mq (ambito scalo merci) 2.000 mq ca. (ambito in adiacenza rotatoria) Superficie coperta esistente : 1.885 mq Volume esistente : 9.440 mc
	Parametri urbanistici:
	Parametri edilizi: /
	Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: <ul style="list-style-type: none"> • commerciale "alimentare" e "non alimentare" e in particolare esercizi di vicinato, farmacie, agenzie di viaggio, uffici postali servizi di comunicazione, somministrazione di alimenti e bevande (ristorante, bar, pizzeria, paninoteca), piccoli artigiani alimentari (es. gelateria), attività di noleggio biciclette, audio-video etc. • direzionale
DISPOZIONI NORMATIVE	Tenuto conto dello specifico obiettivo di riqualificazione degli edifici esistenti, l'intervento è condizionato alla loro prioritaria ristrutturazione edilizia.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	E' prevista la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, la riqualificazione della piazza antistante la stazione nonché la realizzazione di un terminal bus.

<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.). A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.3 (pericolosità elevata), in quanto vulnerabili per eventi con tempo di ritorno inferiori a 200 anni (Tr200). Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 – Tutela Elevata. Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.3.t. (fattibilità condizionata), circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i> Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi attualmente in corso sul Fiume Cornia concorrono alla riduzione dei volumi di esondazione, così come quelli legati alla messa in sicurezza del Fosso Corniaccia (con interventi collegati alle nuove espansioni, Campo alla Monaca e Campo alla Croce, ad esso adiacenti i cui progetti sono già approvati dall'Autorità di Bacino Toscana Costa). Le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere realizzate attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno: la definizione delle soluzioni dovrà prevedere necessariamente la compensazione in loco dei volumi di acqua sottratti dai nuovi interventi, oltre ad evitare la realizzazione di opere che alterino significativamente il deflusso delle acque superficiali.</p> <p>Le future ulteriori operazioni di sistemazione arginale (Lotto III) previste sul Fiume Cornia, progettate ma non ancora realizzate, potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.</p>
<p>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</p>	<p>L'intervento previsto di riqualificazione urbana non necessita di apposite azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.</p>
<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE</p>	<p>Progetti di opera pubblica.</p>
<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO</p>	<p>Per le aree e gli immobili nella disponibilità pubblica gli interventi sono realizzati in funzione del finanziamento regionale e delle risorse proprie di bilancio dell'ente. Per le aree ancora da acquisire alla proprietà pubblica, entro la scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico dovrà essere approvato il progetto definitivo di opera pubblica. In attesa degli interventi di rifunzionalizzazione sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.</p>
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA</p>	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dall'opera pubblica, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - agli edifici esistenti si applica la categoria d'intervento di ristrutturazione edilizia "r1"; - parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:2.000

Centro per la logistica in Loc. Campo alla Croce

At15

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

UBICAZIONE: Loc. Campo alla Croce, Venturina
 UTOE: 8
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale: Tot. 201.000mq ca.
 - mq 148.180 per la logistica;
 - mq 52.880 per le opere di messa in sicurezza idraulica a servizio della logistica

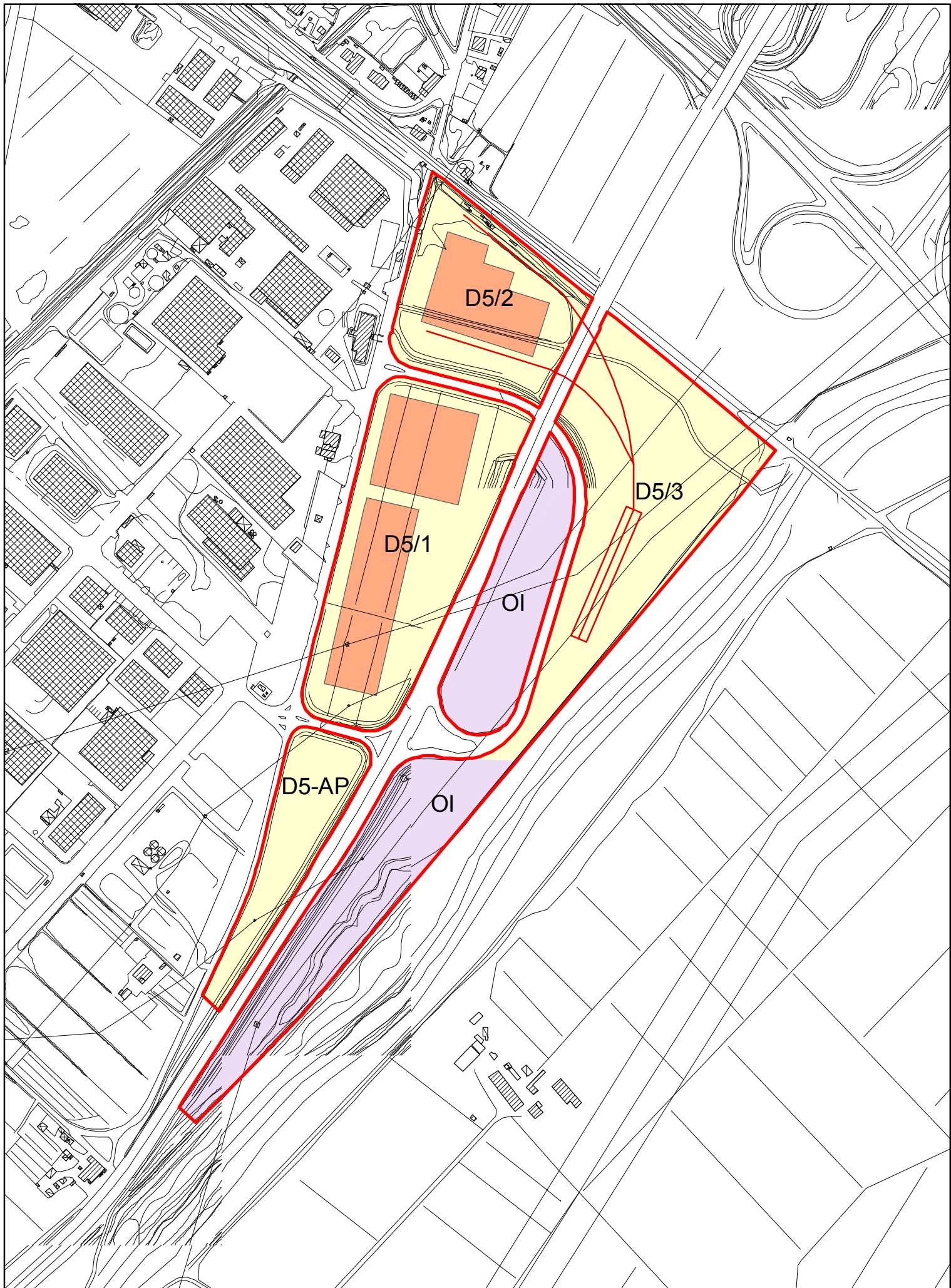
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di quattro lotti liberi pianeggianti interclusi tra gli svincoli stradali a servizio della SS398 e del PIP Campo alla Croce.</p> <p>La vicinanza al tracciato ferroviario, al corridoio tirrenico e alla SS 398 di collegamento con il porto di Piombino rendono l'area particolarmente idonea per la localizzazione di attività legate alla logistica.</p> <p>L'area è inserita nell'UTOE 8 del PS , per il quale le norme di PS prevedono il rafforzamento del nucleo produttivo di Campo alla Croce ed il miglioramento delle connessioni infrastrutturali con il corridoio plurimodale tirrenico e il porto.</p> <p>Il PS prevede altresì la creazione di un nodo di interscambio ferro/gomma, necessario per l'effettivo uso di tali aree per la logistica ed il porto.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • creazione di un polo della logistica • realizzazione di un nodo di interscambio ferro/gomma tra la linea ferroviaria tirrenica e il collegamento con il porto di Piombino attraverso la SS 398 e la realizzazione di un raccordo ferroviario dedicato • realizzazione di un autoparco consortile
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata è consentita la realizzazione di un centro di servizio e logistica, strutturato con le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • binari ferroviari e banchina di carico/scarico con magazzino di servizio • piazzali di stoccaggio e parcheggi attorno al raccordo ferroviario • magazzini per lo stoccaggio delle merci • piazzale per autoparco • fascia di verde a ridosso del fiume Cornia <p>Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico indicato. Oltre alle aree a parcheggio e stoccaggio di servizio allo scalo ferroviario, dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalla L.122/89 e parcheggi pubblici ai sensi del DM 1444/'68.</p>

<p>DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Per le aree destinate a depositi e magazzini il dimensionamento si richiama alle norme generali delle sottozone D5. Le aree del raccordo ferroviario poste tra la SS 398 e il fiume Cornia possono essere utilizzate solo per la movimentazione e il deposito all'aperto delle merci. Le aree destinate al raccordo ferroviario (D5/3) e alla messa in sicurezza idraulica non partecipano al dimensionamento complessivo dell'intervento.</p> <p>L'area D5 identificata con la sigla AP sull'elaborato grafico allegato alla presente scheda è destinata alla realizzazione di un autoparco per mezzi pesanti. L'area può essere dotata dei servizi necessari per gli automezzi e per l'accoglienza degli addetti all'autotrasporto quali, a titolo esemplificativo: autofficina, lavaggio mezzi, rifornimento carburanti, guardiania, servizi igienici, ristorazione.</p> <p>Parametri urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rapporto di copertura 0,5 mq/mq - indice di utilizzazione fondiaria 0,7 mq/mq - H max, 10 metri - H max per volumi tecnici, senza limiti - H max per carro ponte e simili, 14 metri <p>Parametri edilizi: /</p> <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - centro di servizio e logistica - autoparco e servizi connessi
<p>DISPOZIONI NORMATIVE</p>	<p>Il centro per la logistica di Campo alla Croce prevede la realizzazione di quattro ambiti funzionalmente connessi ma distinti per l'attuazione che potrà avvenire con modalità e tempi diversi.</p> <p>Il primo ambito (D5/1), di più ampie dimensioni, si attua solo in relazione alla possibile derivazione di un ramo ferroviario dalla linea tirrenica. A tale proposito, perciò, gli atti comunali a rilevanza esterna possono essere rilasciati solo in presenza di un assenso formale del gestore della rete ferroviaria nazionale alla derivazione del ramo all'interno dell'area produttiva. In caso contrario tale sotto ambito non potrà essere attuato. Nel secondo ambito (D5/2) l'attuazione sarà temporalmente indipendente dall'acquisizione dell'assenso formale per la diramazione del ramo ferroviario all'interno dell'area produttiva. Per tale eventualità il soggetto attuatore dovrà presentare una soluzione progettuale che non precluda la successiva realizzazione del ramo ferroviario.</p> <p>Il terzo ambito (D5/3) è destinato esclusivamente alla diramazione del braccio ferroviario, agli spazi di movimentazione e manovra, allo stoccaggio e deposito temporaneo di materiali e mezzi.</p> <p>Il quarto ambito (D5-AP) è destinato alla realizzazione di un'area attrezzata per la sosta e lo stazionamento di automezzi pesanti (autoparco).</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerato di espansione. Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle già indicate nella presente scheda.</p>
<p>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi del comparto, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondaria, è condizionata alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione del ramo ferroviario il cui assetto strategico assume rilevanza di pubblico interesse (in attuazione con gli ambiti D5/1 e D5/3) - realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi - realizzazione di opere idrauliche necessarie per il miglioramento

	<p>dell'efficienza del reticolo superficiale</p> <ul style="list-style-type: none"> - piantumazione di alberature di alto fusto lungo il perimetro dei singoli lotti - adeguamento della carreggiata stradale della vecchia via Piombinese e realizzazione impianto di pubblica illuminazione, in coerenza con le indicazioni progettuali fornite per il tratto frontistante l'At16 (in attuazione con gli ambiti D5/1 e D5/3). <p>La convenzione generale disciplinerà con maggiore dettaglio la temporalità degli interventi d'urbanizzazione primaria in relazione all'attuazione dei singoli ambiti. Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p> <p>La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.</p>
<p>INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI SOVRAORDINATI</p>	<p>Le aree poste ad est della SS398 ed una limitata porzione dell'appendice meridionale dell'area ad ovest della stessa strada sono interessate dall'invariante strutturale di P.S., denominata "Area di pertinenza fluviale".</p> <p>Gli interventi previsti per tali aree – identificate con le sigle D5/3, OI e D5/AP – risultano conformi con quanto ammesso dall'art. 57 delle norme di P.S.</p> <p>Dette aree sono altresì soggette al Vincolo di tutela ambientale di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42 art. 142 e al vincolo di inedificabilità assoluta di 10 mt previsto dalle "acque pubbliche" ai sensi del R.D. n. 523/1904 ("Ambito A" di cui alla Delibera Regione Toscana n.1212/99)</p>
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO- IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita parzialmente nella Classe I.4 (pericolosità molto elevata), in quanto vulnerabile per eventi con tempo di ritorno inferiori a 30 anni (Tr30), e parzialmente nella Classe I.3 (pericolosità elevata) poiché a rischio per eventi duecentennali (Tr200).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 – Tutela Elevata.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.3.t. (fattibilità condizionata), circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i></p> <p>Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi attualmente in corso sul Fiume Cornia concorrono alla riduzione dei volumi di esondazione, che localmente risultano di rilevante entità</p> <p>Le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere realizzate attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno: la definizione delle soluzioni dovrà prevedere necessariamente la compensazione in loco dei volumi di acqua sottratti dai nuovi interventi, oltre ad evitare la realizzazione di opere che alterino significativamente il deflusso delle acque superficiali.</p> <p>Le future ulteriori operazioni di sistemazione arginale (Lotto III) previste sul Fiume Cornia, progettate ma non ancora realizzate, potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario</p>

	di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	L'intervento previsto non necessita di apposite azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio. Nel caso specifico le azioni di tutela riguardano le misure di riduzione del rischio idraulico.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'area della logistica si attua mediante piano attuativo di iniziativa privata. Per gli ambiti D5/1 e D5/3 la convenzione produrrà i suoi pieni effetti solo in presenza di un formale atto di assenso comunque denominato, rilasciato dal gestore della rete nazionale, che autorizza la realizzazione di un tronco ferroviario all'interno dell'area produttiva di Campo alla Croce in diramazione dalla linea principale tirrenica L'ambito D5/2 si attua in relazione alla previsione dell'autoparco, le cui aree saranno cedute gratuitamente al comune in caso di rinuncia od inerzia del soggetto attuatore.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., alle aree si applica la totale inedificabilità, con la sola eccezione dell'ambito D5-AP.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U. - per le aree destinate a depositi e magazzini: sottozona D5 - vedi art. 86 delle norme di R.U. Ai fabbricati esistenti si applica la categoria d'intervento "r1"



ESTRATTO SU C.T.R.
scala 1:5.000

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

Area di espansione del PIP Campo alla Croce

At16

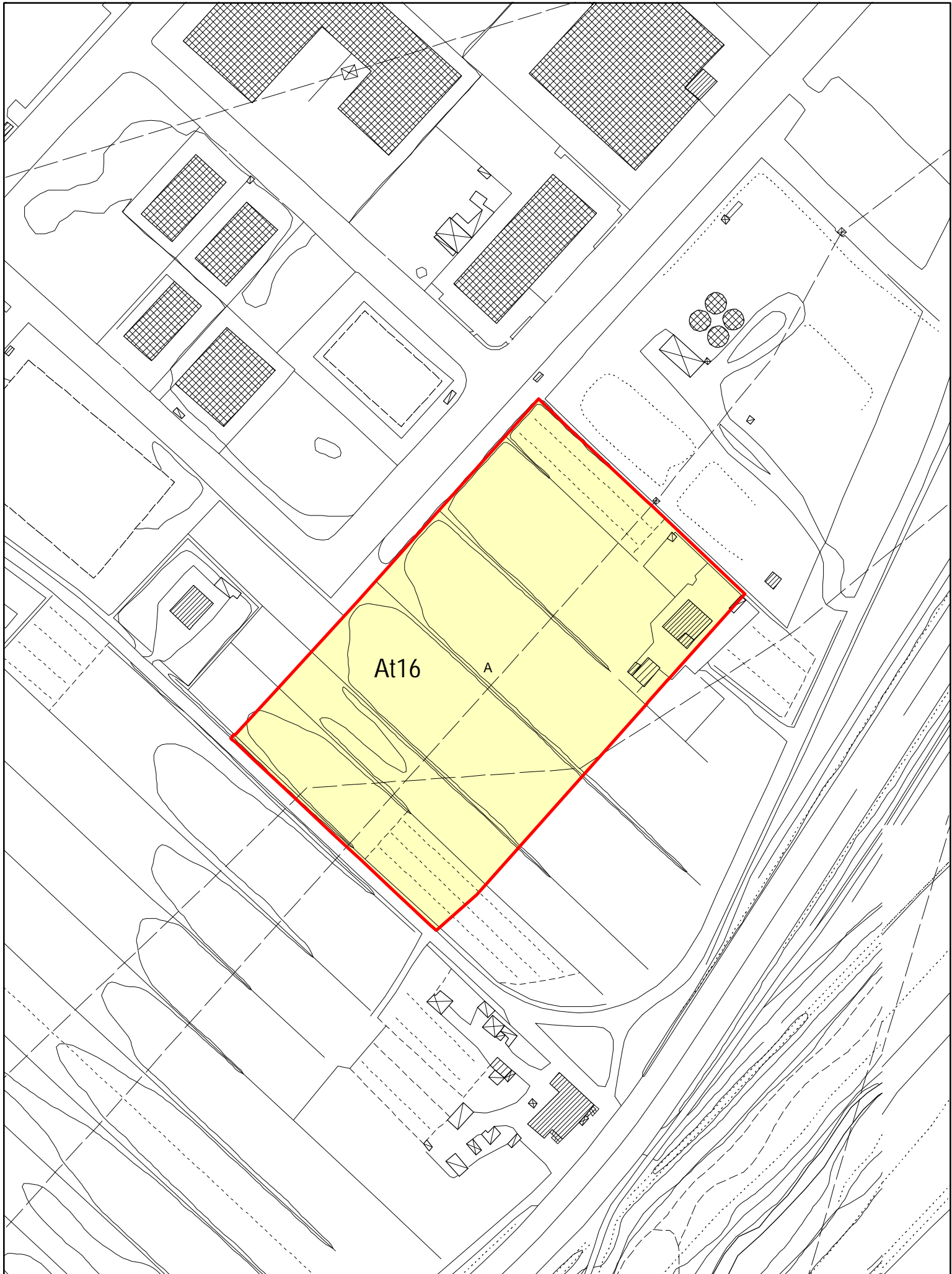
UBICAZIONE: Loc. Campo alla Croce, Venturina
 UTOE: 8
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq 23.700 ca.

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di un lotto pianeggiante posto lungo via delle Lavoriere, in adiacenza all'ambito del PIP Campo alla Croce.</p> <p>L'area è inserita nell'UTOE 8 del PS , per il quale le norme di PS prevedono il rafforzamento del nucleo produttivo di Campo alla Croce ed il miglioramento delle connessioni infrastrutturali con il corridoio plurimodale tirrenico e il porto.</p> <p>La vicinanza al tracciato ferroviario, al corridoio tirrenico e alla SS 398 di collegamento con il porto di Piombino rendono l'area particolarmente idonea per la localizzazione di attività legate alla logistica.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ampliamento della disponibilità di aree produttive in località Campo alla Croce • utilizzazione di un lotto residuale a chiusura di un ambito omogeneo e compatto
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>La realizzazione di nuove unità produttive è assentita mediante presentazione di un unico progetto convenzionato di iniziativa privata. Non è rappresentato alcun assetto planovolumetrico, rimandando alla fase della progettazione esecutiva le scelte progettuali.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Per il dimensionamento si richiamano le norme generali delle sottozone D5.</p>
	<p>Parametri urbanistici</p> <ul style="list-style-type: none"> • rapporto di copertura 0,5 mq/mq • indice di utilizzazione fondiaria 0,7 mq/mq • H max, 10 metri • H max per volumi tecnici, senza limiti • H max per carro ponte e simili, 14 metri
	<p>Parametri edilizi</p> <p>Destinazioni d'uso ammesse</p> <ul style="list-style-type: none"> • artigianale, industriale, logistica
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>In via ordinaria l'intervento si attua su iniziativa privata. Qualora non sussistano le condizioni per la spontanea intrapresa da parte del soggetto attuatore privato ovvero qualora ricorra un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può sempre procedere all'acquisizione delle aree ed inserirle nella programmazione dello strumento urbanistico attuativo vigente.</p> <p>Sul fabbricato esistente all'interno dell'ambito di trasformazione si applica la categoria di intervento di ristrutturazione fino all'r3a.</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerato di espansione. Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p>

	<p>In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle già indicate nella presente scheda.</p>
<p>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi del comparto, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondaria, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi • realizzazione di opere idrauliche necessarie per il miglioramento dell'efficienza del reticolo superficiale • adeguamento della carreggiata stradale della vecchia via Piombinese e di parte di via delle Lavoriere, secondo quanto descritto nel progetto approvato dall'Amministrazione comunale <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p> <p>La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.</p>
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.3 (pericolosità elevata), in quanto vulnerabili per eventi con tempo di ritorno inferiori a 200 anni (Tr200).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita prevalentemente Classe 2 – Tutela Alta, con una piccola porzione ricadente nella Classe 3 – Tutela Elevata.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i></p> <p>Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi attualmente in corso sul Fiume Cornia concorrono alla riduzione dei volumi di esondazione, così come quelli legati alla messa in sicurezza del Fosso Corniaccia (con interventi collegati alle nuove espansioni, Campo alla Monaca e Campo alla Croce, ad esso adiacenti i cui progetti sono già approvati dall'Autorità di Bacino Toscana Costa).</p> <p>Le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere realizzate attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno: la definizione delle soluzioni dovrà prevedere necessariamente la compensazione in loco dei volumi di acqua sottratti dai nuovi interventi, oltre ad evitare la realizzazione di opere che alterino significativamente il deflusso delle acque superficiali.</p> <p>Le future ulteriori operazioni di sistemazione arginale (Lotto III) previste sul Fiume Cornia, progettate ma non ancora realizzate, potranno ridurre</p>

	<p>i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.</p>
<p>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</p>	<p>L'intervento previsto non necessita di apposite azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio. Nel caso specifico le azioni di tutela riguardano le misure di riduzione del rischio idraulico.</p>
<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE</p>	<p>Intervento diretto convenzionato di iniziativa privata. Qualora il soggetto promotore ritenga conveniente la realizzazione in stralci successivi, l'attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo che, per il caso in questione, assumerà la veste di piano di lottizzazione.</p> <p>In caso di inerzia del soggetto attuatore l'area sarà acquisita alla proprietà pubblica ed inserita nel PIP vigente di Campo alla Croce.</p>
<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., alle aree si applica la totale inedificabilità .</p> <p>Per l'edificio esistente è ammessa la categoria r2b.</p>
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</p>	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U. • edifici produttivi-artigianali: vedi art. 66-sottozona D5 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:2.000

Completamento residenziale, via Suveretana - Cafaggio

At17

DATI DI BASE

COMUNE:	Campiglia Marittima		
UBICAZIONE:	Via Suveretana, Campiglia Marittima		
UTOE:	3		
PROPRIETA':	privata		
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq	1680 ca.
	Superficie Coperta esistente		0
	Volume esistente		0

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di un lotto di forma regolare attestato a nord lungo la via Suveretana ad andamento pianeggiante e libero da edifici.</p> <p>L'area è interclusa sui versanti orientali e occidentali da lotti residenziali edificati con palazzine pluripiano. A sud il lotto confina con aree agricole.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento proposto si configura come una saturazione residenziale con le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> la progettazione di un complesso edilizio che dovrà essere messo in relazione con gli altri presenti nei lotti limitrofi la realizzazione di un percorso pubblico pedonale di connessione tra via Suveretana e lo spazio a verde pubblico, attualmente accessibile solo la via di Casalpiano
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Il progetto dovrà presentare soluzioni che a livello urbanistico ed edilizio rispondano alle finalità prefissate.</p> <p>L'accesso all'area deve avvenire attraverso una strada di penetrazione da via Suveretana.</p> <p>E' prescrittiva la realizzazione di parcheggi pertinenziali al piano terra degli edifici e scoperti all'interno dell'area insediativa, nella misura di 2 posti auto per alloggio.</p> <p>E' indicativo l'assetto planovolumetrico presente nello schema allegato.</p> <p>E' prescrittiva invece la soluzione tipologica degli edifici a palazzina e la realizzazione del percorso pedonale alberato di collegamento tra via Suveretana e il parco pubblico attrezzato.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto</p> <ul style="list-style-type: none"> n° 8 alloggi
	<p>Parametri urbanistici</p> <ul style="list-style-type: none"> altezza massima: 3 livelli fuori terra
	<p>Parametri edilizi</p> <ul style="list-style-type: none"> tipologia edilizia ammessa: palazzina
	<p>Destinazioni d'uso ammesse</p> <ul style="list-style-type: none"> residenziale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>L'intervento si attua mediante approvazione di un progetto convenzionato.</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è</p>

	<p>considerato di saturazione.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle già indicate nella presente scheda.</p>
<p>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi del comparto è condizionata, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione, alla realizzazione dei seguenti interventi di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • percorso ciclo pedonale di collegamento tra la via Suveretana e il parco pubblico • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p> <p>La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.</p> <p>Per quanto indicato all'articolo 6 del presente Regolamento urbanistico è inoltre indicata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione di n° 1 alloggio di edilizia sociale, a canone sostenibile per almeno 20 anni, per ogni alloggio di edilizia libera realizzato come premio in aggiunta al limite stabilito nella presente scheda <p>La premialità della presente scheda assorbe i principi contenuti nella legge n° 244 del 24 dicembre 2007, articolo 1, commi 258 e 259 e la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione degli interventi programmati assume altresì valore di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge n° 241 del 7 agosto 1990.</p>
<p>INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI</p>	<p>L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.</p>
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita parzialmente nella Classe I.4 (pericolosità molto elevata), in quanto vulnerabile per eventi con tempo di ritorno inferiori a 30 anni (Tr30), e parzialmente nella Classe I.3 (pericolosità elevata) poiché a rischio per eventi duecentennali (Tr200).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 – Tutela Elevata.</p>

	<p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.3.t. (fattibilità condizionata), circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i> Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U. Le valutazioni del rischio locale dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere previste per il Fosso Tardò attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U.: la definizione delle soluzioni dovrà prevedere necessariamente la compensazione in loco dei volumi di acqua sottratti dai nuovi interventi, oltre ad evitare la realizzazione di opere che alterino significativamente il deflusso delle acque superficiali. Le future ulteriori operazioni di sistemazione arginale (Lotto III) previste sul Fiume Cornia, progettate ma non ancora realizzate, potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	L'intervento di riqualificazione urbana previsto non determina interferenze con le azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato di iniziativa privata.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del permesso a costruire, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> • totale inedificabilità dell'area
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> • agli edifici residenziali: categoria d'intervento "r1". • per le aree e corti private vedi art. 34 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Nuovo cimitero di Venturina

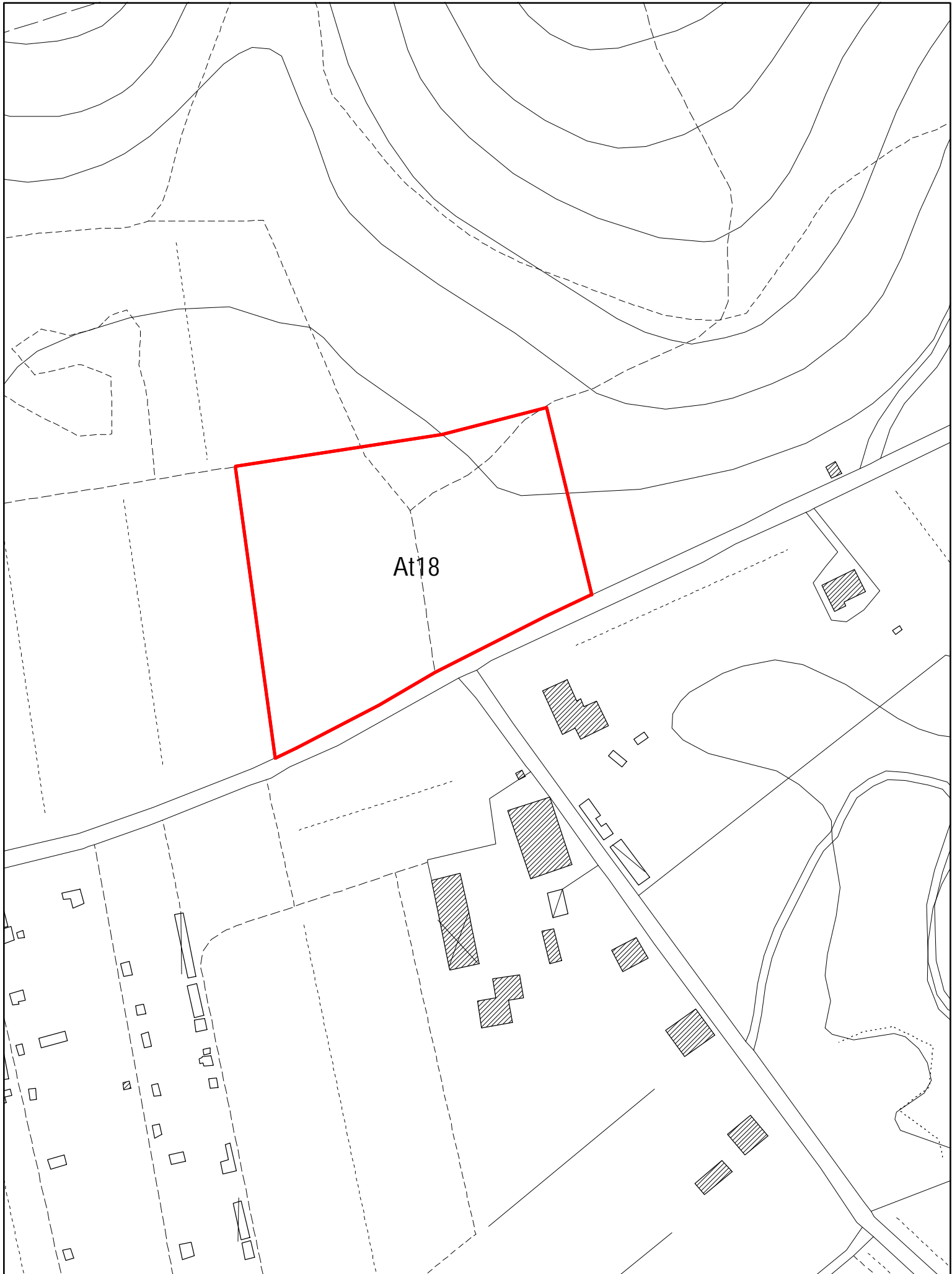
At18

UBICAZIONE: Via Suveretana, Venturina
 UTOE: 3
 PROPRIETA': pubblica
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq 14.300

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Attualmente il Comune di Campiglia M.ma è dotato di un cimitero posto in adiacenza alla Pieve di San Giovanni nel centro storico collinare.</p> <p>L'area prescelta per il nuovo cimitero è un ambito agricolo posto sul versante nord di via Suveretana, all'altezza di via di Montioncello, in parte coltivato ad oliveto.</p> <p>Nell'area sono inoltre presenti altre alberature sparse e, in prolungamento con via di Montioncello, un filare di cipressi.</p> <p>Il lotto presenta un andamento pressoché pianeggiante, collocato ai piedi del Monte Solaio e in posizione intermedia tra il centro abitato di Venturina e il centro abitato di Cafaggio.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'obiettivo è quello di realizzare una struttura cimiteriale dimensionata per un arco temporale di 50 anni, che assolva la funzione per i centri abitati di pianura (Venturina, Cafaggio, Lumiere), in considerazione dell'oggettiva impossibilità di ampliare ulteriormente l'attuale cimitero del capoluogo a causa di problemi di natura geomorfologica.</p>
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Data la rilevanza paesaggistica dell'ambito in oggetto, è prescrittiva la progettazione di una struttura cimiteriale e delle relative pertinenze di elevata qualità architettonica che tenga conto dei segni morfologici e ambientali del luogo, indirizzata quindi ad una sostenibilità paesaggistica ed ambientale relazionata alla delicatezza del contesto.</p> <p>La nuova struttura, a forma quadrangolare compatta, dovrà comprendere spazi per l'inumazione, la tumulazione e la cremazione, dimensionati per il fabbisogno temporale di circa 50 anni. La progettazione dovrà comunque considerare il tema dei futuri ampliamenti oltre la soglia temporale indicata.</p> <p>Le aree aperte dovranno essere dotate di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • un parcheggio pubblico dimensionato in base alle normative vigenti in materia • una fascia di verde di rispetto lungo la via Suveretana <p>L'accesso all'area avverrà attraverso la realizzazione di una corsia integrativa e parallela rispetto a Via Suveretana, con funzione di penetrazione al parcheggio</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>La parte edificata del nuovo cimitero dovrà ricreare uno spazio compatto a corte dove centralmente sarà organizzata l'attività di inumazione. Gli edifici per la tumulazione saranno posti a coronamento di tale spazio centrale, potranno avere due livelli di calpestio ed i percorsi di distribuzione per l'accesso ai colombari dovranno essere coperti.</p>

	<p>Una parte ridotta del campo d'inumazione potrà essere destinata alle sepolture private.</p> <p>Sono inoltre previste strutture di servizio all'attività cimiteriale (camera mortuaria, depositi, magazzini, servizi igienici, uffici per il personale etc.).</p> <p>I vialetti interni pedonali al campo d'inumazione dovranno essere di larghezza di almeno 2,5 mt.</p>
	<p>Parametri urbanistici -----</p>
	<p>Parametri edilizi -----</p>
DISPOZIONI NORMATIVE	Le aree interessate dalla previsione del nuovo cimitero comunale saranno acquisite secondo le ordinarie procedure a disposizione della pubblica amministrazione.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>L'attuazione della previsione urbanistica del nuovo cimitero di Venturina risulta collegato alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione di una pista ciclabile lungo la SR. 398 • realizzazione di adeguati parcheggi pubblici • realizzazione di una fascia di verde alberato • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del complesso
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade parzialmente nella Classe G.2b (pericolosità media) ed in parte nella Classe G.2c (pericolosità media), in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>Nella valutazione del rischio idraulico, vista la posizione marginale rispetto alla pianura alluvionale ed alla distanza da corsi d'acqua critici, risulta esterna alle perimetrazioni individuate con gli studi idrologico-idraulici ed inserita nella Classe I.2 (pericolosità media).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita parzialmente nella Classe 1 - Tutela media ed in parte nella Classe 2 - Tutela Alta.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.i. (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Pur in assenza di vincoli ambientali si ritiene indispensabile orientare la futura progettazione alla conservazione degli elementi significativi e costitutivi del paesaggio e della trama agraria ancora riconoscibile.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'attuazione della previsione urbanistica si inquadra nella disciplina del D.Lgs 163/2006 contenente disposizioni per la progettazione e realizzazione di opere pubbliche.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del progetto esecutivo, si determina la perdita di efficacia del vincolo preordinato all'esproprio.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI OPERA PUBBLICA	Ad avvenuta realizzazione dell'opera, è prevista l'applicazione della normativa di cui all'art.92 delle norme vigenti - Sottozona F7 - Aree e attrezzature cimiteriali.



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:2.000

Area di completamento (IU 11)

At19

ELABORATO INTRODOTTO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

DATI DI BASE

COMUNE: Campiglia Marittima
 UBICAZIONE: Via Indipendenza, Venturina
 UTOE: 3
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale: mq 5220 ca.
 Superficie Coperta esistente: mq ---

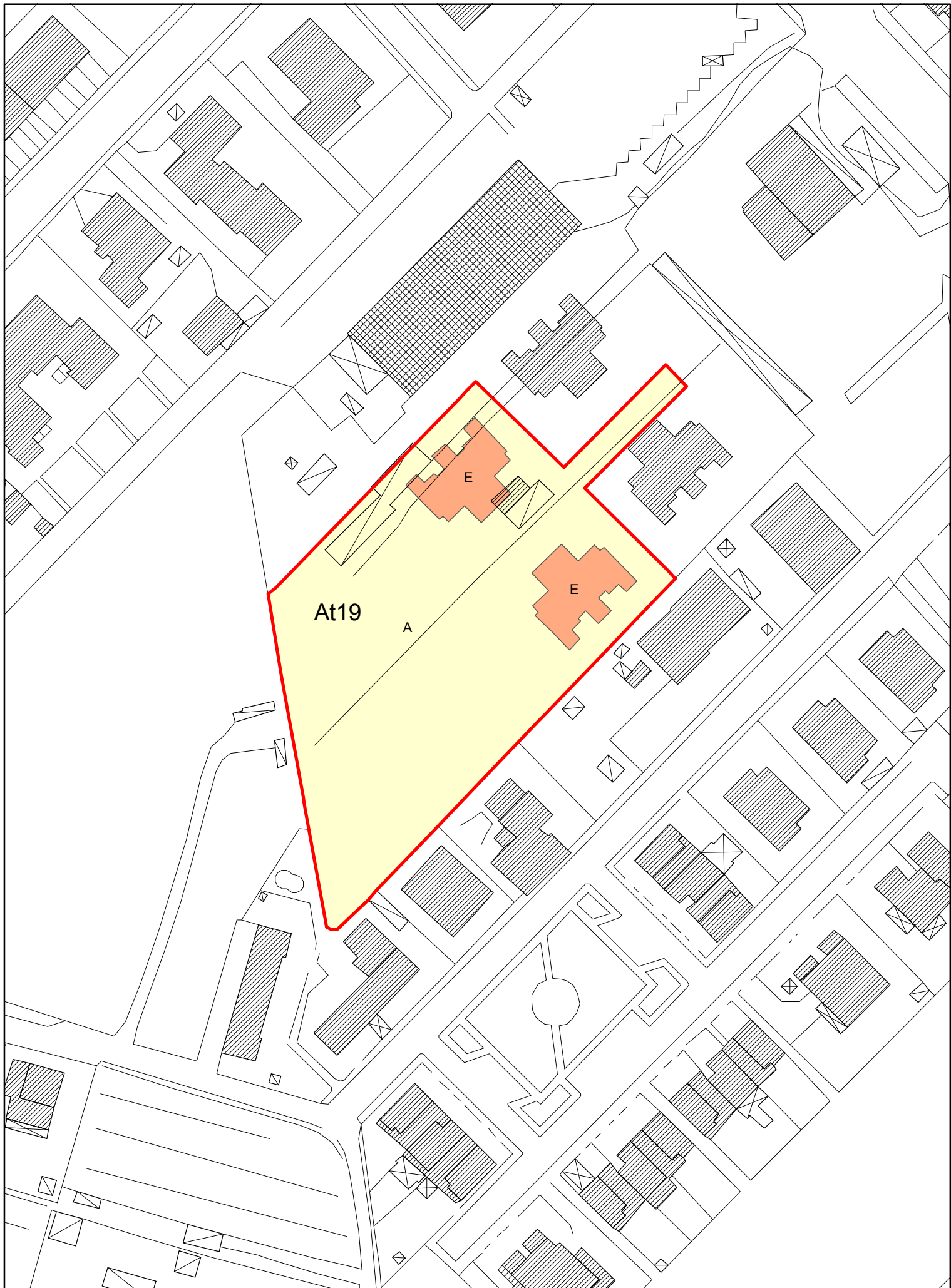
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di un lotto posto sulla testata SUD di via Indipendenza, asse viario principale di Venturina.</p> <p>Il lotto presenta forma trapezoidale, contiguo all'area di un precedente intervento unitario (IU11) e prossimo alle aree pertinenziali del ristorante "Otello", utilizzate attualmente a parcheggio.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • completamento residenziale di un ambito ad assetto indefinito attraverso la realizzazione di due edifici a palazzina • sistemazione e riqualificazione dell'area di pertinenza del ristorante "Otello"
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante concessione diretta è consentito il completamento del piccolo insediamento residenziale, il cui assetto planovolumetrico risulta indicativo.</p> <p>La soluzione planivolumetrica dell'At19 prevede la realizzazione di due palazzine trifamiliare dall'impostazione estetica e funzionale simile a quelle già esistenti</p> <p>Sono prescrittivi invece:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il mantenimento della viabilità centrale di servizio • la soluzione tipologica • il mantenimento delle alberature esistenti non direttamente interessate dalle costruzioni
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto</p> <ul style="list-style-type: none"> • n° 6 alloggi
	<p>Parametri urbanistici</p> <ul style="list-style-type: none"> • altezza massima: 2 livelli fuori terra
	<p>Parametri edilizi</p> <p>le tipologie edilizie ammesse: palazzina.</p>
	<p>destinazione d'uso ammessa</p> <p>residenziale</p>

DISPOZIONI NORMATIVE	<p>Il recupero funzionale dell'area si attua mediante approvazione di un progetto convenzionato.</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerato di saturazione.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle già indicate nella presente scheda.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato del comparto At19, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sistemazione delle aree libere all'interno del comparto • sistemazione del piazzale intorno al ristorante "Otello" mediante la razionalizzazione degli spazi destinati a parcheggio • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p> <p>La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	Il lotto individuato non è interessato da invarianti strutturali.

FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.4 (pericolosità molto elevata), in quanto vulnerabile per eventi con tempo di ritorno inferiori a 30 anni (Tr30). Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 – Tutela Elevata.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.3.t. (fattibilità condizionata), circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i></p> <p>Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi attualmente in corso sul Fiume Cornia concorrono alla riduzione dei volumi di esondazione, così come quelli legati alla messa in sicurezza del Fosso Corniaccia (con interventi collegati alle nuove espansioni, La Monaca e Campo alla Croce, ad esso adiacenti i cui progetti sono già approvati dall'Autorità di Bacino Toscana Costa).</p> <p>Le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere realizzate attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno: la definizione delle soluzioni dovrà prevedere necessariamente la compensazione in loco dei volumi di acqua sottratti dai nuovi interventi, oltre ad evitare la realizzazione di opere che alterino significativamente il deflusso delle acque superficiali.</p> <p>Le future ulteriori operazioni di sistemazione arginale (Lotto III) previste sul Fiume Cornia, progettate ma non ancora realizzate, potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	L'intervento di riqualificazione urbana previsto dal Regolamento Urbanistico contribuisce alla valorizzazione del paesaggio nei suoi aspetti più generali.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Permesso a costruire convenzionato.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del permesso a costruire, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • totale inedificabilità dell'area libera;
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U. • edifici residenziali: tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U. • aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U. zone esclusivamente residenziale <p>Agli edifici residenziali si applica la categoria d'intervento "r1".</p>

Commento [RU1]: NUOVA AT INTRODotta A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSS. N. 134



Consorzio Agrario, via Indipendenza

Cp1a

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

DATI DI BASE

COMUNE: Campiglia Marittima
 UBICAZIONE: Via Indipendenza, Venturina
 UTOE: 3
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq 6.100
 Superficie Coperta esistente mq 2.757

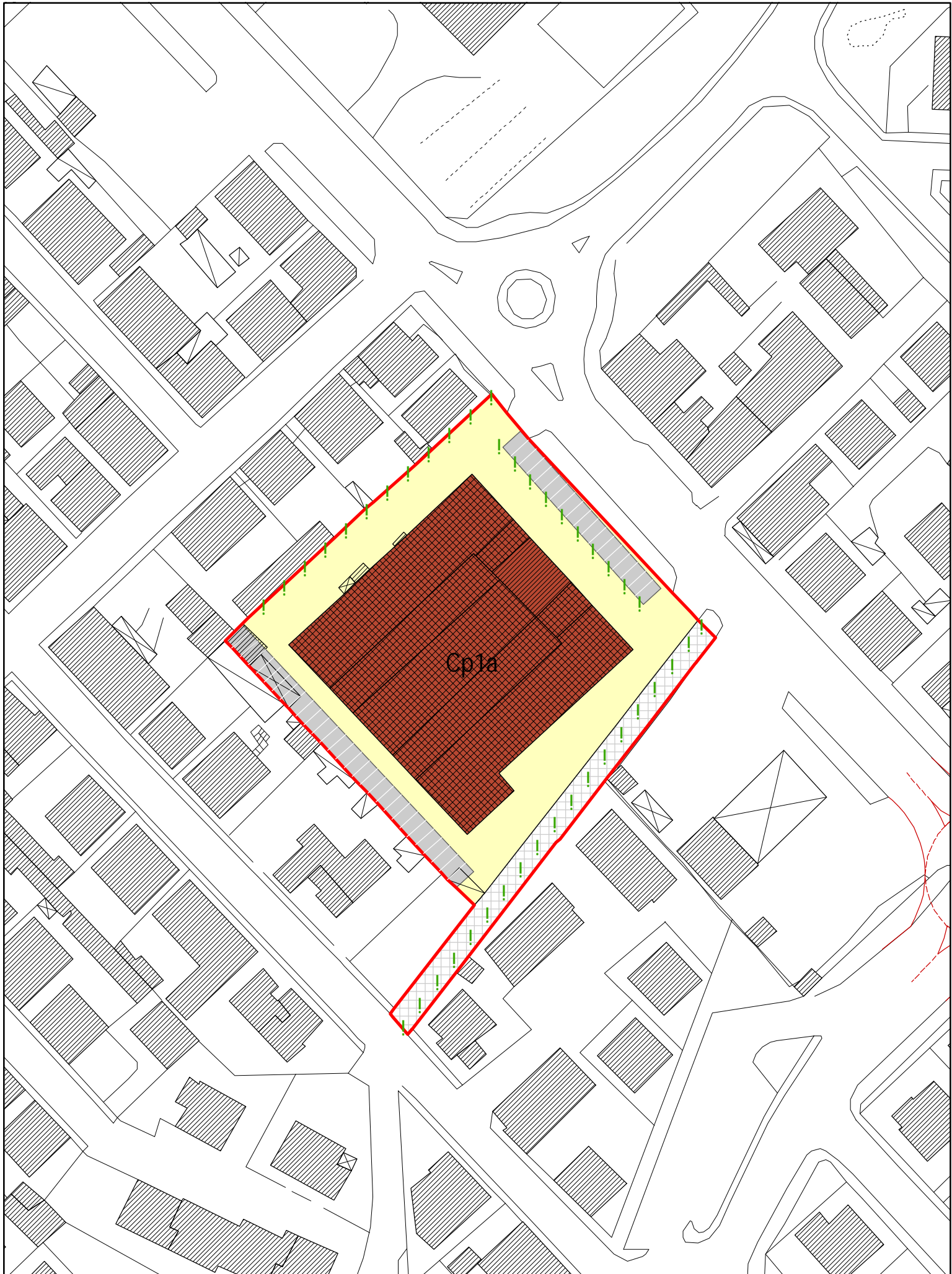
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Il comparto di perequazione comprende l'area del consorzio agrario di via Indipendenza (identificato con la sigla Cp1a) e un lotto artigianale-commerciale lungo via della Pulledraia (identificato con la sigla Cp1b). Il consorzio agrario è ubicato in posizione baricentrica rispetto al sistema insediativo di Venturina, in un tessuto urbano caratterizzato da un'edilizia prevalentemente residenziale, all'interno del quale sono presenti, come in questo caso, edifici con funzioni commerciali e artigianali.</p> <p>L'originario connotato periferico del consorzio si è via via trasformato per effetto della crescita del tessuto urbano di Venturina, determinando, nei fatti, l'inadeguatezza della sede consortile alle esigenze produttive del settore agricolo e producendo sempre più frequentemente disagi alla rete viaria esistente per effetto del transito dei mezzi d'opera. Da tempo il Consorzio ha individuato nella zona di Campo alla Croce l'area più idonea per soddisfare il rapporto funzionale tra centro aziendale e territorio agricolo produttivo. La difficoltà di reperire, in un momento di crisi diffusa anche del settore agricolo, le necessarie risorse d'investimento per la nuova sede, ha finora impedito l'attuazione dei programmi consortili.</p> <p>Il complesso edilizio originario del Consorzio, risalente al 1937, si articola in tre distinti e separati corpi di fabbrica; una palazzina centrale a due piani fuori terra e due corpi edilizi rettangolari disposti perpendicolarmente a via Indipendenza, caratterizzati da un frontone decorativo. Successivamente l'impianto originario è stato modificato con la costruzione di un nuovo spazio centrale destinato a magazzino e con la realizzazione della copertura delle due gallerie carrabili con struttura in laterocemento e ferro.</p> <p>Al limitato valore architettonico attribuibile al complesso edilizio si contrappone l'aspetto identitario che la comunità locale ritrova nel complesso nonché il significato che tali edifici hanno rappresentato nella storia agraria e politica dell'Italia.</p>
-------------	---

OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • riqualificazione funzionale del complesso edilizio non più adeguato alle esigenze del settore agricolo produttivo • delocalizzazione dell'attività del consorzio agrario nell'ambito di Campo alla Croce • conservazione e recupero funzionale delle volumetrie esistenti • mantenimento e riqualificazione della struttura di vendita esistente • riqualificazione degli spazi privati per funzioni collettive • riqualificazione degli spazi per usi pubblici
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante piano attuativo convenzionato è consentito il recupero delle volumetrie esistenti e la riconversione funzionale con il mantenimento degli usi attuali e/o con nuove utilizzazioni.</p> <p>L'intervento di recupero dovrà prevedere il mantenimento degli elementi architettonici più significativi del complesso edilizio.</p> <p>Non è esclusa la possibilità della demolizione e ricostruzione di volumi secondari qualora il progetto complessivo di ricomposizione architettonica ne riconosca la necessità. Così come non può essere esclusa la possibilità d'intervento su parti anche strutturali del complesso edilizio qualora questo sia imposto dalla normativa vigente in relazione agli usi proposti.</p> <p>In ogni caso si dovrà prevedere il mantenimento, anche attraverso interventi di fedele ricostruzione, dei frontoni presenti su i due corpi rettangolari e degli infissi in ferro e vetro delle gallerie.</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere posta nel rapporto tra il complesso e la via Indipendenza sia per il profilo della mobilità veicolare sia per il profilo di permeabilità che dovrà essere garantita in caso di funzioni pubbliche.</p> <p>Nell'area di pertinenza è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici, nonché i parcheggi stanziali, pertinenziali e di relazione, a servizio delle attività commerciali.</p> <p>L'area del consorzio agrario dovrà essere collegata a via F.lli Cervi attraverso ad un percorso alberato, la cui realizzazione è a carico del soggetto attuatore.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Dimensionamento dell'intervento</p> <ul style="list-style-type: none"> • volume esistente <p>Parametri urbanistici</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altezza massima: quella esistente (fatta salva l'esigenza di modifica delle altezze per effetto dell'applicazione della normativa antisismica o altre normative di settore) <p>Sono ammesse, fatti salvi gli usi in atto, le seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • commerciale per esercizi di vicinato fino a 250 mq di superficie di vendita (per l'attività esistente è ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino a 500 mq) • vendita di prodotti agricoli (mercatale) • culturale • ludico-ricreativo • museale • sportivo • residenziale, limitatamente alla palazzina esistente

DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Il recupero dell'area del Consorzio agrario (c.d. area di decollo) si attua in collegamento con l'area ineditata Cp1b (c.d. area di atterraggio) mediante predisposizione di un unico piano attuativo.</p> <p>La convenzione, da sottoscrivere tra l'Amministrazione comunale e gli aventi titolo, potrà prevedere l'attuazione separata degli interventi previsti per i comparti perequativi nonché l'attuazione per stralci per il comparto Cp1b. In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio.</p> <p>L'attuazione del comparto Cp1b è subordinata alla preventiva definizione degli atti amministrativi del comparto Cp1a, e più precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sottoscrizione della convenzione generale • cessione gratuita al Comune delle aree e degli immobili previsti • approvazione del permesso a costruire per il recupero del complesso edilizio nella parte privata e inizio lavori
	<p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici, l'area del Consorzio agrario è considerata di saturazione mentre l'area di via della Pulledraia è considerata di espansione.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali di cui all'art. 7 del NTA del Regolamento Urbanistico.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato del comparto Cp1a, oltre al pagamento degli oneri e alla cessione gratuita al Comune delle aree e immobili indicati nella presente scheda normativa, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cessione gratuita di almeno 400 mq di slp • realizzazione di parcheggi pubblici • realizzazione del collegamento con via F.lli Cervi • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p> <p>La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	<p>L'area del consorzio non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.</p> <p>L'edificio è individuato nella carta dei beni culturali quale edificio di interesse storico presente al 1940, schedato ai sensi della L.R. 59/90 (Rif. Scheda 222)</p>

<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.). A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.2 di Pericolosità Idraulica (pericolosità bassa), in quanto esterna alle aree potenzialmente interessate da eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200). Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita principalmente nella Classe 2 – Tutela Alta e marginalmente nella Classe 3 – Tutela Elevata. Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.i. (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.</p>
<p>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</p>	<p>Considerata la natura architettonica dell'intervento di riqualificazione, non si rilevano interferenze negative di alcun genere.</p>
<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE</p>	<p>Il comparto perequativo si attua mediante predisposizione e approvazione di piano attuativo di iniziativa privata. Per l'ambito Cp1a il piano attuativo assume valore di piano di recupero, mentre per il comparto Cp1b di piano di lottizzazione.</p>
<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del piano attuativo, agli immobili del comparto Cp1a si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ristrutturazione edilizia r1
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</p>	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal piano attuativo per il comparto Cp1a, agli immobili ed aree comprese nel presente comparto si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tessuto S4: vedi art 59 delle norme di R.U. • parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U. • aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle NTA



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Comparto di perequazione, via della Pulledraia

Cp1b

**SCHEDA MODIFICATA A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI E
CONTRIBUTO AUTORITA' DI BACINO**

**SI RIMANDA ALLO DOSSIER "PORTA NORD" ALLEGATO IN CODA ALLA
SEZIONE I DEL PRESENTE DOCUMENTO**

Porta Nord di Venturina

Cp2a

**SCHEDA MODIFICATA A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI E
CONTRIBUTO AUTORITA' DI BACINO**

**SI RIMANDA ALLO DOSSIER "PORTA NORD" ALLEGATO IN CODA ALLA
SEZIONE I DEL PRESENTE DOCUMENTO**

Impianto rifornimento carburanti

Cp2b

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

DATI DI BASE

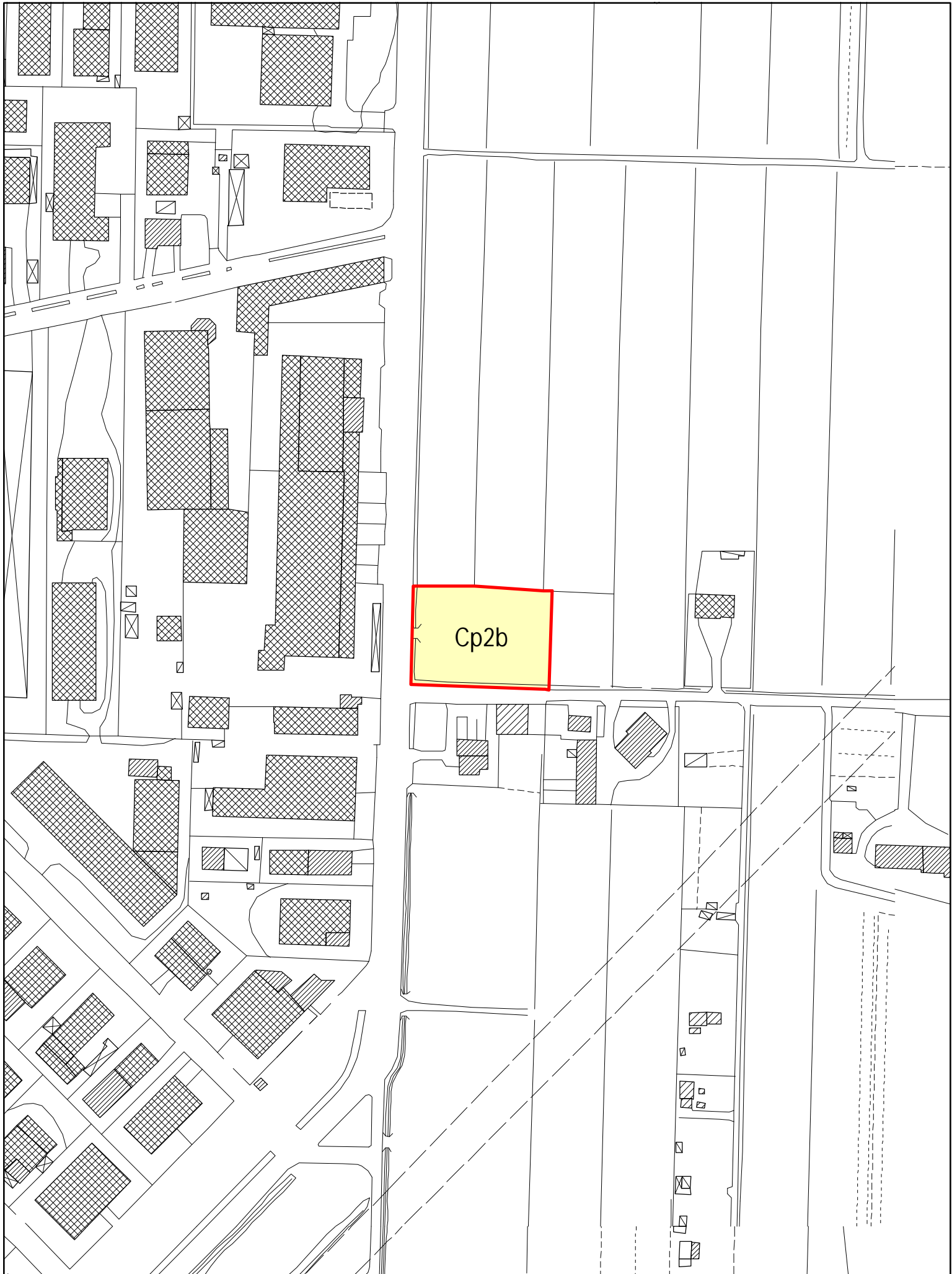
COMUNE: Campiglia Marittima
 UBICAZIONE: Via della Monaca, Venturina
 UTOE: 3
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale: mq 2.522

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Il comparto di perequazione comprende due aree non contigue, Cp2a e Cp2b.</p> <p>Il lotto della presente scheda, di circa 2.500 mq, è posto lungo via della Monaca in adiacenza al parcheggio pubblico di previsione all'interno del Pip La Monaca (D5.1).</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'obiettivo generale è rinvenibile nell'opportunità di delocalizzazione dell'impianto carburanti oggi presente all'ingresso nord di Venturina.</p> <p>Le finalità specifiche dell'intervento nel comparto perequativo Cp2b sono inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> la realizzazione di un impianto carburanti adeguato alla normativa attuale la realizzazione di un impianto nella zona commerciale artigianale della SR 398
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante piano attuativo convenzionato è consentita la realizzazione di un impianto carburanti nel comparto Cp2b e un complesso residenziale nel comparto perequativo Cp2a.</p> <p>Nel caso in cui si decida di anticipare la realizzazione del comparto Cp2b sarà sufficiente la presentazione di un progetto edilizio del nuovo impianto carburanti accompagnato da un atto notarile di trasferimento del volume presente virtualmente nel comparto Cp2b, in favore della proprietà del vecchio impianto presente nel comparto Cp2a.</p> <p>Per aumentare la compatibilità del nuovo impianto carburanti, in via subordinata è descritta la possibilità di realizzare tutto o parte del nuovo impianto all'interno dell'area destinata a parcheggio pubblico in seita all'interno delle previsioni per le aree produttive. L'area originaria così liberata sarà destinata a parcheggio pubblico e rientrerà nella procedura prevista per l'attuazione della nuova area PIP. Anche per l'ipotesi subordinata vale quanto previsto al secondo capoverso del presente paragrafo.</p> <p>Per il regime di fiscalità generale delle aree edificabili l'area della presente scheda mantiene la destinazione urbanistica descritta in via ordinaria.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Dimensionamento dell'intervento</p> <ul style="list-style-type: none"> superficie fondiaria: 2.500 mq <p>Parametri urbanistici</p> <ul style="list-style-type: none"> altezza massima: senza indicazioni

	<p>Parametri edilizi</p> <ul style="list-style-type: none"> • tipologie ammesse: senza indicazioni <p>Destinazioni d'uso ammesse</p> <ul style="list-style-type: none"> • rifornimento carburanti • attività artigianali complementari • attività commerciali complementari
DISPOZIONI NORMATIVE	<p>La realizzazione del complesso artigianale (identificato con la sigla Cp2b) si attua in collegamento con l'area del viale delle Terme mediante predisposizione di un unico piano attuativo.</p> <p>La convenzione, da sottoscrivere tra l'Amministrazione comunale e gli aventi titolo, potrà prevedere l'attuazione separata degli interventi previsti per i comparti perequativi.</p> <p>In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali di cui all'articolo 7 delle NTA del Regolamento urbanistico.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondaria, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione delle opere d'urbanizzazione descritte nel Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato con Del. C.C. n.98 del 12.09.2007 • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore. In sede di approvazione del piano urbanistico attuativo saranno indicate le opere di solo uso pubblico.</p> <p>La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area non è interessata da invarianti strutturali.

FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico la zona ricade nella Classe G.2c. A seguito degli studi idraulici effettuati il lotto libero lungo via della Monaca ricade invece nella Classe I.4 (pericolosità molto elevata) in quanto vulnerabile per eventi con tempo di ritorno inferiori a 30 anni (Tr30). Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica l'area è inserita nella Classe 2 – Tutela Alta.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g. (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t (fattibilità con normali vincoli).</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i> Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.; le operazioni di sistemazione arginale previste sul Fiume Cornia potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U.</p>
	<p>Le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere realizzate attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno: la definizione delle soluzioni dovrà prevedere necessariamente la compensazione in loco dei volumi di acqua sottratti dai nuovi interventi, oltre ad evitare la realizzazione di opere che alterino significativamente il deflusso delle acque superficiali.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>Gli interventi previsti non determinano interferenze significative con i valori generali del paesaggio.</p>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata, salvo deroga indicata.</p>
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • totale inedificabilità dell'area
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nella presente comparto si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • impianti distributore carburanti: Vedi art. 89 delle norme di R.U.



Cp2b

Mercatale, via Indipendenza

Cp3a

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI
E CONTRIBUTO AUTORITA' DI BACINO**

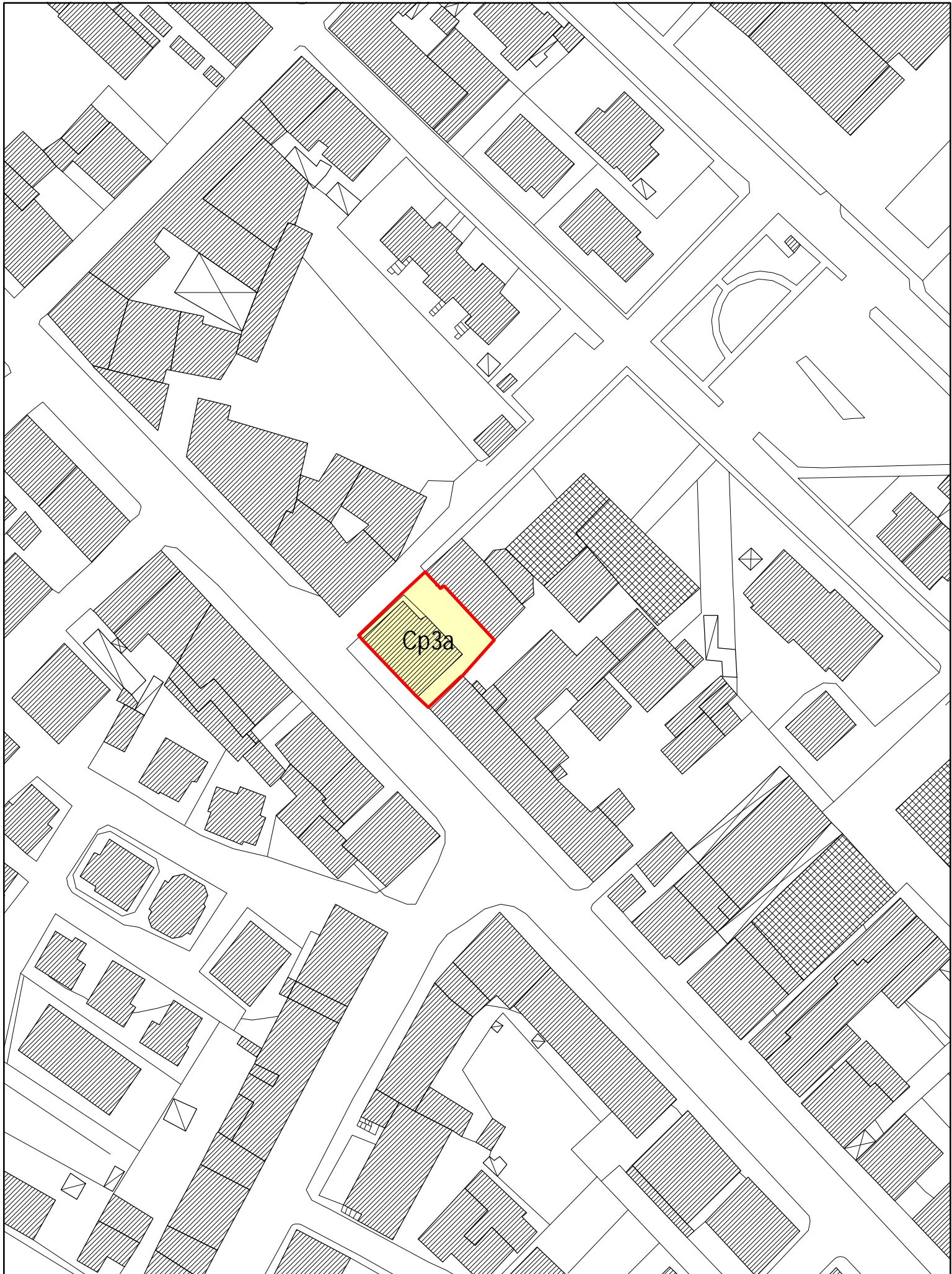
UBICAZIONE: Via Indipendenza
 UTOE: privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale: mq 430
 Volume esistente : mc 1.660

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di un ambito di trasformazione formato da due aree non contigue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la prima, attualmente occupata da un edificio sede di istituto bancario, si distingue per l'originaria funzione di piazza del mercato di Venturina • la seconda, attualmente libera da costruzioni, è situata in via dell'Areoporto tra il centro commerciale Coop e le prime residenze del Peep
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • demolizione dell'edificio della banca al fine di ripristinare l'originaria piazza storica, in affaccio su via Indipendenza • riprogettazione dello spazio ottenuto dalla demolizione dell'edificio della banca per la realizzazione di un mercatale e uno spazio pedonale.
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante piano attuativo convenzionato è consentita la delocalizzazione delle superfici esistenti mediante <i>atterraggio</i> nel comparto perequativo Cp3b nel quale è prevista la realizzazione di un complesso direzionale-residenziale.</p> <p>I comparti Cp3a e Cp3b , pertanto, assumono unitariamente la veste di ambito di lottizzazione, con modalità attuative derivanti dalla normativa urbanistica generale e con diritti edificatori assegnati indistintamente all'insieme dei due comparti.</p> <p>La presentazione del suddetto piano attuativo da parte dei due comparti testimonierà la composizione degli interessi patrimoniali e la congiunta volontà realizzativa, in un quadro giuridico di adesione volontaria alle finalità indicate dal regolamento urbanistico.</p> <p>Nel caso in cui, viceversa, il comparto Cp3a non intenda attuare le previsioni della presente scheda, il comparto Cp3b potrà avvalersi della facoltà subordinata prevista nella propria scheda, annullando di fatto il legame perequativo tra i due ambiti.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Dimensionamento dell'intervento -----</p>
	<p>Parametri urbanistici -----</p>
	<p>Parametri edilizi -----</p>

	Destinazioni d'uso ammesse -----
DISPOZIONI NORMATIVE	<p>La realizzazione della piazza mercatale di via Indipendenza (c.d. area di decollo) si attua in collegamento con l'area di atterraggio direzionale-residenziale di via dell'Areoport.</p> <p>L'attuazione avverrà previa predisposizione e approvazione di un unico piano attuativo.</p> <p>La convenzione, da sottoscrivere tra l'Amministrazione comunale e gli aventi titolo, potrà prevedere l'attuazione separata degli interventi previsti per i comparti perequativi. In ogni caso l'inizio dei lavori di demolizione del fabbricato di via Indipendenza e la successiva realizzazione della piazza mercatale dovranno avvenire al momento della dichiarazione di agibilità/abitabilità del complesso di via dell'Areoport. In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali di cui agli articoli 7 e 9 delle NTA del Regolamento urbanistico.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato del comparto di via dell'Areoport, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondaria, è condizionata alla contestuale realizzazione della piazza mercatale di via Indipendenza comprensiva di tutte le reti tecnologiche sopra e sotto terra.</p> <p>La realizzazione di tali opere pubbliche rientra nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore è libero di assumere, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, gli impegni patrimoniali descritti nella presente scheda.</p> <p>Nello spazio quadrangolare lungo via Indipendenza, ricavato dalla demolizione della banca, è prevista una piazza pedonale che ospiterà il mercato cittadino. La soluzione architettonica per il mercatale dovrà privilegiare l'impiego di strutture porticate e patio centrale scoperto.</p> <p>Il progetto architettonico dovrà curare attentamente i nodi architettonici e strutturali di aggancio ai fabbricati esistenti.</p> <p>In particolare la struttura del mercatale dovrà essere realizzata in aderenza al fabbricato di via Martini di Belfiore; i fondi al piano terra dell'edificio potranno essere destinati a funzione commerciale.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.

<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, l'area ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.3 di Pericolosità Idraulica (pericolosità elevata), in quanto interna alle aree potenzialmente interessate da eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona lungo via Indipendenza è inserita nella Classe 2 – Tutela Alta.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde, per la zona lungo via Indipendenza alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i></p> <p>Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza del sistema Fossa Calda-Fosso Verrocchio definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi individuati nel presente Regolamento Urbanistico, inseriti in un piano di interventi di emanazione successiva al presente R.U., permetteranno la riduzione del rischio idraulico delle aree in esame.</p> <p>Qualora gli interventi trovassero attuazione precedentemente alla sistemazione dei corsi d'acqua che determinano il rischio, dovranno essere condotte valutazioni attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno, in relazione ai volumi di acqua spostati e la distribuzione delle acque di superficie evitando la creazione, nella realizzazione di piazzali e rilevati, di barriere impermeabili.</p>
<p>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</p>	<p>Gli interventi di riqualificazione urbana previsti per il comparto Cp3a non determinano interferenze con le azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.</p>
<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.</p>
<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., ovvero in caso di rinuncia d'interesse, agli immobili e alle aree comprese nel presente comparto di perequazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ristrutturazione edilizia r1
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</p>	<p>-----</p>



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Comparto di perequazione, Via dell'Aeroporto -
via Pier Paolo Pasolini

Cp3b

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

UBICAZIONE: Via dell'Aeroporto
 UTOE: privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale
 - Area in via dell'Aeroporto mq 4.617
 - Area in via Indipendenza mq 430

 Superficie Coperta esistente: mq 877

 Volume esistente da recuperare:
 - Banca in via Indipendenza mc 1.660

DATI PROGETTUALI

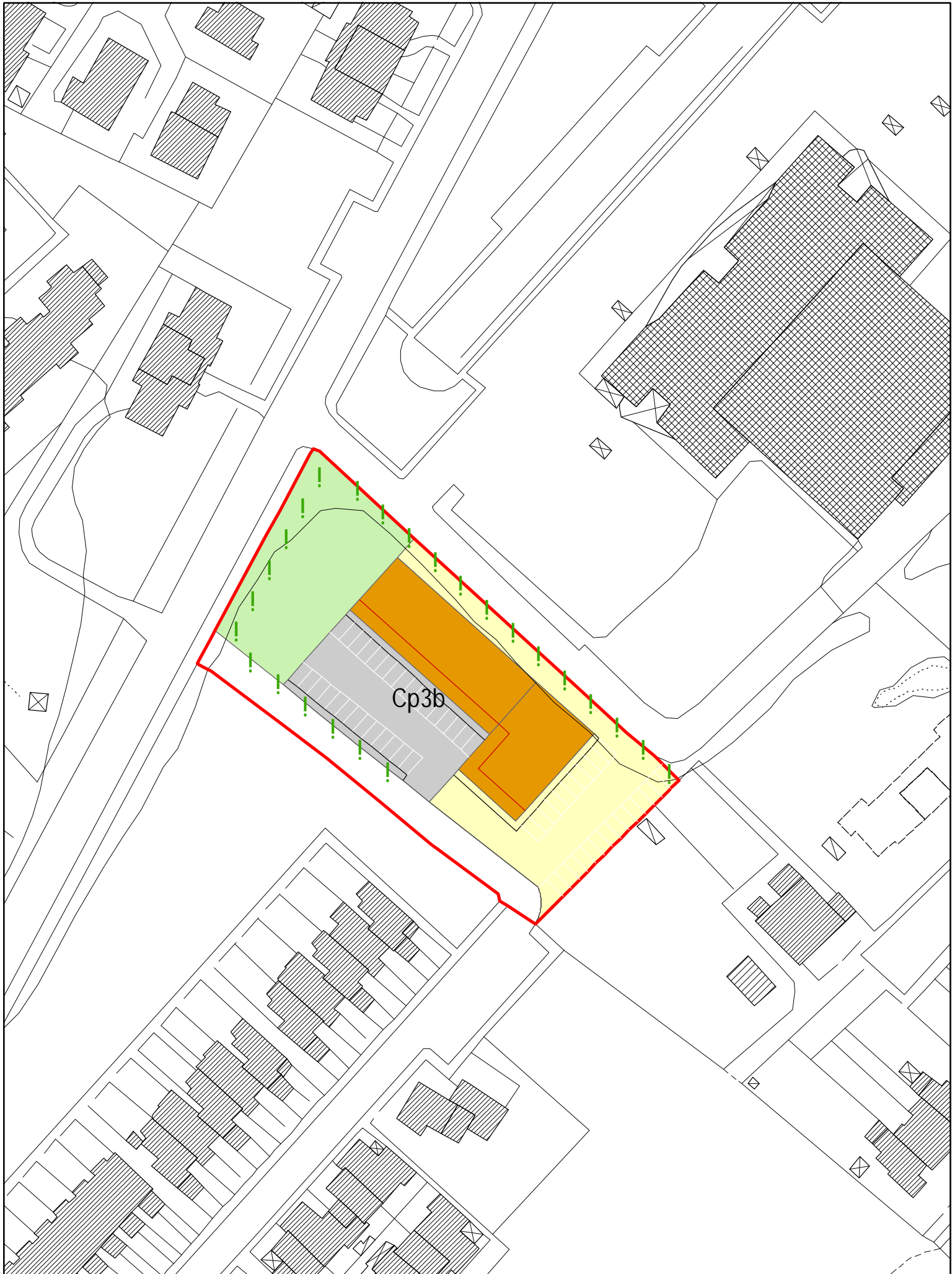
DESCRIZIONE	Trattasi di un ambito di trasformazione unitario formato da due aree non contigue: <ul style="list-style-type: none"> • la prima (Cp3a), attualmente occupata da un edificio sede di istituto bancario, si distingue per l'originaria funzione di piazza del mercato di Venturina • la seconda (Cp3b), attualmente libera da costruzioni, è situata in via dell'Aeroporto tra il centro commerciale Coop e le prime residenze del Peep
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue la seguente finalità prioritaria: <ul style="list-style-type: none"> • demolizione dell'edificio della banca al fine di ripristinare l'originaria piazza storica, in affaccio su via Indipendenza • delocalizzazione delle funzioni attuali in un ambito maggiormente accessibile e infrastrutturato con parcheggi pubblici • riprogettazione dello spazio ottenuto dalla demolizione dell'edificio della banca per la realizzazione di un mercatale e uno spazio pedonale. • realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale con mix funzionale direzionale-servizi nell'area individuata lungo via dell'Aeroporto, a completamento di un tessuto urbano già consolidato • realizzazione di una fascia alberata lungo il viale di via dell'Aeroporto, in continuità con quella già presente. L'intervento prevede, in subordine, la seguente finalità: <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione di spazi e locali pubblici da destinare a funzioni sociali, ricreative, per il tempo libero e terzo settore; • realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale con mix funzionale direzionale-servizi nell'area individuata lungo via dell'Aeroporto, a completamento di un tessuto urbano già consolidato; • realizzazione di una fascia alberata lungo il viale di via dell'Aeroporto, in continuità con quella già presente.
DISPOSIZIONI GENERALI	Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata è consentita la

	<p>realizzazione di un complesso direzionale-residenziale lungo via dell'Aeroporto, per il quale l'assetto planovolumetrico presente nello schema allegato risulta indicativo.</p> <p>I comparti Cp3a e Cp3b, pertanto assumono unitariamente la veste di ambito di lottizzazione, con modalità attuative derivanti dalla normativa urbanistica generale e con diritti edificatori assegnati indistintamente all'insieme dei due comparti.</p> <p>Sono prescrittivi, nell'ipotesi prioritaria, i seguenti elementi progettuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la realizzazione di una fascia a verde alberata lungo via dell'Aeroporto, profonda 25 mt circa, in continuità di quella presente di fronte agli edifici PEEP e all'adiacente supermercato Coop. realizzazione di un edificio pluriarticolato: una parte trasversale a via dell'Aeroporto, dove il piano terra sarà riservato a funzioni direzionali e di servizio mentre il piano primo potrà ospitare anche funzioni residenziali. Il piano terra sarà contraddistinto dalla presenza di un porticato ad uso pubblico affacciato sul parcheggio; una parte compatta retrostante a 5 livelli, con il piano terra, porticato, destinato sia a garage che a funzioni direzionali e di servizio mentre i rimanenti livelli destinati anche alla residenza • la realizzazione di una strada di penetrazione accessibile da via dell' Aeroporto e connessa a via Pier Paolo Pasolini, oggi strada chiusa. <p>Sono prescrittivi, nell'ipotesi subordinata, i seguenti elementi progettuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la realizzazione di una fascia a verde alberata lungo via dell'Aeroporto, profonda 25 mt circa, in continuità di quella presente di fronte agli edifici PEEP e all'adiacente supermercato Coop • realizzazione di un complesso edilizio pluriarticolato destinato a servizi, direzionale, residenziale, all'interno del quale dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente al Comune una SLP di almeno 400 mq, la cui articolazione sarà precisata in sede di approvazione di progetto; • la realizzazione di una strada di penetrazione accessibile da via dell' Aeroporto e connessa a via Pier Paolo Pasolini, oggi strada chiusa. <p>I parcheggi pubblici saranno dimensionati secondo lo standard con riferimento alla destinazione delle superfici. I parcheggi pertinenziali residenziali possono essere realizzati sia in spazi aperti che entro volumi mentre quelli per altre destinazioni d'uso solo in spazi aperti. Per i parcheggi direzionali deve essere rispettato il parametro di 80mq di parcheggi ogni 100 mq di superficie.</p>
<p>DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Dimensionamento dell'intervento</p> <p>1) con delocalizzazione della banca - n° alloggi 30</p> <p>2) con realizzazione e cessione di SLP al Comune - n. alloggi 24</p> <hr/> <p>Parametri urbanistici</p> <p>1) con delocalizzazione della banca - altezza massima: per l'edificio a torre 5 piani fuori terra (PT + 4 piani), per l'edificio in linea 2 piani.</p> <p>2) con realizzazione e cessione di SLP al Comune - altezza massima: 4 piani fuori terra</p>

	<p>Parametri edilizi</p> <p>1) con delocalizzazione della banca - tipologia ammessa: linea e torre</p> <p>2) con realizzazione e cessione di SLP al Comune - tipologia ammessa: linea , palazzina e schiera</p> <p>Destinazioni d'uso ammesse</p> <ul style="list-style-type: none"> - direzionale - servizi - residenziale
DISPOZIONI NORMATIVE	<p>La realizzazione del complesso direzionale-residenziale di via dell'Areoporto (c.d. area di atterraggio) si attua mediante due distinte ipotesi di intervento. Quella ritenuta prioritaria, in collegamento con il recupero dell'area (di decollo) di via Indipendenza sulla quale oggi insiste l'edificio sede del Monte dei Paschi di Siena. Quella subordinata dove la perequazione si concretizza con la cessione gratuita al Comune di SLP da destinare a funzioni ricreative sociali.</p> <p>L'attuazione avverrà previa predisposizione e approvazione di un unico piano attuativo.</p> <p>Nell'ipotesi prioritaria la convenzione, da sottoscrivere tra l'Amministrazione comunale e gli aventi titolo, potrà prevedere l'attuazione separata degli interventi previsti per i comparti perequativi. In ogni caso l'inizio dei lavori di demolizione del fabbricato di via Indipendenza dovranno avvenire al momento della dichiarazione di agibilità/abitabilità del complesso di via dell'Areoporto. In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio.</p> <p>Nell'ipotesi subordinata, la convenzione urbanistica indicherà puntualmente le necessità e le caratteristiche degli spazi e locali pubblici da destinare a funzioni sociali e del terzo settore. Le superfici e i volumi da cedere al Comune non saranno soggetti al pagamento degli oneri d'urbanizzazione e del costo di costruzione.</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'area di via dell'Areoporto è considerata di espansione.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali di cui all'articolo 7 delle NTA del Regolamento urbanistico.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato del comparto di via dell'Areoporto, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondaria, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione di parcheggi pubblici

	<ul style="list-style-type: none"> • realizzazione verde pubblico con messa a dimora di alberatura in continuità con il resto del viale alberato di via dell'Aeroporto • realizzazione della piazza mercatale di via Indipendenza inserita nel comparto perequativo collegato Cp3b o, in alternativa, la realizzazione e la cessione gratuita al Comune di 400 mq di SLP comprensiva di servizi e impianti • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi <p>La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p> <p>Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere attrezzate e ultimate entro la prima dichiarazione di abitabilità del comparto.</p> <p>Per quanto indicato all'articolo 6 del presente Regolamento urbanistico è inoltre prescritta: - la realizzazione di n° 2 alloggi di edilizia sociale, a canone sostenibile per almeno 10 anni I beneficiari degli alloggi sociali saranno individuati dall'Amministrazione Comunale con gli strumenti regolamentari previsti per legge.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico l'area ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).

	<p>L'area lungo via dell'Aeroporto ricade parzialmente nella Classe I.2 (pericolosità media) e parzialmente nella Classe I.3 (pericolosità elevata), in quanto il perimetro delle aree potenzialmente interessate da sommersione per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr200) attraversa il comparto in oggetto.</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona ricade nella Classe 3 – Tutela elevata.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g. (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t (fattibilità con normali vincoli).</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i> Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.; le operazioni di sistemazione arginale previste sul Fiume Cornia potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. Le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere realizzate attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno: la definizione delle soluzioni dovrà prevedere necessariamente la compensazione in loco dei volumi di acqua sottratti dai nuovi interventi, oltre ad evitare la realizzazione di opere che alterino significativamente il deflusso delle acque superficiali.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Gli interventi di riqualificazione urbana previsti per il comparto Cp3b non determinano interferenze con le azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • totale inedificabilità dell'area
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nel presente comparto si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U. • verde pubblico: vedi art. art. 90 delle norme di R.U. • edifici prevalentemente ed esclusivamente residenziali: tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U. • aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Delocalizzazione di volumetrie residenziali,
via Indipendenza

Cp4a

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

DATI DI BASE

COMUNE: Campiglia Marittima
 UBICAZIONE: via Indipendenza, Venturina
 UTOE: 3
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale: mq 2.700 ca.
 Superficie Coperta esistente: mq 245 ca.
 Volume esistente da delocalizzare: mc 1.360 ca.

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Il comparto di perequazione comprende l'area di decollo situata all'ingresso sud di Venturina (Cp4a) e due lotti di completamento in via della Fiera (Cp4b) e in via dell'Areoportò (Cp4c) considerate di atterraggio.</p> <p>Sull'area di decollo insiste un vecchio fabbricato rurale contornato da orti coltivati ed altri manufatti precari.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità per le tre aree interessate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • demolizione dell'edificio lungo via Indipendenza e realizzazione di un'unica grande area di verde attrezzato (Cp4a) • connotare l'area come la porta sud dell'abitato di Venturina, anche in relazione alle future trasformazioni inserite nel progetto del corridoio tirrenico (Cp4a) • riqualificazione dell'area di via della Fiera (Cp4b) mediante la realizzazione di un edificio residenziale • prosecuzione del fronte edificato lungo via dell'Areoportò (Cp4c)
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>L'attuazione dei comparti perequativi è condizionata alla demolizione delle volumetrie e dei manufatti esistenti sull'area di decollo.</p> <p>L'area liberata dalle demolizioni sarà rifunzionalizzata a verde pubblico attrezzato.</p> <p>L'attuazione potrà altresì essere limitata ad una sola tra le due aree di atterraggio indicate.</p> <p>L'approvazione del piano attuativo con una sola area di atterraggio determina la decadenza immediata della previsione perequativa dell'area non inclusa.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento -----
	Parametri urbanistici -----
	Parametri edilizi -----

	Destinazioni d'uso ammesse -----
DISPOZIONI NORMATIVE	<p>Il recupero funzionale dell'area di decollo si attua mediante predisposizione di un piano attuativo convenzionato.</p> <p>Nelle aree di atterraggio è prevista la realizzazione di due edifici residenziali, ciascuno di quattro alloggi.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle indicate nella presente scheda.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>L'attuazione delle previsioni urbanistiche è condizionata, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione, alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sistemazione a verde alberato e attrezzato dell'area di decollo • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio dell'area verde • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p> <p>Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere attrezzate e ultimate entro la prima dichiarazione di abitabilità del comparto.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, le zone ricadono nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, entrambe le zone sono inserite nella Classe I.4 (pericolosità molto elevata), in quanto vulnerabili per eventi con tempo di ritorno inferiori a 30 anni (Tr30).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, le due zone sono inserite nella Classe 2 – Tutela Alta.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g. (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t (fattibilità con normali vincoli).</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i> Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi attualmente in corso sul Fiume Cornia concorrono alla riduzione dei volumi di esondazione, così come quelli legati alla messa in sicurezza del Fosso Corniaccia (con interventi collegati alle nuove espansioni, Campo alla Monaca, ad esso adiacenti i cui progetti sono già approvati dall'Autorità di Bacino Toscana Costa).</p>

	<p>Le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere realizzate attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno: la definizione delle soluzioni dovrà prevedere necessariamente la compensazione in loco dei volumi di acqua sottratti dai nuovi interventi, oltre ad evitare la realizzazione di opere che alterino significativamente il deflusso delle acque superficiali.</p> <p>Le future ulteriori operazioni di sistemazione arginale (Lotto III) previste sul Fiume Cornia, progettate ma non ancora realizzate, potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Gli interventi di riqualificazione urbana previsti per il comparto non determinano interferenze con le azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del piano attuativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di perequazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • manutenzione straordinaria del manufatto esistente senza cambio d'uso; • interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nel presente comparto si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verde pubblico: vedi art. 90 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Comparto di perequazione, via della Fiera

Cp4b

DATI DI BASE

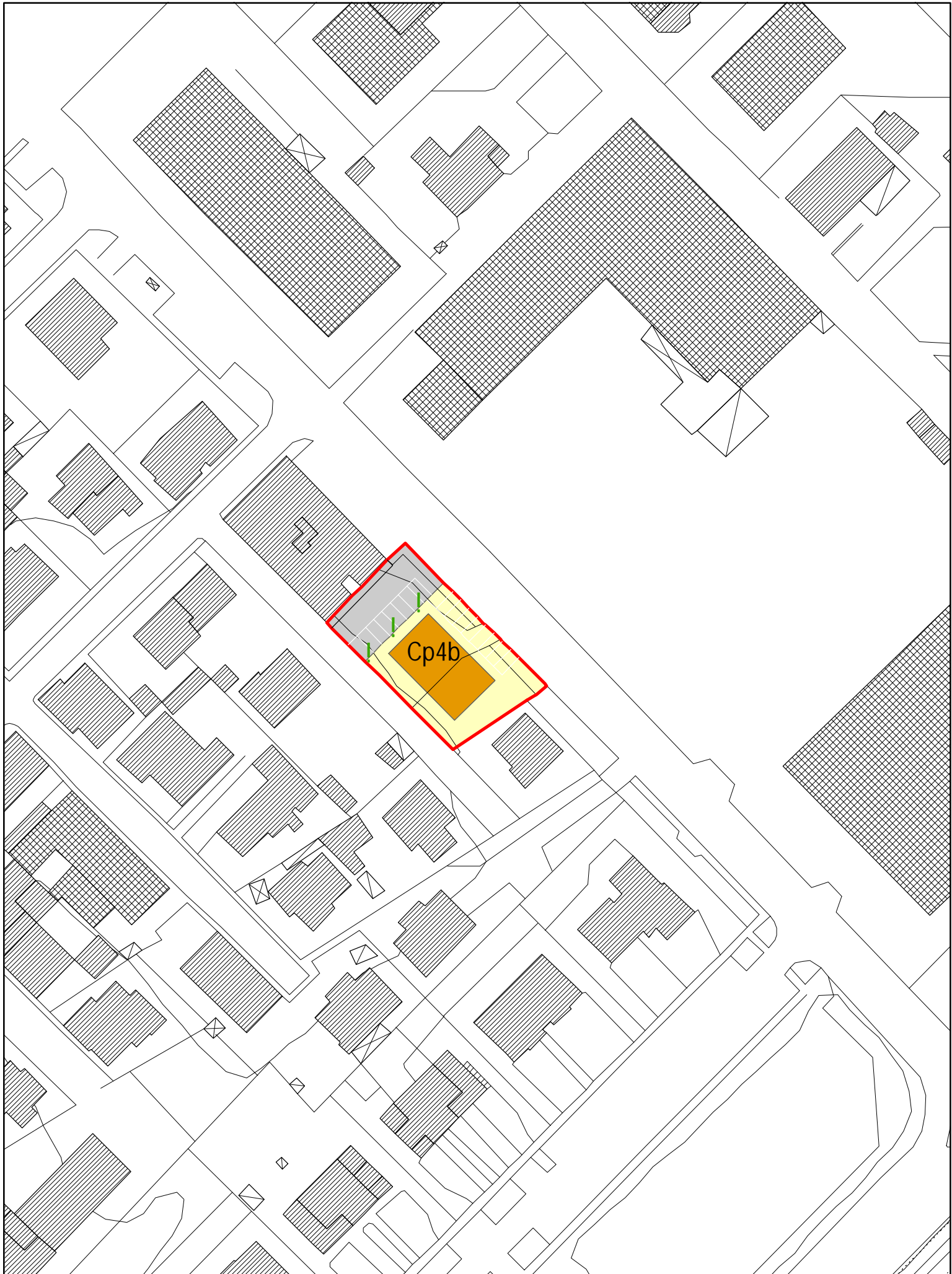
COMUNE: Campiglia Marittima
 UBICAZIONE: via della Fiera, Venturina
 UTOE: 3
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale: mq 970 ca.

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Il comparto di perequazione comprende l'area di decollo situata all'ingresso sud di Venturina (Cp4a) e due lotti di completamento in via della Fiera (Cp4b) e in via dell'Areoportò (Cp4c) considerate di atterraggio.</p> <p>L'area di atterraggio di via della Fiera risulta interclusa tra fabbricati esistenti.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità per le tre aree interessate:</p> <ul style="list-style-type: none"> riqualificazione dell'area di via della Fiera mediante la realizzazione di un edificio residenziale connotare l'area come la porta sud dell'abitato di Venturina, anche in relazione alle future trasformazioni inserite nel progetto del corridoio tirrenico demolizione dell'edificio lungo via Indipendenza e realizzazione di un'unica grande area di verde attrezzato prosecuzione del fronte edificato lungo via dell'Areoportò
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>L'attuazione del comparto perequativo Cp4b è condizionata alla demolizione delle volumetrie e dei manufatti esistenti sull'area di decollo Cp4a.</p> <p>L'area liberata dalle demolizioni dovrà essere sistemata a verde pubblico attrezzato.</p> <p>La soluzione planovolumetrico è indicativa.</p> <p>I parcheggi pubblici devono essere dimensionati nella misura minima di uno stallo auto per alloggio, mentre quelli privati dovranno essere ricavati in garage pertinenziali posti al piano terra dell'edificio e/o in posti auto esterni.</p> <p>L'approvazione del piano attuativo con una sola area di atterraggio determina la decadenza immediata della previsione perequativa dell'area non inclusa.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento
	<ul style="list-style-type: none"> n° 4 alloggi
	Parametri urbanistici
	<ul style="list-style-type: none"> altezza massima: n° 3 piani fuori terra
	Parametri edilizi
	<ul style="list-style-type: none"> tipologia edilizia ammessa: linea o palazzina
	Destinazioni d'uso ammesse
	<ul style="list-style-type: none"> esclusivamente residenziale

DISPOZIONI NORMATIVE	<p>L'attuazione del comparto perequativo Cp4b si attua mediante predisposizione di un unico piano attuativo comprendente l'area di decollo Cp4a e l'altra area di atterraggio Cp4c.</p> <p>Nel comparto perequativo Cp4b è consentita la realizzazione di un edificio residenziale composto da 4 alloggi.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle indicate nella presente scheda.</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerato di saturazione.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>L'attuazione delle previsioni urbanistiche è condizionata, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione, alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sistemazione a verde alberato e attrezzato dell'area di decollo • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio dell'area verde • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p> <p>Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere attrezzate e ultimate entro la prima dichiarazione di abitabilità del comparto.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	<p>L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.</p>
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, le zone ricadono nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, entrambe le zone sono inserite nella Classe I.4 (pericolosità molto elevata), in quanto vulnerabili per eventi con tempo di ritorno inferiori a 30 anni (Tr30).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, le due zone sono inserite nella Classe 2 – Tutela Alta.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.</p>

	<p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i></p> <p>Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi attualmente in corso sul Fiume Cornia concorrono alla riduzione dei volumi di esondazione, così come quelli legati alla messa in sicurezza del Fosso Corniaccia (con interventi collegati alle nuove espansioni, Campo alla Monaca, ad esso adiacenti i cui progetti sono già approvati dall'Autorità di Bacino Toscana Costa).</p> <p>Le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere realizzate attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno: la definizione delle soluzioni dovrà prevedere necessariamente la compensazione in loco dei volumi di acqua sottratti dai nuovi interventi, oltre ad evitare la realizzazione di opere che alterino significativamente il deflusso delle acque superficiali. Le future ulteriori operazioni di sistemazione arginale (Lotto III) previste sul Fiume Cornia, progettate ma non ancora realizzate, potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Gli interventi di riqualificazione urbana previsti per il comparto non determinano interferenze con le azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del piano attuativo, ovvero nel caso di esclusione del comparto Cp4b dalle previsioni del piano attuativo approvato, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di perequazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> • inedificabilità dell'area
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nel presente comparto si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> • parcheggio pubblico: vedi art. 86 delle norme di R.U. • aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U. <p>All'edificio residenziale si applica la categoria di intervento "r1" – ristrutturazione edilizia.</p>



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Comparto di perequazione, via dell'Aeroporto

Cp4c

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

DATI DI BASE

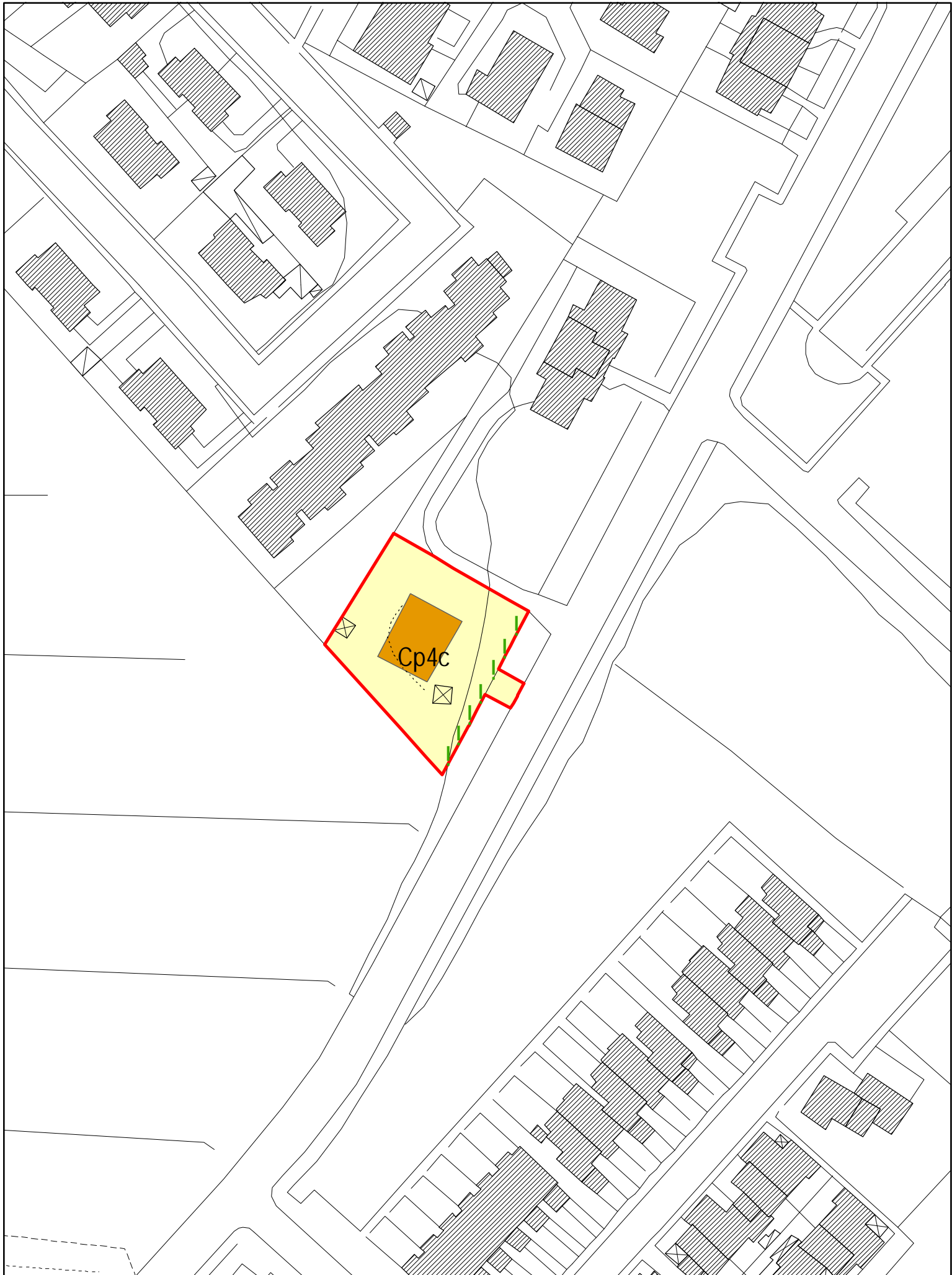
COMUNE: Campiglia Marittima
 UBICAZIONE: via dell'Aeroporto, Venturina
 UTOE: 3
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale: mq 1.200 ca.

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Il comparto di perequazione comprende l'area di decollo situata all'ingresso sud di Venturina (Cp4a) e due lotti di completamento in via della Fiera (Cp4b) e in via dell'Aeroporto (Cp4c) considerate di atterraggio.</p> <p>L'area di atterraggio di via dell'Aeroporto risulta pertinenziale ad un fabbricato residenziale esistente.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità per le tre aree interessate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • prosecuzione del fronte edificato lungo via dell'Aeroporto (Cp4c) • riqualificazione dell'area di via della Fiera mediante la realizzazione di un edificio residenziale (Cp4b) • connotare l'area come la porta sud dell'abitato di Venturina, anche in relazione alle future trasformazioni inserite nel progetto del corridoio tirrenico (Cp4a) • demolizione dell'edificio lungo via Indipendenza e realizzazione di un'unica grande area di verde attrezzato (Cp4a)
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>L'attuazione del comparto perequativo Cp4c è condizionata alla demolizione delle volumetrie e dei manufatti esistenti sull'area di decollo Cp4a. L'area liberata dalle demolizioni dovrà essere sistemata a verde pubblico attrezzato.</p> <p>La soluzione planovolumetrico è indicativa. I parcheggi pubblici devono essere dimensionati nella misura minima di uno stallo auto per alloggio, mentre quelli privati dovranno essere ricavati in garage pertinenziali posti al piano terra dell'edificio e/o in posti auto esterni.</p> <p>L'approvazione del piano attuativo con una sola area di atterraggio determina la decadenza immediata della previsione perequativa dell'area non inclusa.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Dimensionamento dell'intervento</p> <ul style="list-style-type: none"> • n° 4 alloggi <p>Parametri urbanistici</p> <ul style="list-style-type: none"> • altezza massima: n° 3 piani fuori terra <p>Parametri edilizi</p> <ul style="list-style-type: none"> • tipologia edilizia ammessa: palazzina

	<p>Destinazioni d'uso ammesse</p> <ul style="list-style-type: none"> • esclusivamente residenziale
DISPOZIONI NORMATIVE	<p>L'attuazione del comparto perequativo Cp4c si attua mediante predisposizione di un unico piano attuativo comprendente l'area di decollo Cp4a e l'altra area di atterraggio Cp4b.</p> <p>Nel comparto perequativo Cp4c è consentita la realizzazione di un edificio residenziale composto da 4 alloggi.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle indicate nella presente scheda.</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerato di saturazione.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>L'attuazione delle previsioni urbanistiche è condizionata, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondaria, alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sistemazione a verde alberato e attrezzato dell'area di decollo • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p> <p>Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere attrezzate e ultimate entro la prima dichiarazione di abitabilità del comparto.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	<p>L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.</p>
FATTIBILITA' GEOLOGICO- IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, l'area ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.2 di Pericolosità Idraulica (pericolosità bassa), in quanto esterna alle aree potenzialmente interessate da eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona lungo via Indipendenza è inserita nella Classe 3 – Tutela Elevata.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde, per la zona lungo via Indipendenza alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.i. (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.3.t. (fattibilità condizionata), circa la tutela della risorsa idrica.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>Gli interventi di riqualificazione urbana previsti per il comparto non determinano interferenze con le azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.</p>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.</p>

<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del piano attuativo, ovvero nel caso di esclusione del comparto Cp4b dalle previsioni del piano attuativo approvato, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di perequazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inedificabilità dell'area
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</p>	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nel presente comparto si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parcheggio pubblico: vedi art. 86 delle norme di R.U. • aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U. <p>All'edificio residenziale si applica la categoria di intervento "r1" – ristrutturazione edilizia.</p>



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:1.000

Comparto di perequazione, Loc. Montioncello

Cp5

DATI DI BASE

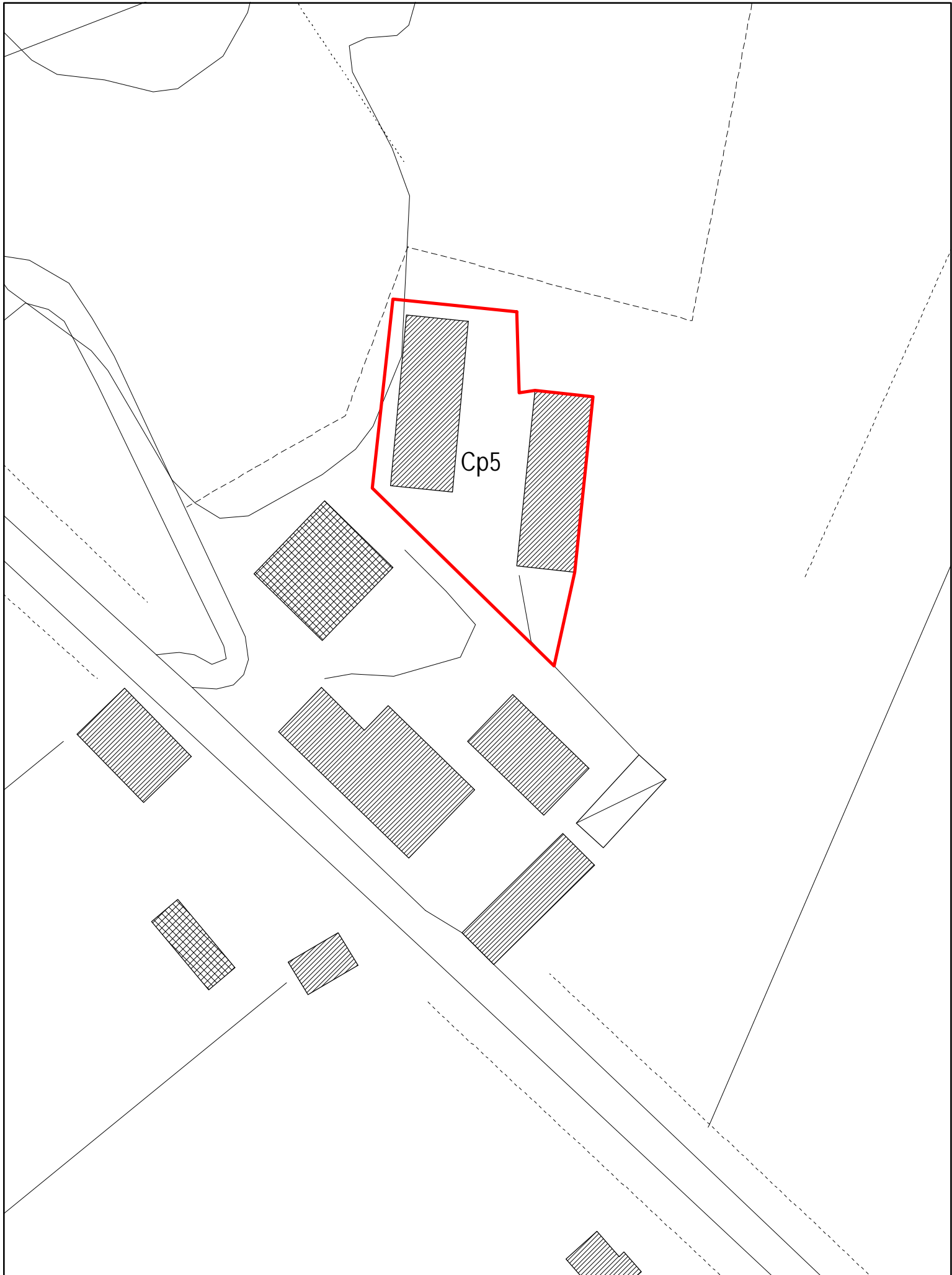
COMUNE:	Campiglia Marittima		
UBICAZIONE:	Loc. Montioncello		
UTOE:	3		
PROPRIETA':	privata		
STIMA DEI DATI			
DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq	2.300
	Superficie Coperta Capannoni	mq	950 ca.

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	Il comparto di perequazione comprende l'area di decollo situata lungo la strada delle Bandinelle, in loc. Montioncello, nella quale sono presenti due strutture già adibite ad attività produttive oggi dismesse, in adiacenza ad un piccolo nucleo residenziale.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> • demolizione dei due manufatti produttivi e il trasferimento ai fini residenziali delle superfici esistenti in una delle aree individuate dal R.U. per l'atterraggio • riqualificazione urbanistica dell'area in esame attraverso la rinaturalizzazione del sito
DISPOSIZIONI GENERALI	L'attuazione dei comparti perequativi è condizionata alla demolizione delle volumetrie e dei manufatti esistenti sull'area di decollo. L'area liberata dalle demolizioni sarà rifunzionalizzata a verde privato ed assumerà la destinazione urbanistica "E1". L'attuazione sarà limitata ad una sola tra le due aree di atterraggio indicate, Cp7 o Cp8, la cui scelta dipenderà dallo stato d'attuazione del comparto di perequazione Cp6. L'approvazione del piano attuativo determinerà l'automatica attribuzione della corrispondente area di atterraggio .
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento -----
	Parametri urbanistici -----
	Parametri edilizi -----
	Destinazioni d'uso -----
DISPOSIZIONI NORMATIVE	Il recupero funzionale dell'area di decollo Cp5 si attua mediante predisposizione di un piano attuativo convenzionato. Nell'area di atterraggio è prevista la realizzazione di un complesso residenziale di dieci alloggi.

	<p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle indicate nella presente scheda.</p> <p>Tenuto conto che il comparto Cp7 risulta essere il primo a ridosso del sistema insediativo, lo stesso sarà prioritariamente interessato dal trasferimento di superfici provenienti dai comparti Cp5 o Cp6.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>L'attuazione delle previsioni urbanistiche è condizionata, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione, alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • demolizione delle volumetrie artigianali • sistemazione a verde dell'area di decollo • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	<p>L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.</p>
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona ricade al bordo delle zone classificate con pericolosità elevata ed è inserita parzialmente nella Classe I.2 (Pericolosità media), in parte nella Classe I.3 (pericolosità elevata) poiché a rischio per eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200) ed in parte nella Classe I.4 (pericolosità molto elevata), in quanto vulnerabile per eventi con tempo di ritorno fino a 30 anni (Tr30). Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 2 – Tutela Alta.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità condizionata) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i></p> <p>Dal momento che nell'area è prevista la sola demolizione senza ricostruzione, gli interventi sono da considerarsi ammessi, senza il supporto di particolari studi, a condizione che la superficie del terreno sia mantenuta alle quote naturali, senza rialzamenti o rimodellamenti. Ogni altro intervento dovrà essere valutato condizionando la nuova realizzazione alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.; le operazioni di sistemazione arginale previste sul Fiume Cornia potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>L'intervento previsto di rinaturalizzazione non necessita di apposite azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.</p>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<p>Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.</p>

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In attesa d'attuazione e dopo la scadenza quinquennale sono consentiti sugli edifici produttivi, interventi di manutenzione straordinaria e adeguamenti funzionali derivanti da adempimenti di legge.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., l'area liberata dalle demolizioni assume la destinazione urbanistica "E1" e pertanto si applica la disciplina del territorio rurale ed aperto di cui al Titolo III - Capo II delle norme del R.U.



Cp5

Comparto di perequazione, Loc. Pretecola

Cp06

DATI DI BASE

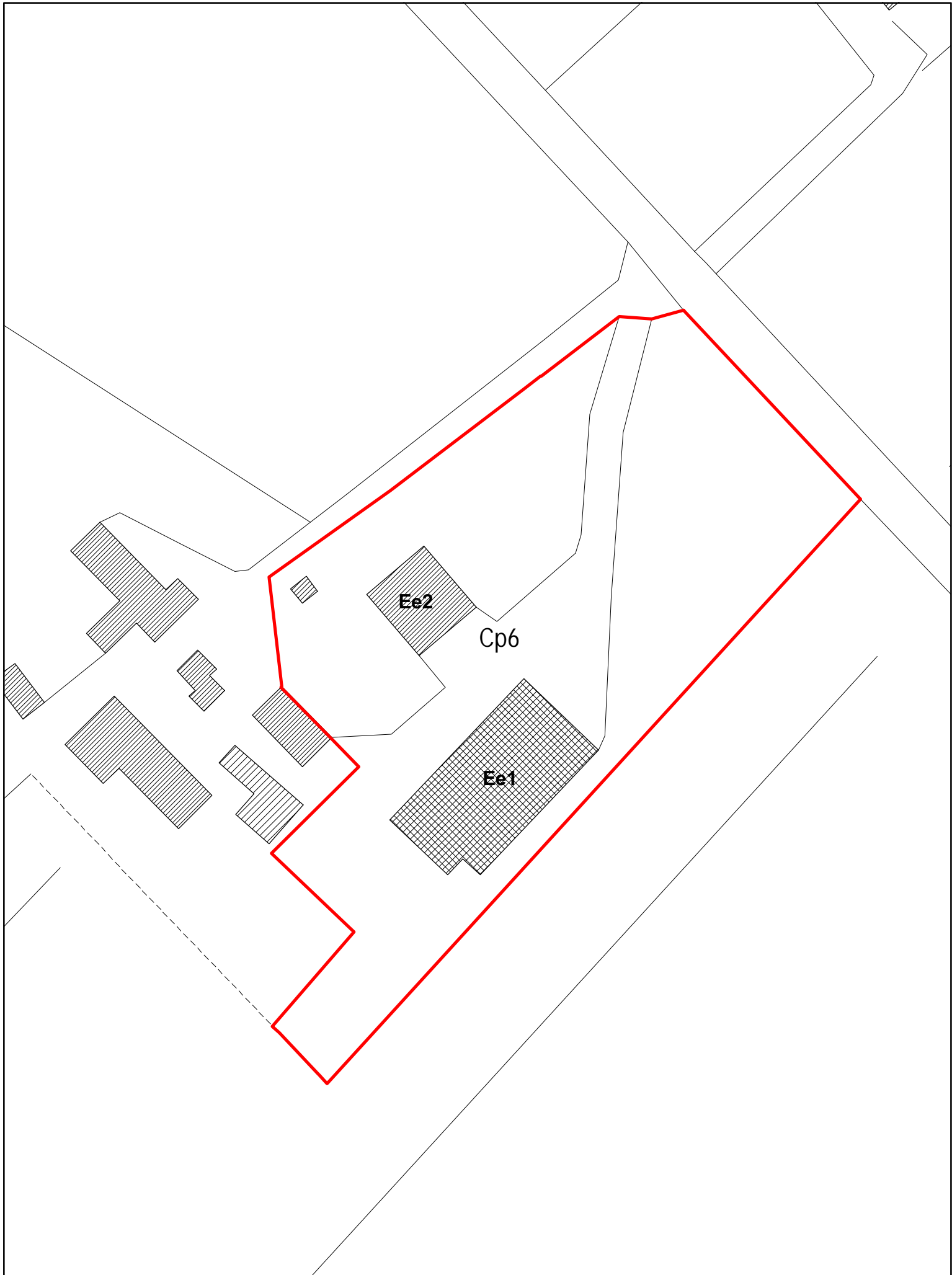
COMUNE:	Campiglia Marittima		
UBICAZIONE:	Via Aurelia Sud – Loc. Pretecola		
UTOE:	3		
PROPRIETA':	privata		
STIMA DEI DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq	9.900
	Superficie Coperta Capannone	mq	893
	Superficie Coperta Ed. residenziale	mq	273

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Il comparto di perequazione comprende l'area di decollo situata lungo la strada provinciale vecchia Aurelia, a sud di Venturina, e due lotti in via dell'aeroporto, contigui ma distinti, considerati di atterraggio.</p> <p>Sull'area di decollo insistono un capannone artigianale e un edificio residenziale con relativo verde pertinenziale.</p> <p>Il capannone è sede di un'officina per carpenterie metalliche e montaggi, insediata nel maggio 2007. Alla data di adozione del P.S. nel capannone non erano presenti attività in esercizio.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • delocalizzazione dell'attività produttiva esistente • la demolizione del manufatto edilizio produttivo ed il trasferimento ai fini residenziali delle superfici esistenti in una delle aree individuate dal R.U. per " l'atterraggio": Comparto di Perequazione 3 o Comparto di Perequazione 4 • riqualificazione urbanistica dell'area in esame attraverso la rinaturalizzazione del sito • attribuzione di una categoria d'intervento sul manufatto edilizio residenziale • per l'edificio esistente ad uso residenziale presente nel comparto, mantenimento della tipologia edilizia e attribuzione di categoria di intervento
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>L'attuazione dei comparti perequativi è condizionata alla demolizione delle volumetrie e dei manufatti esistenti sull'area di decollo.</p> <p>L'area liberata dalle demolizioni sarà rifunzionalizzata a verde privato ed assumerà la destinazione urbanistica "E1". All'edificio residenziale individuato con la sigla "Ee2" è attribuita la categoria di intervento "r2a".</p> <p>L'attuazione sarà limitata ad una sola tra le due aree di atterraggio indicate, Cp7 o Cp8, la cui scelta dipenderà dallo stato d'attuazione del comparto di perequazione Cp5. L'approvazione del piano attuativo determinerà l'automatica attribuzione della corrispondente area di atterraggio.</p>

DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento -----
	Parametri urbanistici -----
	Parametri edilizi -----
	E' ammessa la destinazione residenziale per l'intero fabbricato di cui si prevede la permanenza mentre l'area scoperta rinaturalizzata assume destinazione agricola.
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Il recupero funzionale dell'area di decollo Cp6 si attua mediante predisposizione di un piano attuativo convenzionato. Nell'area di atterraggio è prevista la realizzazione di un complesso residenziale di dieci alloggi.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle indicate nella presente scheda.</p> <p>Sono a carico del soggetto attuatore la demolizione della volumetria artigianale e la rinaturalizzazione del sito.</p> <p>Tenuto conto che il comparto Cp7 risulta essere il primo a ridosso del sistema insediativo, lo stesso sarà prioritariamente interessato dal trasferimento di superfici provenienti dai comparti Cp5 o Cp6.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>L'attuazione delle previsioni urbanistiche è condizionata, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione, alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • demolizione della volumetria artigianale • sistemazione a verde dell'area di decollo • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.
FATTIBILITA' GEOLOGICO- IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.3 (pericolosità elevata) poiché a rischio per eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 2 – Tutela Alta.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.3.g (fattibilità condizionata) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i></p> <p>Dal momento che nell'area è prevista la sola demolizione senza ricostruzione, gli interventi sono da considerarsi ammessi, senza il supporto di particolari studi, a condizione che la superficie del terreno sia mantenuta alle quote naturali, senza rialzamenti o rimodellamenti. Ogni altro intervento dovrà essere valutato condizionando la nuova</p>

	realizzazione alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.; le operazioni di sistemazione arginale previste sul Fiume Cornia potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	L'intervento previsto di rinaturalizzazione non necessita di apposite azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In attesa d'attuazione e dopo la scadenza quinquennale sono consentiti: <ul style="list-style-type: none"> • sull'edificio produttivo, interventi di manutenzione straordinaria e adeguamenti funzionali derivanti da adempimenti di legge • sull'edificio residenziale, interventi di ristrutturazione edilizia "r2a"
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., l'area liberata dalle demolizioni assume la destinazione urbanistica "E1" e pertanto si applica la disciplina del territorio rurale ed aperto di cui al Titolo III - Capo II delle norme del R.U.



Comparto di perequazione, via dell' Aeroporto

Cp7

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

DATI DI BASE

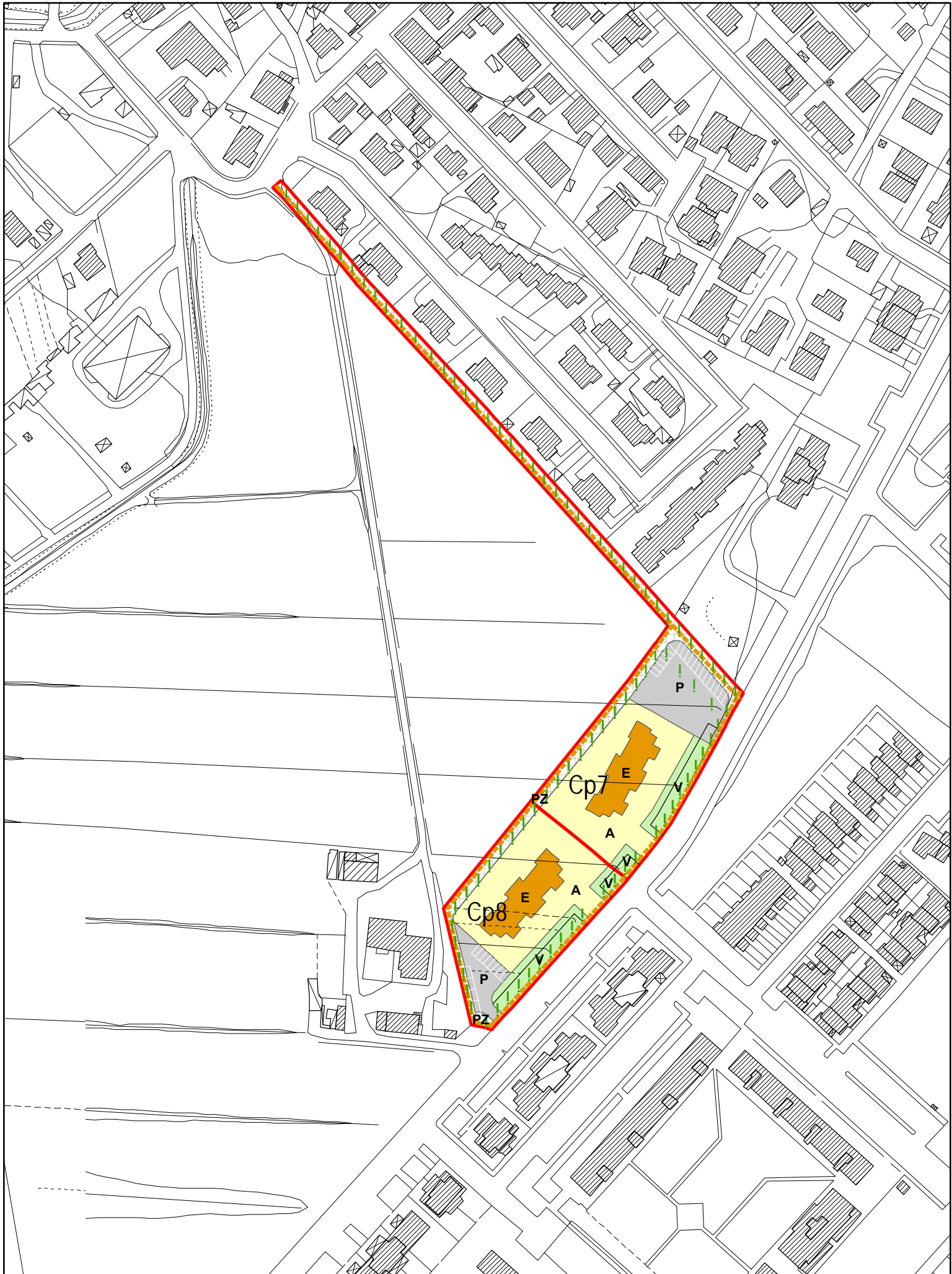
COMUNE: Campiglia Marittima
 UBICAZIONE: Via dell'Aeroporto
 UTOE: 3
 PROPRIETA': privata
 STIMA DEI DATI
 DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq 5.875

DATI PROGETTUALI

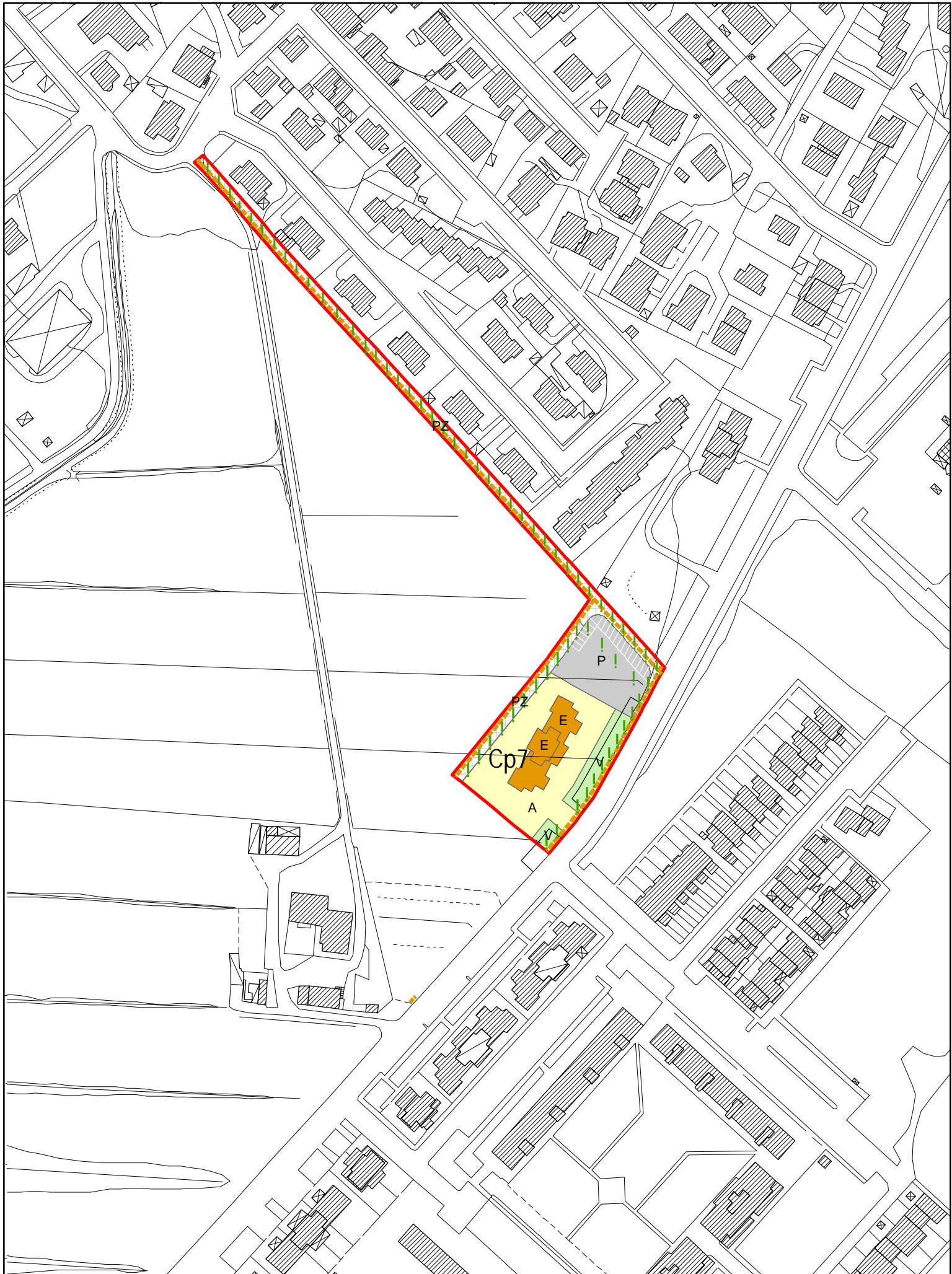
DESCRIZIONE	Il comparto di perequazione comprende l'area di atterraggio situata lungo la via dell'Aeroporto, in adiacenza al sistema insediativo e sul versante del territorio aperto.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità per le tre aree interessate: - prosecuzione del fronte edificato lungo via dell'Aeroporto - riqualificazione del nucleo residenziale di Montioncello con la demolizione di due fabbricati produttivi ovvero riqualificazione dell'area di Pretesola con la demolizione del capannone esistente lungo la vecchia via Aurelia
DISPOSIZIONI GENERALI	L'attuazione del comparto perequativo Cp7 è condizionata alla demolizione delle volumetrie e dei manufatti esistenti sulle aree di decollo Cp5 o Cp6. L'area liberata dalle demolizioni dovrà essere sistemata a verde naturale. E' indicativo l'assetto planovolumetrico presente nello schema allegato. E' prescrittiva invece la soluzione tipologica di un edificio composto da sei unità immobiliari, singole e duplex, a due piani e da un edificio quadrifamiliare. E' inoltre prescrittivo l'arretramento degli edifici rispetto a via dell'Aeroporto per lasciar posto ad una fascia verde alberata di circa 10-15 mt. Gli edifici dovranno essere allineati sul fronte strada in continuità con i villini esistenti lungo via dell'Aeroporto. Il soggetto attuatore dovrà farsi carico, pro-quota con il comparto Cp8, della realizzazione di una pista ciclabile alberata in adiacenza al tessuto esistente per collegare a nord il comparto con via dei Mulini di Fondo, su area già di proprietà comunale. Sul versante occidentale la pista ciclabile dovrà ricollegarsi con quella da realizzarsi nell'ambito del comparto Cp8. Tale tracciato dovrà avere altresì la funzione di "limite" all'insediamento e filtro con il territorio aperto. I parcheggi pubblici devono essere dimensionati nella misura minima di uno stallo auto per alloggio, mentre quelli privati dovranno essere ricavati in garage pertinenziali posti al piano terra dell'edificio e/o in posti auto esterni.

	L'approvazione del piano attuativo del presente comparto Cp7 determinerà l'automatica attribuzione della corrispondente area di decollo al comparto Cp8.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento <ul style="list-style-type: none"> • 10 alloggi
	Parametri urbanistici <ul style="list-style-type: none"> • altezza massima: 2 piani fuori terra
	Parametri edilizi <ul style="list-style-type: none"> • tipologia edilizia ammessa: schiera o villino
	Destinazioni d'uso ammesse <ul style="list-style-type: none"> • esclusivamente residenziale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>L'attuazione del comparto perequativo Cp7 si attua mediante predisposizione di un unico piano attuativo comprendente l'area di decollo Cp5 o Cp6.</p> <p>Nel comparto perequativo Cp7 è consentita la realizzazione di un fronte edificato composto da 10 alloggi.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle indicate nella presente scheda.</p> <p>E' prevista la realizzazione di una vasca di raccolta delle acque piovane, della dimensione adeguata all'estensione dell'area verde da irrigare comprensiva di tutte le attrezzature tecnologiche per il funzionamento, la cui utilizzazione e manutenzione sarà a carico dei privati condomini.</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerato di saturazione.</p> <p>L'attuazione del comparto Cp7 dovrà avvenire contestualmente o precedentemente a quella del comparto Cp8.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>L'attuazione delle previsioni urbanistiche è condizionata, oltre al pagamento degli oneri secondari, alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione dei parcheggi pubblici • realizzazione della pista ciclabile sul versante nord-occidentale • realizzazione di una fascia a verde pubblico sul fronte di via dell'Aeroporto, sistemata con marciapiede e pista ciclabile • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi • realizzazione di opere idrauliche necessarie per il miglioramento dell'efficienza del reticolo superficiale <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p>

	<p>Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere attrezzate e ultimate entro la prima dichiarazione di abitabilità del comparto.</p> <p>La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.2 di Pericolosità Idraulica (pericolosità bassa), in quanto esterna alle aree potenzialmente interessate da eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 – Tutela Elevata.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.i. (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.3.t. (fattibilità condizionata), circa la tutela della risorsa idrica.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	L'intervento previsto di rinaturalizzazione non necessita di apposite azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In attesa d'attuazione, l'area è assimilata a zona agricola E1. In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la stipula della convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - totale inedificabilità dell'area; - manutenzione straordinaria dei manufatti esistenti
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nel presente comparto si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U. • verde pubblico: vedi art. art. 90 delle norme di R.U. • edifici prevalentemente ed esclusivamente residenziali: tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U. • aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U. zone esclusivamente residenziale



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:2.000



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:2.000

Comparto di perequazione, via dell' Aeroporto

Cp8

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

DATI DI BASE

COMUNE: Campiglia Marittima
 UBICAZIONE: Via dell'Aeroporto
 UTOE: 3
 PROPRIETA': privata
 STIMA DEI DATI
 DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq 3.465

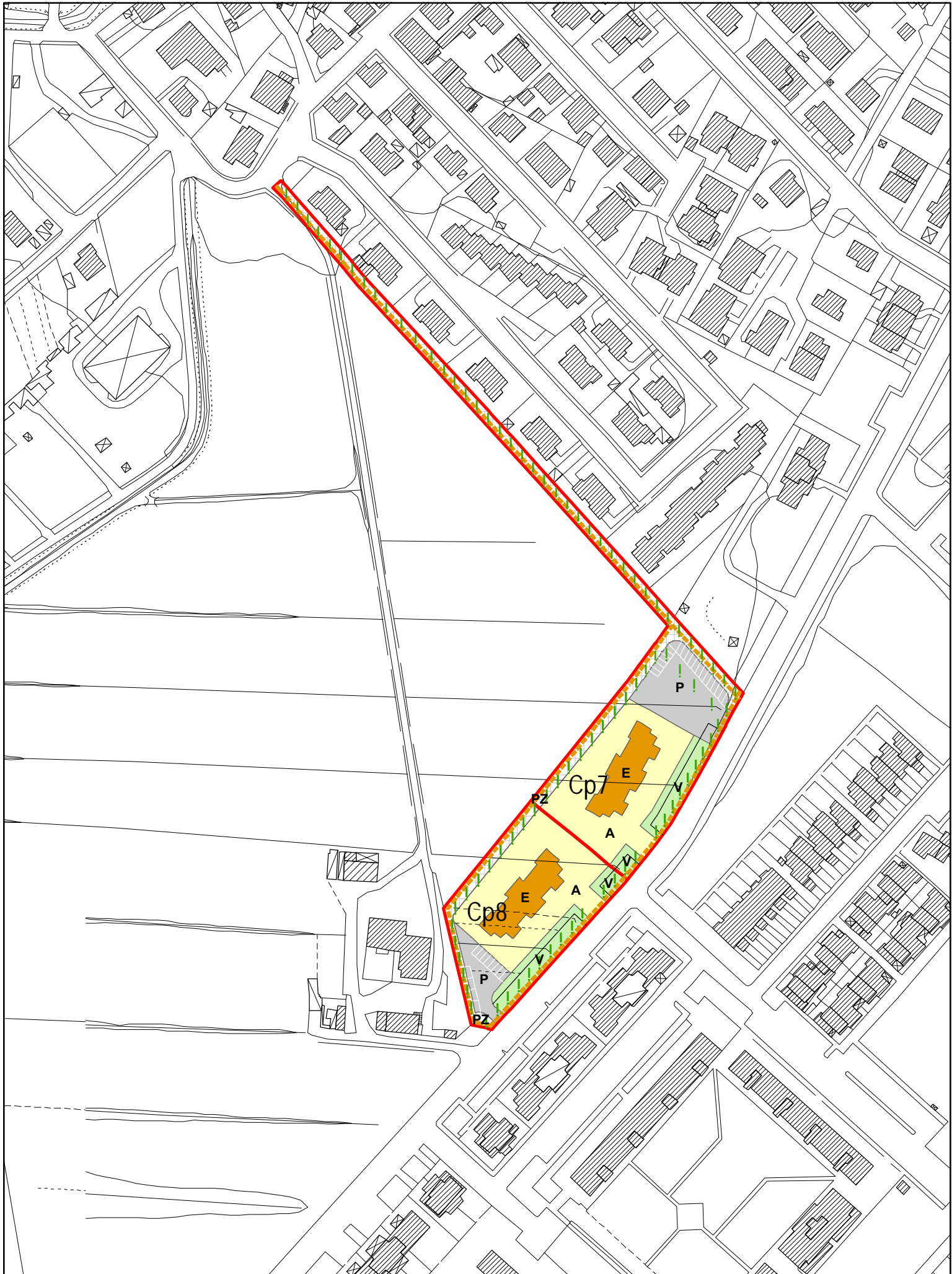
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	Il comparto di perequazione comprende l'area di atterraggio situata lungo la via dell'Aeroporto, in adiacenza al sistema insediativo e sul versante del territorio aperto.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità per le tre aree interessate: <ul style="list-style-type: none"> • prosecuzione del fronte edificato lungo via dell'Aeroporto • riqualificazione del nucleo residenziale di Montioncello con la demolizione di due fabbricati produttivi ovvero riqualificazione dell'area di Pretecola con la demolizione del capannone esistente lungo la vecchia via Aurelia

<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>L'attuazione del comparto perequativo Cp8 è condizionata alla demolizione delle volumetrie e dei manufatti esistenti sulle aree di decollo Cp5 o Cp6. L'area liberata dalle demolizioni dovrà essere sistemata a verde naturale. E' indicativo l'assetto planovolumetrico presente nello schema allegato. E' prescrittiva invece la soluzione tipologica di un edificio composto da sei unità immobiliari, singole e duplex, a due piani e da un edificio quadrifamiliare. E' inoltre prescrittivo l'arretramento degli edifici rispetto a via dell'Aeroporto per lasciar posto ad una fascia verde alberata di circa 10-15 mt. Gli edifici dovranno essere allineati sul fronte strada in continuità con i villini esistenti lungo via dell'Aeroporto. Il soggetto attuatore dovrà farsi carico, pro-quota con il comparto Cp7, della realizzazione di una pista ciclabile alberata in adiacenza al tessuto esistente per collegare a nord il comparto con via dei Mulini di Fondo, su area già di proprietà comunale. Sul versante occidentale la pista ciclabile dovrà ricollegarsi con quella da realizzarsi nell'ambito del comparto Cp7. Tale tracciato dovrà avere altresì la funzione di "limite" all'insediamento e filtro con il territorio aperto. I parcheggi pubblici devono essere dimensionati nella misura minima di uno stallo auto per alloggio, mentre quelli privati dovranno essere ricavati in garage pertinenziali posti al piano terra dell'edificio e/o in posti auto esterni. L'approvazione del piano attuativo del presente comparto Cp8 determinerà l'automatica attribuzione della corrispondente area di decollo al comparto Cp7.</p>
<p>DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 alloggi <hr/> <p>Parametri urbanistici</p> <ul style="list-style-type: none"> • altezza massima: 2 piani fuori terra <hr/> <p>Parametri edilizi</p> <ul style="list-style-type: none"> • tipologia edilizia ammessa: schiera o villino <hr/> <p>Destinazioni d'uso ammesse</p> <ul style="list-style-type: none"> • esclusivamente residenziale
<p>DISPOSIZIONI NORMATIVE</p>	<p>L'attuazione del comparto perequativo Cp8 si attua mediante predisposizione di un unico piano attuativo comprendente l'area di decollo Cp5 o Cp6. Nel comparto perequativo Cp8 è consentita la realizzazione di un fronte edificato composto da 10 alloggi. Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico. In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle indicate nella presente scheda.</p> <p>E' prevista la realizzazione di una vasca di raccolta delle acque piovane, della dimensione adeguata all'estensione dell'area verde da irrigare comprensiva di tutte le attrezzature tecnologiche per il funzionamento, la cui utilizzazione e manutenzione sarà a carico dei privati condomini.</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerato di saturazione. L'attuazione del comparto Cp8 dovrà avvenire contestualmente o successivamente a quella del comparto Cp7.</p>

<p>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>L'attuazione delle previsioni urbanistiche è condizionata, oltre al pagamento degli oneri secondari, alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione dei parcheggi pubblici • realizzazione della pista ciclabile sul versante nord-occidentale • realizzazione di una fascia a verde pubblico sul fronte di via dell'aeroporto, sistemata con marciapiede e pista ciclabile • realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario • qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi • realizzazione di opere idrauliche necessarie per il miglioramento dell'efficienza del reticolo superficiale <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore. Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere attrezzate e ultimate entro la prima dichiarazione di abitabilità del comparto.</p> <p>La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.</p>
<p>INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI</p>	<p>L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.</p>
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO- IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.2 di Pericolosità Idraulica (pericolosità bassa), in quanto esterna alle aree potenzialmente interessate da eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 – Tutela Elevata.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.i. (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.3.t. (fattibilità condizionata), circa la tutela della risorsa idrica.</p>
<p>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</p>	<p>L'intervento previsto di rinaturalizzazione non necessita di apposite azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.</p>
<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.</p>

<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO</p>	<p>In attesa d'attuazione, l'area è assimilata a zona agricola E1. In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la stipula della convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • totale inedificabilità dell'area • manutenzione straordinaria dei manufatti esistenti
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</p>	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U. • verde pubblico: vedi art. 90 delle norme di R.U. • edifici residenziali: tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U. • aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U. zone esclusivamente residenziale



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:2.000



ESTRATTO SU CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:2.000

VENTURINA
Proposta di nuovo assetto
per l'area di Polledraia-Comparto di Porta Nord
(At6, Cp1b, Cp2a)

Ambito Porta Nord

COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il contesto	2
La struttura urbana3
Obiettivi4
Indicazioni progettuali.5
Il progetto6
L'accessibilità e la mobilità8
Il verde9
La residenza	10
Funzioni	11
Tipologie edilizie	11
Scheda normativa At6	12
Scheda normativa Cp2a	16
Scheda normativa Cp1b	20

Il contesto

L' Ambito della "Porta Nord" comprende un'area posta all'ingresso nord ovest di Venturina, tra il centro abitato esistente, il Viale della Polledraia e la Via Aurelia (Viale delle Terme).

L'area, già caratterizzata dai bacini artificiali e le aree verdi di Via Molini di Fondo, si trova nelle vicinanze del Parco Termale, ma è carente di collegamenti con il contesto circostante: i due assi viari principali su cui sia affaccia, infatti, si presentano attualmente come una semplice delimitazione.

Gli spazi destinati a verde pubblico non sono integrati nel tessuto urbano e la presenza di alcuni fabbricati artigianali e commerciali contrasta con le necessità di valorizzazione dell'intero ambito.

La particolare ubicazione sulla testata nord del Viale delle Terme, inoltre, impone il tema di nuovo ingresso o nuova Porta Nord per il centro abitato di Venturina.

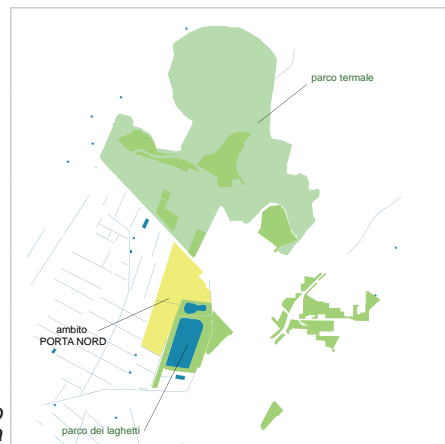
La presenza di un fosso classificato nel reticolo significativo del P.A.I., il fosso Rocchio, rafforza le necessità di riqualificazione e valorizzazione delle aree verdi.

L'ambito è suddiviso nei comparti:

- Ex magazzini Comer, scheda normativa At6
- Porta Nord di Venturina, scheda normativa Cp2a
- Via della Polledraia, scheda normativa Cp1b



assi viari



*verde pubblico
acqua*

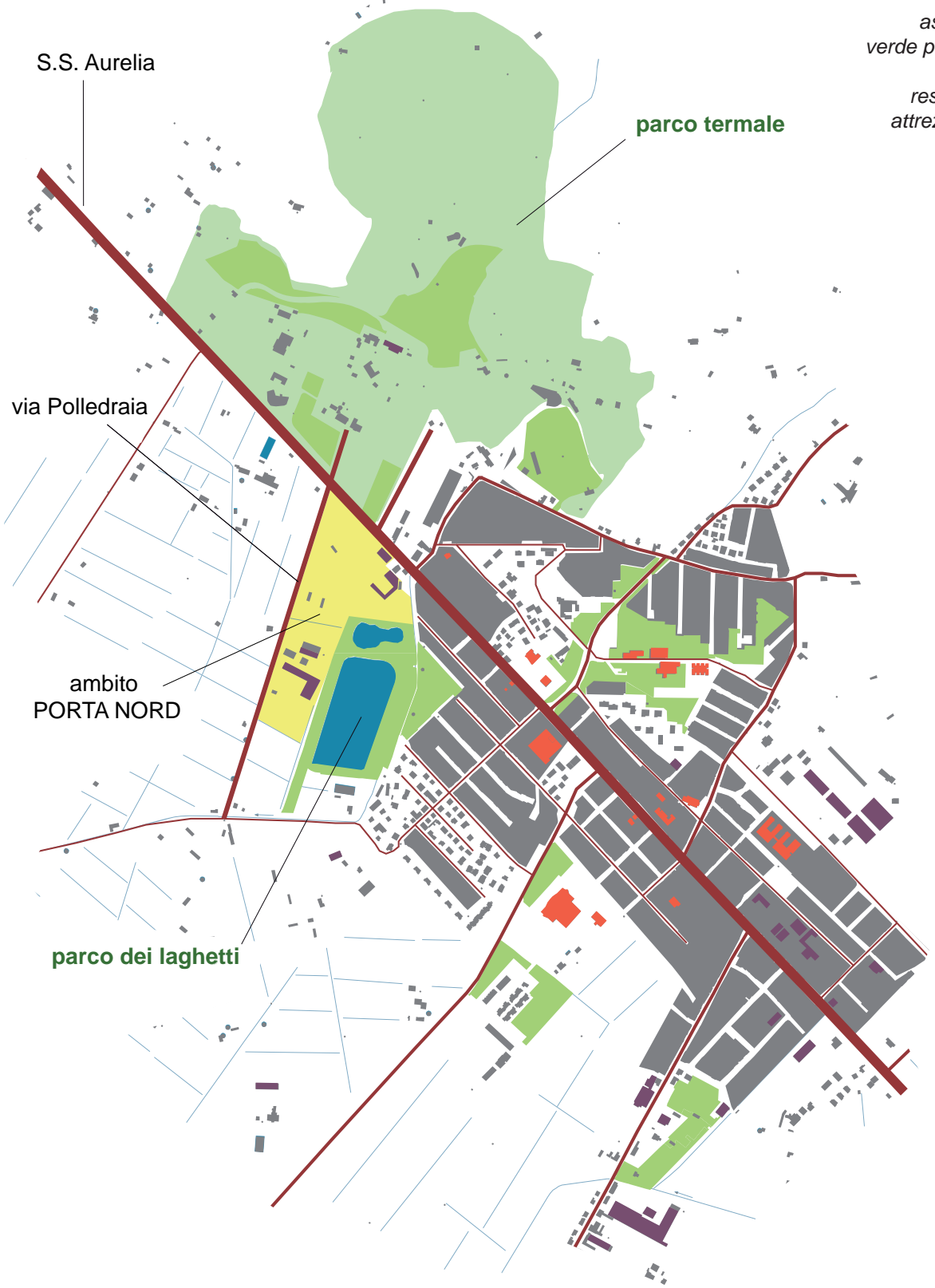


residenza



*attrezzature
e servizi*

La struttura urbana



S.S. Aurelia

parco termale

via Polledraia

ambito
PORTA NORD

parco dei laghetti

- assi viari*
- verde pubblico*
- acqua*
- residenza*
- attrezzature*
- servizi*

Obiettivi

L'obiettivo generale dell'intervento è quello di riqualificare l'intera area e di configurarla come Porta Nord della città attraverso:

- il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità al parco dei laghetti di via dei Mulini, oggi verde pubblico attrezzato con scarsa visibilità rispetto al contesto urbano ed al parco termale;
- la realizzazione di spazi pubblici di relazione, con affacci anche sul viale delle Terme; la realizzazione di un sistema di viabilità carrabile, ciclabile e pedonale che permetta sia le relazioni interne ai comparti, tra i nuovi lotti e il parco dei laghetti, sia il collegamento con le attrezzature del parco termale.

Gli obiettivi specifici sono:

- la realizzazione di spazi pubblici di relazione
- la riqualificazione e valorizzazione dell'area dei laghetti
- la delocalizzazione dell'impianto di distribuzione carburante
- la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso connessioni spazio-funzionali con l'area del parco termale e dei laghetti
- la composizione di un fronte urbano lineare sul viale delle Terme
- la realizzazione di un intervento residenziale ex-novo lungo via della Polledraia
- la realizzazione di un invaso idraulico di circa 3000 mq
- la realizzazione di un viale alberato che, per caratteristiche geometriche, vegetazionali e di arredo, dovrà assumere l'aspetto di una "strada-parco" con la duplice funzione di penetrazione all'area di trasformazione e di accessibilità al verde attrezzato dei laghetti
- la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di connessione con il Parco Termale e con il parco verde dei laghetti
- delocalizzazione delle attività commerciali presenti

Indicazioni progettuali

L'intero ambito interessato deve essere interessato da un'idea progettuale coordinata e complessiva con un disegno unitario, come risulta dalla strategia del Regolamento Urbanistico.

Le soluzioni planivolumetriche, le disposizioni degli spazi pubblici e l'asse viario di penetrazione devono essere letti in modo integrato e complementare.

Dal punto di vista progettuale, la direttrice viaria è un viale alberato che attraversa tutto l'ambito della Porta Nord, con un tracciato che, in continuità con il viale di progetto del parco termale, definisce un nuovo legame funzionale tra i due ambiti.

Il viale assume pertanto valenza di elemento guida per la disposizione sia degli spazi pubblici, sia delle funzioni residenziali e di servizio previste.

Indicazioni specifiche da inquadrare nell'idea progettuale generale sono:

- composizione di un fronte edilizio e urbano lineare sul viale delle Terme (S.S. Aurelia) con il mantenimento delle alberature esistenti e la realizzazione di una fascia di verde antistante il fabbricato in linea
- demolizione dei fabbricati aventi tipologia prettamente produttiva su via della Polledraia
- adeguamento di via della Polledraia con caratteristiche dimensionali conformi al codice della strada e realizzazione di un viale con marciapiede e pista ciclabile sul lato da edificare e alberato su entrambi i lati
- realizzazione di una strada parco con la duplice funzione di penetrazione all'area di trasformazione e di accessibilità al verde attrezzato dei laghetti
- realizzazione di uno o più collegamenti pedonali e ciclabili con il parco dei laghetti e di un passaggio pedonale sulla fossa Calda
- realizzazione di un vaso idraulico di circa 3.000 mq

Il progetto

Il progetto della Porta a Nord definisce l'ingresso al centro abitato di Venturina completando il tessuto esistente, rafforzando il carattere urbano di via delle Terme e collegando l'area del parco termale all'area dei laghetti.

L'impianto planimetrico si articola intorno al segno forte della nuova-strada parco che assolve la funzione di penetrazione alla nuova porzione urbana ed al verde attrezzato dei laghetti, di cui migliora la visibilità e la fruibilità.

La riqualificazione del Viale della Polledraia e la creazione di un sistema di circolazione interna, carrabile e ciclabile, completano la struttura di collegamenti nell'area e dell'area con il contesto circostante.

Lungo gli assi viari la definizione degli allineamenti e dei fronti di carattere urbano determina ed identifica il nuovo tessuto urbano conferendo una forte riconoscibilità, rafforzata dagli spazi pubblici progettati lungo l'Aurelia ed intorno ai nodi direzionali dell'intero sistema.

La testata di ingresso, posta all'incrocio tra i due percorsi del viale delle Terme e della *strada parco*, ha un carattere prevalentemente pubblico, caratteristiche formali definite da spazi aperti pavimentati e a verde, punti di inizio e arrivo di percorsi ciclabili e pedonali che, attraverso il passaggio sul nuovo invaso di acqua, portano al parco dei laghetti.

Il sistema del verde, nelle sue diverse e articolate forme, funziona come elemento aggregante, e si struttura nella direzione nord-sud in continuità visiva e funzionale con il viale alberato centrale, che ha inizio nell'area termale e attraversa tutti i comparti edificati caratterizzati da isolati aperti su aree semi-private di relazione e di sosta.

Gli spazi pubblici ed il verde strutturano quindi la centralità dell'intera area, grazie alla disposizione degli edifici aperta verso l'interno. Infatti ogni comparto presenta un fronte compatto verso gli assi viari esterni ed è organizzato, internamente, intorno a propri micro-spazi collettivi, piazze, percorsi, aree verdi che, collegati fra loro come punti nodali funzionali, sostanziano lo spazio urbano complessivo.

L'unitarietà dell'area è affidata anche all'uso di materiali urbani ben riconoscibili nei tipi edilizi nella loro aggregazione, nel carattere delle strade e dei percorsi, nelle forme degli spazi aperti. Il disegno del suolo, con le aree di sosta, i percorsi, le aree pavimentate, è parte integrante dell'impianto plani-volumetrico oltre che connotazione della maglia viaria.

Dati dimensionali del progetto (intero ambito Porta Nord, Comparti At6, Cp2a, Cp1b)

Superficie Territoriale mq 72.070 c.a.

Numero di alloggi in progetto 156 c.a.

Parcheggi (dato indicativo) mq 3.887 c.a.

Aree verdi (dato indicativo) mq 16.000 c.a.

SPAZI PUBBLICI



piazze e spazi pedonali
con una diversa pavimentazione

VERDE



aree verdi
alberature di progetto
alberature esistenti
acqua

RESIDENZA

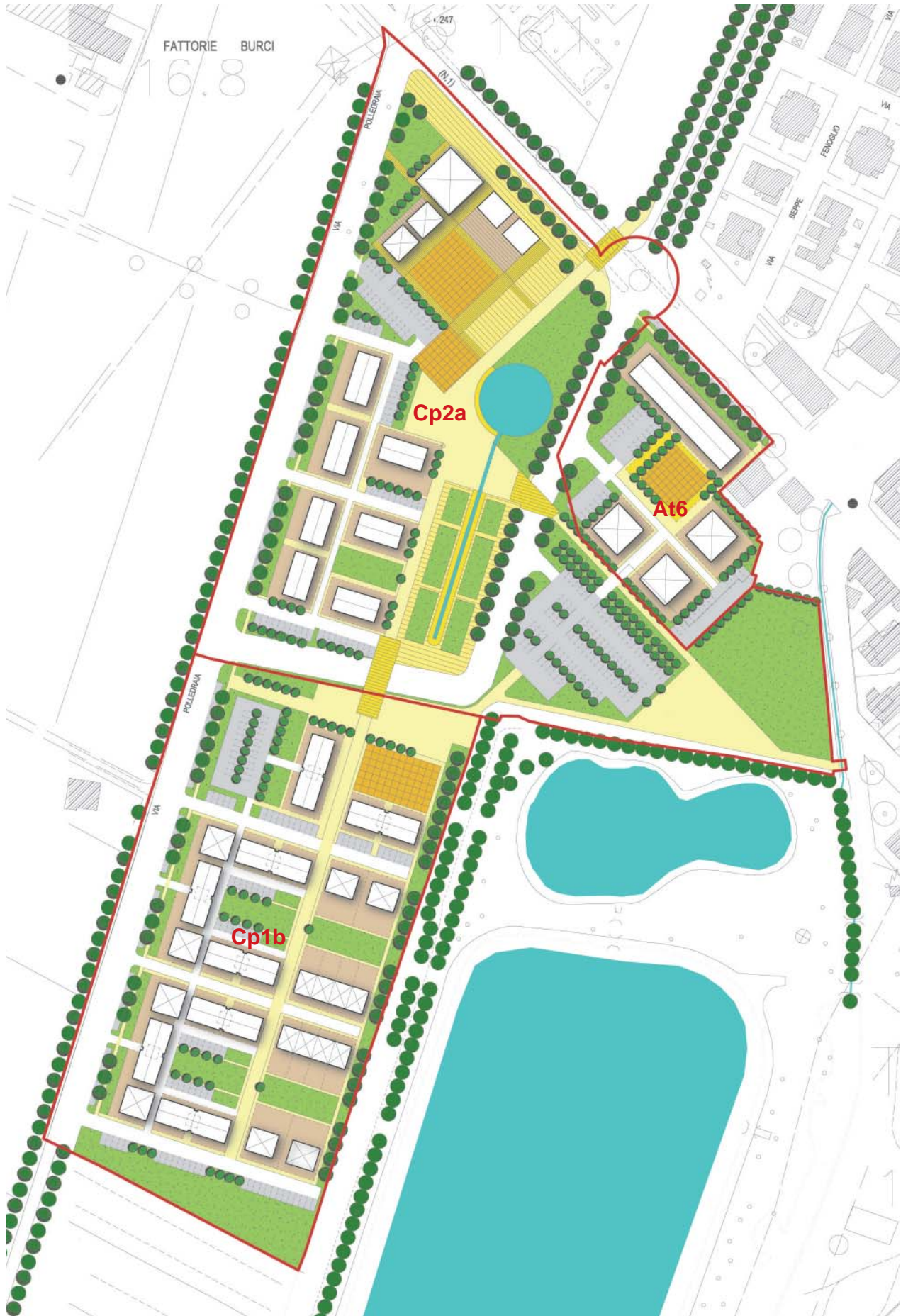


edifici
pertinenze

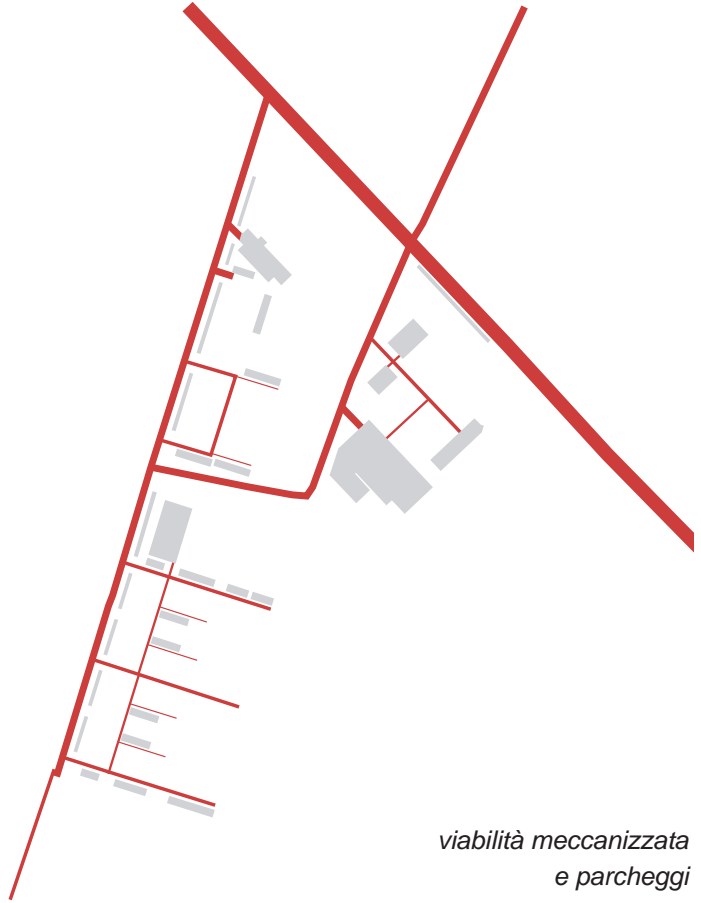
SOSTA



parcheggi



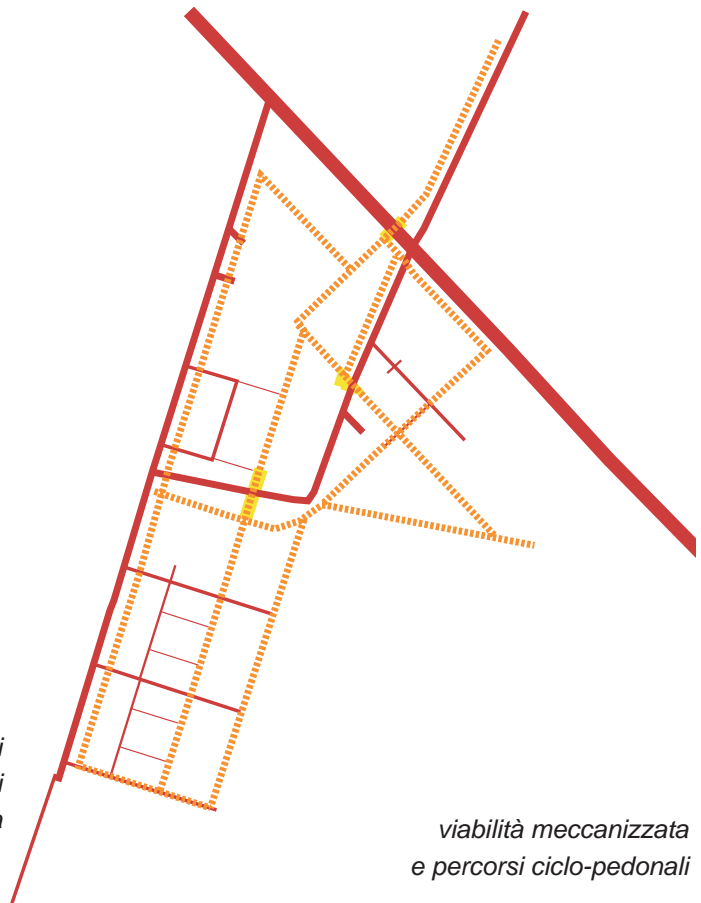
l'accessibilità e la mobilità



viabilità meccanizzata e parcheggi



percorsi ciclo-pedonali e acqua



viabilità meccanizzata e percorsi ciclo-pedonali

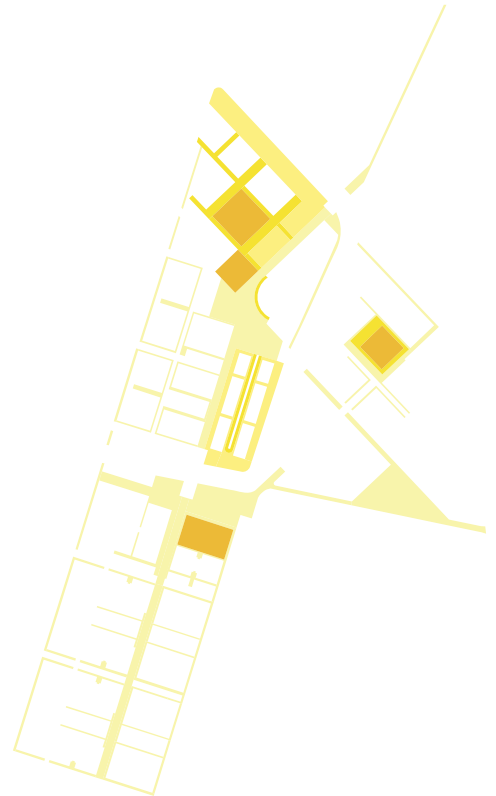


*spazio pubblico,
verde e acqua*

il verde



verde e acqua

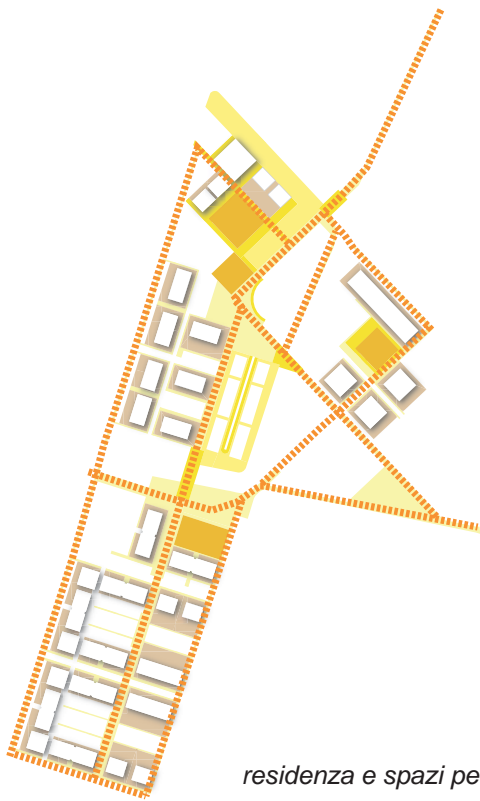


piazze e spazi pedonali

la residenza



*accessi alla residenza
e alle attrezzature*



residenza e spazi pedonali



residenza e verde



funzioni

*funzioni ricreative e commerciali
spazio pubblico*



tipologie edilizie

- palazzina
- schiera
- linea
- villino

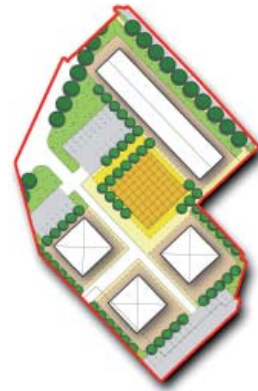
*tipologie edilizie
e viabilità meccanizzata*

Scheda **NORMATIVA At6**

Ex magazzini Comer

DATI DI BASE

COMUNE: Campiglia Marittima
 UBICAZIONE: Via Indipendenza, Venturina
 UTOE: 3
 PROPRIETÀ: privata
 DATI DIMENSIONALI:
 Superficie Territoriale: mq 7.320 ca.
 Superficie Coperta esistente mq 1.590



DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE

Trattasi di un lotto posto sulla testata nord di via Indipendenza, asse viario principale di Venturina. L'ambito è stato individuato come "area critica da delocalizzare" dal Piano Strutturale per la presenza di un'attività commerciale valutata incongrua dal punto di vista funzionale rispetto al contesto residenziale in cui è collocata. Nel frattempo, dopo l'approvazione del Piano Strutturale, l'attività commerciale è cessata e l'area ora risulta completamente inutilizzata. L'area confina a nord con via Indipendenza, ad ovest e a sud con il comparto di perequazione Cp2a, mentre ad est con un piccolo lotto residenziale.

OBIETTIVI e FINALITÀ

- Oltre agli obiettivi generali prima definiti per il comparto sono indicate nello specifico:
- la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area
 - la realizzazione di spazi pubblici di relazione
 - la riqualificazione e valorizzazione dell'area dei laghetti

DISPOSIZIONI GENERALI

Mediante piano attuativo convenzionato è consentita la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, il cui assetto planivolumetrico risulta indicativo. È prescrittiva la demolizione di tutte le volumetrie e manufatti esistenti all'interno dell'ambito dell'area di trasformazione. La soluzione planivolumetrica dell'At6 prevede la realizzazione di un fronte edilizio lungo il viale delle Terme costituito da un edificio in linea a tre livelli fuori terra che per il linguaggio compositivo dei prospetti e le caratteristiche architettoniche dovrà dialogare con quello previsto nel Cp2a. Nella parte retrostante sono previste n. 3 palazzine di tre livelli fuori terra.

È indicativo l'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato.

Sono prescrittivi invece:

- la demolizione dei manufatti produttivi esistenti
- la soluzione tipologica
- la localizzazione dell'edificio in linea
- il mantenimento delle alberature esistenti lungo il viale delle Terme e la realizzazione di una fascia di verde antistante il fabbricato in linea

DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:

n° 30 alloggi

Parametri urbanistici:

altezza massima: 3 livelli fuori terra

Parametri edilizi:

tipologie edilizie ammesse: linea e palazzina.

destinazione d'uso ammessa: prevalentemente residenziale

DISPOSIZIONI NORMATIVE

La realizzazione del complesso residenziale, in luogo dell'insediamento commerciale esistente si attua in collegamento funzionale con le previsioni infrastrutturali del comparto Cp2a e, più in generale, con quello che è stato definito "ambito della Porta Nord".

Relativamente alla prevista realizzazione del viale alberato, qualora l'attuazione del comparto At6 non sia preceduta da quella del comparto Cp2a, o comunque qualora il ritardo dell'attuazione di questo ultimo non sia conciliabile con il cronoprogramma del comparto adiacente, il soggetto attuatore dovrà predisporre una soluzione viabilistica alternativa e temporanea in attesa della completa realizzazione della infrastruttura viaria di progetto. La soluzione temporanea dovrà in ogni caso prevedere la realizzazione del tratto di viale di competenza del comparto, senza che altre opere definitive di questo ne possano compromettere la successiva realizzazione.

In questo scenario la realizzazione posticipata dell'intero viale alberato non potrà generare aree incolte o degradate e tanto meno aree o situazioni che siano fonte di pericolo per la sicurezza delle persone. La soluzione temporanea di accessibilità e distribuzione veicolare del comparto dovrà essere descritta a partire dalla presentazione del piano attuativo.

Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerata di saturazione. Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.

In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle già indicate nella presente scheda.

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O D'INTERESSE PUBBLICO

La realizzazione degli interventi del comparto At6, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- realizzazione di parcheggi e del verde
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi
- realizzazione di opere idrauliche necessarie per il miglioramento dell'efficienza del reticolo superficiale

Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.

Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere attrezzate e ultimate entro la prima dichiarazione di abitabilità del comparto.

La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.

Per quanto indicato all'articolo 6 del presente Regolamento urbanistico è inoltre prescritta:

- la realizzazione di n° 2 alloggi di edilizia sociale, a canone sostenibile per almeno 15 anni
 - Per quanto riguarda la premialità del presente Regolamento Urbanistico, ferme restando le prescrizioni tipo morfologiche dell'intervento di trasformazione contenute nella presente scheda, inoltre è indicata:
 - la possibilità di realizzare fino a ulteriori n° 3 alloggi di edilizia libera
 - l'obbligo di un numero equivalente di alloggi sociali a locazione permanente

La premialità della presente scheda assorbe i principi contenuti nella legge n° 244 del 24 dicembre 2007, articolo 1, commi 258 e 259 e la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione degli interventi programmati assume altresì valore di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge n° 241 del 7 agosto 1990.

I beneficiari degli alloggi sociali saranno individuati dall'Amministrazione Comunale con gli strumenti regolamentari previsti per legge.

INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI

L'area del comparto non è interessata da invarianti strutturali e, marginalmente, ricade all'interno della perimetrazione del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.c) comma 1.

FATTIBILITÀ GEOLOGICO-IDRAULICA

Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.). Il lotto libero lungo via della Monaca ricade anch'esso nella Classe G.2c.

A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.3 di Pericolosità Idraulica (pericolosità elevata), in quanto interna alle aree potenzialmente interessate da eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200).

Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 2 – Tutela Alta.

Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.

Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:

Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza del sistema Fossa Calda-Fosso Verrocchio definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi individuati nel presente Regolamento Urbanistico, inseriti in un piano di interventi di emanazione successiva al presente R.U., permetteranno

la riduzione del rischio idraulico delle aree in esame.

Qualora gli interventi trovassero attuazione precedentemente alla sistemazione dei corsi d'acqua che determinano il rischio, dovranno essere condotte valutazioni attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno, in relazione ai volumi di acqua spostati e la distribuzione delle acque di superficie evitando la creazione, nella realizzazione di piazzali e rilevati, di barriere impermeabili.

OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

L'intervento di riqualificazione urbana previsto dal Regolamento Urbanistico contribuisce alla valorizzazione del paesaggio nei suoi aspetti più generali.

MODALITÀ D'ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO

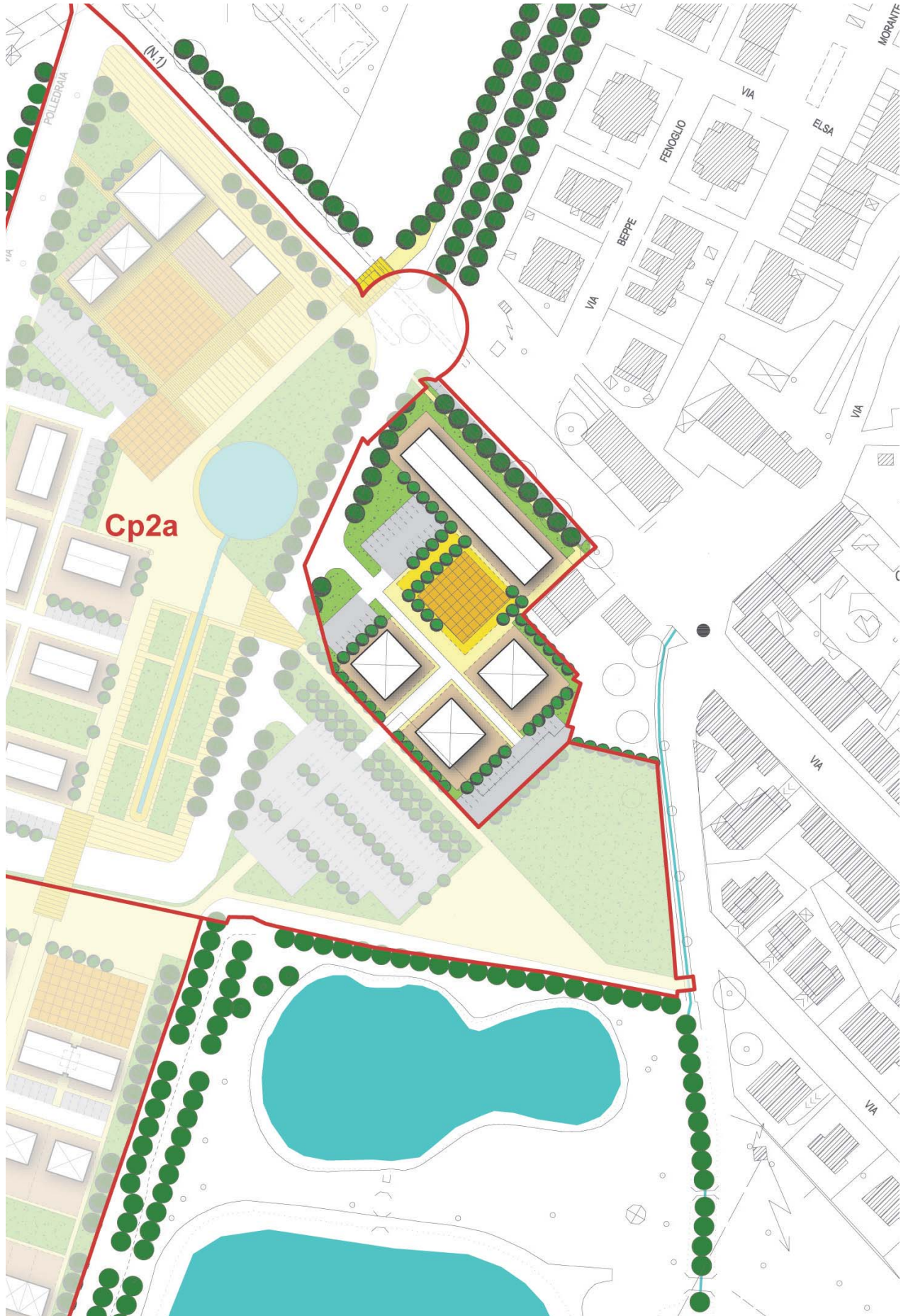
In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- ristrutturazione edilizia r1 (senza possibilità di cambio d'uso)

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U.
- edifici residenziali: tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U.
- aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U. zone esclusivamente residenziale



Scheda **NORMATIVA Cp2a**

Porta Nord di Venturina

DATI DI BASE

COMUNE: Campiglia Marittima
 UBICAZIONE: Viale delle Terme, Venturina
 UTOE: 3
 PROPRIETÀ: privata
 DATI DIMENSIONALI:
 Superficie Territoriale: mq 38.000 ca.



DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE

Il comparto di perequazione comprende due aree non contigue. Il lotto di maggiore estensione presenta forma irregolare ed è posto sulla testata nord del viale delle Terme e ricomprende l'impianto di carburanti ESSO.

Il secondo lotto (Cp2b), di circa 2.500 mq, è posto lungo via della Monaca in adiacenza al parcheggio pubblico di previsione all'interno del Pip La Monaca (D5.1).

L'area del viale delle Terme si relaziona a nord con le strutture ricettive del Parco Termale, ad est con il comparto At6, a sud con il comparto Cp1b e con il verde attrezzato dei bacini artificiali di via Molini di Fondo; ad ovest confina con via della Polledraia.

Il lotto è attraversato dal fosso Rocchio, classificato nel reticolo significativo del PAI. In particolare nella tav. 4.9 del Piano Strutturale è individuato quale "reticolo dei corsi d'acqua non classificati in categoria idraulica esterna ai centri abitati" le cui Autorizzazioni sono di competenza della Provincia. In coerenza con quanto stabilito ed indicato per analoghe aree di trasformazione, la presenza dell'impianto rifornimento carburanti non si concilia con l'idea di riqualificazione e valorizzazione che è stata assunta per l'area dei laghetti.

OBIETTIVI e FINALITÀ

Oltre agli obiettivi generali prima definiti per il comparto sono indicate nello specifico:

Le finalità specifiche dell'intervento nel comparto perequativo Cp2a sono inoltre:

- la delocalizzazione dell'impianto di distribuzione carburante
- la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso connessioni spazio-funzionali con l'area del Parco Termale e dei laghetti
- la composizione di un fronte urbano lineare sul viale delle Terme
- la realizzazione di un intervento residenziale ex-novo lungo via della Polledraia
- la realizzazione di un vaso idraulico di circa 3000 mq
- la realizzazione di un viale alberato che, per caratteristiche geometriche, vegetazionali e di arredo, dovrà assumere l'aspetto di una "strada-parco" con la duplice funzione di penetrazione all'area di trasformazione e di accessibilità al verde attrezzato dei laghetti
- la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di connessione con il Parco Termale e con il parco verde dei laghetti

DISPOSIZIONI GENERALI

Mediante piano attuativo convenzionato è consentita la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale il cui assetto planivolumetrico risulta indicativo.

Risultano invece prescrittive le seguenti disposizioni:

- demolizione dei fabbricati aventi tipologia prettamente produttiva
- realizzazione del viale alberato interno al comparto
- ampliamento del parco pubblico dei laghetti
- realizzazione del passaggio pedonale sulla fossa Calda
- adeguamento di via della Polledraia con caratteristiche dimensionali conformi al codice della strada
- realizzazione di un viale, con marciapiede e pista ciclabile sul lato da edificare e alberato su entrambi i lati
- realizzazione di uno o più collegamenti pedonali e ciclabili con il parco dei laghetti
- permeabilità spazio-funzionale sul lato di contatto con gli ambiti di trasformazione At6 e Cp1b
- realizzazione di un basso morfologico attrezzato a verde con la funzione di vaso naturale delle acque del fosso Rocchio

Dal punto di vista progettuale, la direttrice viaria è un grande viale alberato di penetrazione all'area che dovrà intersecarsi con il viale delle Terme e dovrà avere rilevanza tale da assumere valenza di elemento guida per la disposizione urbanistica degli spazi pubblici e delle aree insediative.

In posizione baricentrica è previsto un grande parco pubblico alberato di connessione tra il Parco Termale e l'abitato di Venturina con la zona dei laghetti. Lungo la fossa Calda dovrà essere realizzato un ponticello pedonale di connessione con i giardini pubblici di via dei Mulini di Fondo.

È prevista la realizzazione di n. 4 edifici a schiera attestati su via della Polledraia e da essa accessibili;

per via della Polledraia si prevede un adeguamento dimensionale in coerenza e raccordo con quanto già indicato nella scheda Cp1b.

I fronti principali delle schiere dovranno essere allineati sulla viabilità di penetrazione e da tali fronti si accederà ai garage pertinenziali da ricavarsi al piano terra. Il prospetto retrostante si affaccerà invece sui giardini pertinenziali, accessibili anche da vialetti pedonali condominiali.

Lungo via Aurelia Nord è prevista la realizzazione di un edificio in linea a tre livelli fuori terra.

Una fascia di verde alberato dovrà essere impiantata lungo il viale delle Terme ed attrezzata con un percorso ciclo-pedonale che dovrà raccordarsi con quello previsto lungo via Polledraia e il viale alberato interno.

La necessità dell'invaso idraulico dovrà essere comunque confermata dall'apposita relazione ideologica idraulica allegata al piano attuativo.

DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Dimensionamento dell'intervento:

n° 56 alloggi

Parametri urbanistici:

altezza massima: 3 livelli fuori terra

Parametri edilizi:

tipologie ammesse: linea e schiera

destinazioni d'uso ammesse:

- residenziale
- ludico-ricreativo
- commerciale (3.03)

DISPOSIZIONI NORMATIVE

La realizzazione del complesso residenziale (identificato con la sigla Cp2a) si attua in collegamento con l'area di via della Monaca mediante predisposizione di un unico piano attuativo.

La convenzione, da sottoscrivere tra l'Amministrazione comunale e gli aventi titolo, potrà prevedere l'attuazione separata degli interventi previsti per i comparti perequativi nonché l'attuazione per stralci per il comparto Cp2a. In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio.

È prevista la realizzazione di una vasca di raccolta delle acque piovane, della dimensione adeguata all'estensione dell'area verde da irrigare comprensiva di tutte le attrezzature tecnologiche per il funzionamento, la cui utilizzazione e manutenzione sarà a carico dei privati condomini.

Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'area di via della Polledraia è considerata di espansione.

Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali di cui all'articolo 7 delle NTA del Regolamento urbanistico.

Relativamente al previsto adeguamento di via della Polledraia, qualora l'attuazione del comparto Cp2a non avvenga prima del comparto Cp1b, i proprietari delle aree interessate all'adeguamento di via della Polledraia dovranno rilasciare formale atto di assenso all'esecuzione anticipata delle opere.

La modalità di contabilizzazione di tali oneri sarà indicata nella successiva convenzione del Cp2a.

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O D'INTERESSE PUBBLICO

La realizzazione degli interventi, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondaria, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- realizzazione del viale alberato e del parcheggio pubblico
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali
- ampliamento del parco pubblico dei laghetti
- realizzazione del passaggio pedonale sulla fossa Calda
- adeguamento di via della Polledraia con caratteristiche dimensionali conformi al Codice della Strada
- realizzazione di un basso morfologico attrezzato a verde dove poter confluire le acque del fosso Rocchio e altre opere idrauliche per il miglioramento dell'efficienza del reticolo superficiale, compresa l'eventuale risagomatura e deviazione del fosso Rocchio.
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi

Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, comprese le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore. In sede di approvazione del piano urbanistico attuativo saranno indicate le opere di solo uso pubblico. Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere attrezzate e ultimate entro la prima dichiarazione di abitabilità del comparto.

La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.

Per quanto contenuto all'articolo 6 del presente Regolamento urbanistico è inoltre prescritta:

- la realizzazione di n° 2 alloggi di edilizia sociale, a canone sostenibile per almeno 15 anni

Per quanto riguarda la premialità del presente Regolamento Urbanistico, ferme restando le

prescrizioni tipo morfologiche dell'intervento di trasformazione contenute nella presente scheda, è inoltre indicata:

- la possibilità di realizzare fino a ulteriori n°3 alloggi di edilizia libera
- l'obbligo di un numero equivalente di alloggi sociali a locazione permanente

La premialità della presente scheda assorbe i principi contenuti nella legge n° 244 del 24 dicembre 2007, articolo 1, commi 258 e 259 e la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione degli interventi programmati assume altresì valore di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge n° 241 del 7 agosto 1990.

I beneficiari degli alloggi sociali saranno individuati dall'Amministrazione Comunale con gli strumenti regolamentari previsti per legge.

INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI

L'area del comparto non è interessata da invarianti strutturali e, marginalmente, ricade all'interno del D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.c) comma 1.

L'area lungo il viale delle Terme è interessata da una fascia di tutela dai pozzi e sorgenti idrotermale.

FATTIBILITÀ GEOLOGICO-IDRAULICA

Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade parzialmente nella Classe G.1 (pericolosità bassa) e parzialmente nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).

A seguito degli studi idraulici effettuati la zona è inserita nella Classe I.3 di Pericolosità Idraulica (pericolosità elevata), in quanto interna alle aree potenzialmente interessate da eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200).

Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica l'area è inserita nella Classe 2 – Tutela Alta.

Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.

Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:

Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza del sistema Fossa Calda-Fosso Verrocchio definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi individuati nel presente Regolamento Urbanistico, inseriti in un piano di interventi di emanazione successiva al presente R.U., permetteranno la riduzione del rischio idraulico delle aree in esame.

Qualora gli interventi trovassero attuazione precedentemente alla sistemazione dei corsi d'acqua che determinano il rischio, dovranno essere condotte valutazioni attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno, in relazione ai volumi di acqua spostati e la distribuzione delle acque di superficie evitando la creazione, nella realizzazione di piazzali e rilevati, di barriere impermeabili.

Ad ultimazione delle opere previste nel comparto, la certificazione di abitabilità o di agibilità delle nuove costruzioni è subordinata alla conclusione del procedimento autorizzativi, ai sensi della normativa di settore vigente, dell'invaso idraulico di via Molini di Fondo.

OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

L'intervento di riqualificazione urbana previsto dal Regolamento Urbanistico contribuisce alla valorizzazione del paesaggio nei suoi aspetti più generali.

MODALITÀ D'ATTUAZIONE

Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

Nel caso in cui si decida di anticipare la realizzazione del comparto Cp2b sarà sufficiente la presentazione di un progetto edilizio del nuovo impianto carburanti accompagnato da un atto notarile di trasferimento del volume virtuale presente nel comparto Cp2b in favore della proprietà del vecchio impianto presente sul viale delle Terme.

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO

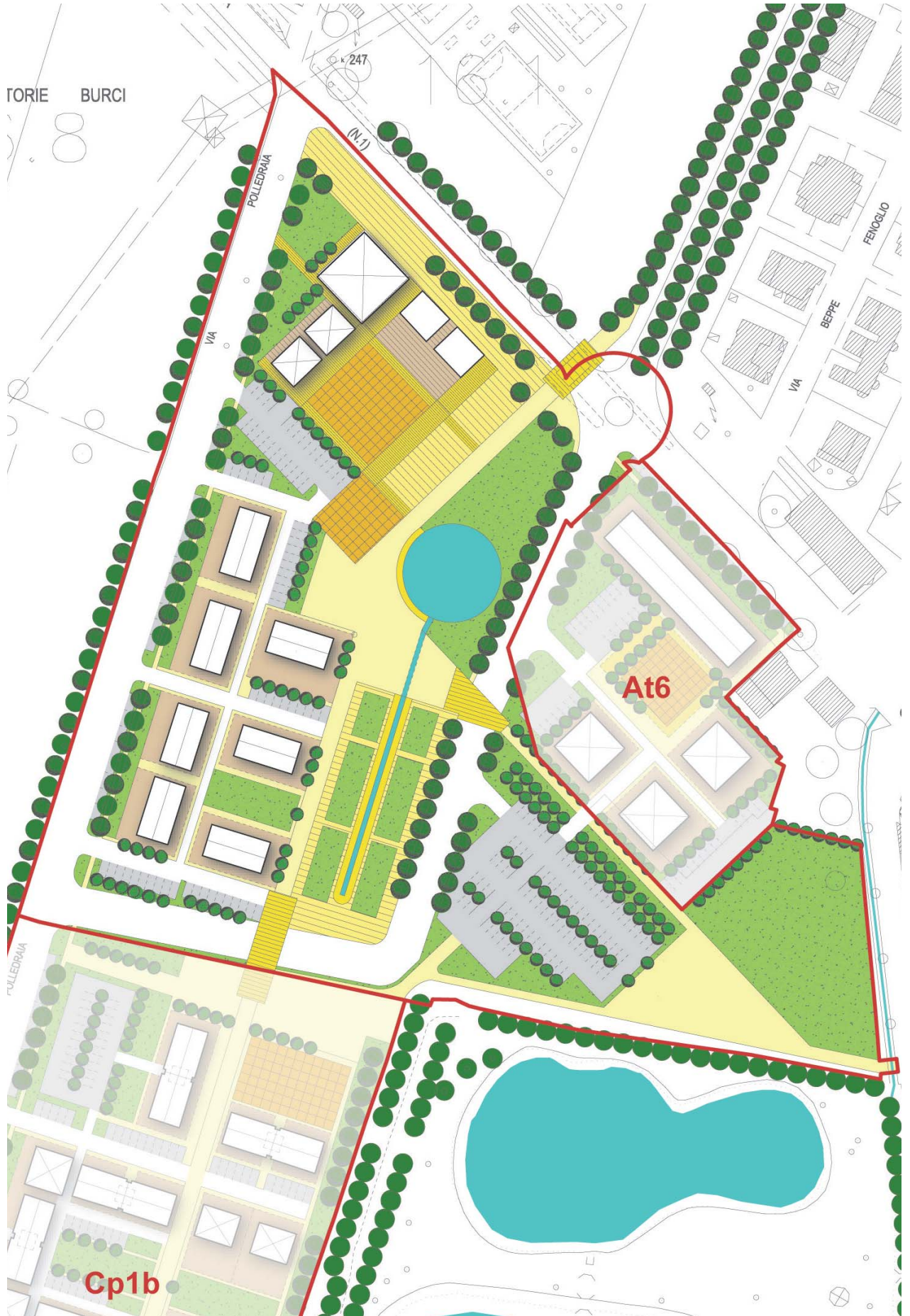
In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- totale inedificabilità dell'area
- manutenzione straordinaria dei manufatti esistenti

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nel presente comparto si applica la seguente disciplina:

- parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U.
- verde pubblico: vedi art. art. 90 delle norme di R.U.
- edifici prevalentemente ed esclusivamente residenziali: tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U.
- aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U.



SCHEMA NORMATIVA Cp1b**Comparto di perequazione, via della Polledraia****DATI DI BASE**

COMUNE: Campiglia Marittima

UBICAZIONE: Via della Polledraia, Venturina

UTOE: 3

PROPRIETÀ: privata

DATI DIMENSIONALI:

Superficie Territoriale mq 26.750 ca.

Superficie Coperta esistente mq 3.820 ca.

**DATI PROGETTUALI****DESCRIZIONE**

Il comparto di perequazione comprende l'area commerciale-artigianale lungo via della Polledraia, un lotto di terreno libero da costruzioni sempre attestato sulla medesima via e l'area del Consorzio agrario di via Indipendenza (identificata con la sigla Cp1a).

Sull'area insistono alcuni fabbricati commerciali privi di valore architettonico risalenti alla fine degli anni '60, la cui accessibilità è garantita dalla via della Polledraia.

L'area confina ad est con il verde attrezzato dei bacini artificiali di via Molino di Fondo e a nord con il comparto di perequazione Cp2a.

In coerenza con quanto stabilito ed indicato per analoghe aree di trasformazione, la presenza di attività commerciali e artigianali non si concilia con l'idea di riqualificazione e valorizzazione che è stata assunta per l'area dei laghetti.

OBIETTIVI E FINALITÀ

Oltre agli obiettivi generali prima definiti per il comparto sono indicate nello specifico:

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- riqualificazione urbanistica e funzionale del comparto Cp1b
- riqualificazione e valorizzazione dell'area dei laghetti
- delocalizzazione delle attività commerciali presenti

DISPOSIZIONI GENERALI

Mediante piano attuativo convenzionato è consentita la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale il cui assetto planivolumetrico risulta indicativo.

Risultano invece prescrittive le seguenti disposizioni:

- demolizione dei fabbricati aventi tipologia prettamente produttiva
- adeguamento di via della Polledraia con caratteristiche dimensionali conformi al codice della strada
- realizzazione di un viale, con marciapiede e pista ciclabile sul lato da edificare e alberato su entrambi i lati,
- realizzazione di uno o più collegamenti pedonali e ciclabili con il parco dei laghetti
- permeabilità spazio-funzionale sul lato di contatto con il comparto di perequazione Cp2a

DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:

60 alloggi

400 mq di slp per attività commerciali/ricreative

Parametri urbanistici

Altezza massima: tre livelli fuori terra

Parametri edilizi:

Tipologia edilizia ammessa: schiera, villino isolato, palazzina

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenziale
- ludico-ricreativo
- commerciale (3.03)

DISPOSIZIONI NORMATIVE

La realizzazione del complesso residenziale, in luogo dell'insediamento commerciale esistente (identificato con la sigla Cp1b) si attua in collegamento con il recupero dell'area del consorzio agrario (Cp1a) mediante predisposizione di un unico piano attuativo.

La convenzione, da sottoscrivere tra l'Amministrazione comunale e gli aventi titolo, potrà prevedere l'attuazione separata degli interventi previsti per i comparti perequativi nonché l'attuazione per stralci per il comparto Cp1b. In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio.

L'attuazione del comparto Cp1b è subordinata alla preventiva definizione degli atti amministrativi del comparto Cp1a, e più precisamente:

- sottoscrizione della convenzione generale
- cessione gratuita al Comune delle aree e degli immobili del comparto Cp1a
- ritiro del permesso a costruire per il recupero del complesso edilizio nella parte privata e inizio lavori

Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'area di via della Polledraia è considerata di espansione.

Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali di cui all'articolo 7 delle NTA del Regolamento urbanistico.

Relativamente al previsto adeguamento di via della Polledraia, qualora l'attuazione del comparto Cp1b non sia preceduta da quella del comparto Cp2a, o comunque qualora il ritardo dell'attuazione di questo ultimo non sia conciliabile con il cronoprogramma del comparto adiacente, sarà a carico del soggetto attuatore la realizzazione dell'intero adeguamento stradale. La modalità di ristoro di tali maggiori oneri sarà disciplinata dall'apposita convenzione.

Sempre in relazione all'adeguamento di via della Polledraia, il piano attuativo del comparto di perequazione Cp1a e Cp1b dovrà contenere, qualora sia depositato agli atti comunali prima del piano per il comparto Cp2a, l'assenso formale dei proprietari delle aree necessarie per l'adeguamento della carreggiata stradale e per la realizzazione della pista ciclabile e delle alberature.

È prevista la realizzazione di una vasca di raccolta delle acque piovane, della dimensione adeguata all'estensione dell'area verde da irrigare comprensiva di tutte le attrezzature tecnologiche per il funzionamento, la cui utilizzazione e manutenzione sarà a carico dei privati condomini.

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O D'INTERESSE PUBBLICO

La realizzazione degli interventi di interesse privato del comparto Cp1b, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondaria, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- realizzazione di parcheggi pubblici e del verde pubblico
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi

Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.

Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI

L'area del comparto non è interessata da invarianti strutturali e, marginalmente, ricade all'interno del D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.c) comma 1.

FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA

Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).

A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.3 di Pericolosità Idraulica (pericolosità elevata), in quanto interna alle aree potenzialmente interessate da eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200).

Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita principalmente nella Classe 2 – Tutela Alta e marginalmente nella Classe 3 – Tutela Elevata.

Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.

Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:

Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza del sistema Fossa Calda-Fosso Verrocchio definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi individuati nel presente Regolamento Urbanistico, inseriti in un piano di interventi di emanazione successiva al presente R.U., permetteranno la riduzione del rischio idraulico delle aree in esame.

Qualora gli interventi trovassero attuazione precedentemente alla sistemazione dei corsi d'acqua che determinano il rischio, dovranno essere condotte valutazioni attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno, in relazione ai volumi di acqua spostati e la distribuzione delle acque di superficie evitando la creazione, nella realizzazione di piazzali e rilevati, di barriere impermeabili.

Ad ultimazione delle opere previste nel comparto, la certificazione di abitabilità o di agibilità delle

nuove costruzioni è subordinata alla conclusione del procedimento autorizzativo, ai sensi della normativa di settore vigente, dell'invaso idrico di via Molini di Fondo.

OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Gli interventi di riqualificazione urbana previsti per il comparto Cp1b non determinano interferenze con le azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.

MODALITÀ' D'ATTUAZIONE

Il comparto perequativo si attua mediante predisposizione e approvazione di piano attuativo di iniziativa privata.

Per l'ambito Cp1a il piano attuativo assume valore di piano di recupero, mentre per il comparto Cp1b di piano di lottizzazione.

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO

In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del piano attuativo, agli immobili del comparto Cp1b si applica la seguente disciplina:

- ristrutturazione edilizia "r1" (senza modifica della destinazione d'uso)

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nel presente comparto si applica la seguente disciplina:

- parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U.
- verde pubblica: vedi art. art. 90 delle norme di R.U.
- edifici prevalentemente ed esclusivamente residenziali: tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U.
- aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U. zone esclusivamente residenziale



SEZIONE II	
<i>ELENCO DEI PIANI ATTUATIVI PUBBLICI E PRIVATI VIGENTI</i>	
Comune di Campiglia M.ma	
Pv1	Intervento Unitario IU2 – Borgo Novo Loc. Fonte di Sotto, Campiglia
Pv2	Intervento Unitario IU3 – Colle Tutti I Venti, Campiglia
Pv3	Intervento Unitario IU1 - Cafaggio Via della Mimosa, Cafaggio
Pv4	Parco Termale Loc. Caldana, Venturina
Pv5	Intervento Unitario IU1 via dei Mulini, Venturina
Pv6	PEEP – ex Campo di Aviazione Via dell'Aeroporto, Venturina
Pv7	Area Fieristica Via della Fiera, Venturina
Pv8	Intervento Unitario IU3 Via Cerrini, Venturina
Pv9	Area servizi per l'assistenza all'uomo ed al veicolo - Stazione Ferroviaria, Venturina
Pv10	Ambito produttivo per recupero e valorizzazione degli inerti - Via delle Lavoriere, Venturina
Pv11	Intervento Unitario - Monte Pitti, Via Suveretana
Pv12	Campeggio Blucamp, Campiglia M.ma

Intervento Unitario IU2 – Borgo Novo

PV 01

UBICAZIONE: via di San Vincenzo
 UTOE: 2
 SOGGETTO ATTUATORE: privato
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Del. CC. n. 29 del 26/04/2004
Estremi Approvazione C.C.	Del. CC. n. 91 del 25/10/2004
Estremi della convenzione	Durata 10 anni Scadenza 22/03/2015
FINALITA'	Il PRG '95, approvato con Del. di C.R. n. 354 del 13/11/1996, prevede al margine nord del capoluogo un nuovo insediamento a destinazione turistico-ricettiva, avente le caratteristiche funzionali di residenza turistico-alberghiera (RTA), da realizzarsi nell'ambito unitario denominato IU2. Il nuovo complesso, articolato in unità ricettive gravitanti su un nucleo di servizi generali, con i suoi cento posti letto di previsione, intende rispondere alla forte domanda insoddisfatta di ospitalità turistica che il centro storico di Campiglia M.ma da tempo registra.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il comparto confina a nord ed est con terreni agricoli di tipo E3, ad ovest con la strada Provinciale n.20 San Vincenzo – Campiglia M.ma, a sud. Sotto il profilo altimetrico l'area presenta una pronunciata acclività in asse est/ovest e al suo interno è presente un vecchio fabbricato rurale in stato di abbandono. Il piano attuativo individua n.5 ambiti fondiari, di cui n.4 per strutture ricettive e n.1 per servizi generali. In particolare la disposizione progettuale disegna, a partire dal fabbricato esistente, il nucleo dei servizi generali che si articola intorno alla piazzetta interna ed all'antistante impianto della piscina scoperta; in direzione est e nord, si dispone il sistema edificato a destinazione abitativa, con tre cortine murarie a fronti continui, assecondanti la giacitura e l'andamento delle terrazze collinari esistenti. In margine nord occidentale si innesta la strada principale di accesso al complesso con i latitanti spazi di parcheggio, mentre una seconda viabilità (esistente) consentirà un ulteriore accesso al complesso. Le restanti aree scoperte saranno oggetto di conservazione e valorizzazione ambientale, mediante interventi di mantenimento/rafforzamento dei popolamenti vegetazionali già presenti (ulivi, sughere, macchia mediterranea), di consolidamento dei ciglioni e scarpate con metodologie tradizionali.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima : 10.000 mc a destinazione turistico-ricettiva (RTA)
STATO DI ATTUAZIONE	- opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate

	<ul style="list-style-type: none">- opere edilizie in corso- opere edilizie ultimateX altro: opere di urbanizzazione e n.1 lotto fondiario autorizzati con specifici permessi a costruire.
DISCIPLINA DI R.U.	<p>Una volta scaduti i termini di validità del piano, per le parti realizzate si applicano le norme per le zone D9.2 (Residenze Turistico-Alberghiere) di cui al Titolo III Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, Capo I – Sistema Insediativo. Per le parti non realizzate si applica la totale inedificabilità.</p> <p>Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato: zona D</p> <p>MODALITA' DI ATTUAZIONE:</p>

Intervento Unitario IU3 – Colle Tutti I Venti

PV 02

UBICAZIONE: via Tutti i Venti
 UTOE: 2
 SOGGETTO ATTUATORE: privato
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Del. CC. n. 93 del 30.11.2001
Estremi Approvazione C.C.	Del. CC. n. 26 del 10.05.2002
Estremi della convenzione	Durata 10 anni Scadenza 29/07/2014
FINALITA'	Il PRG '95, approvato con Del. di C.R. n. 354 del 13/11/1996, prevede a sud est del capoluogo in Loc. Tutti i Venti un insediamento a destinazione residenziale da realizzarsi nell'ambito unitario denominato IU3, finalizzato in parte per completare la costruzione di due edifici iniziati con un piano di lottizzazione scaduto e in parte per realizzare un insediamento in ampliamento alla lottizzazione esistente.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il comparto si trova in posizione sottostante il colle Tutti i Venti. La zona anteriore dell'area sottostante il colle, compresa tra le vie dei Castagni e Tutti i Venti, è parzialmente occupata da un nucleo di case a schiera disposte su due file, realizzate nell'ambito di un precedente piano di lottizzazione, la cui prima stesura risale al 1975 e ormai scaduto. Tra le costruzioni esistenti sono compresi due edifici avviati ma non ultimati, che il presente piano attuativo si propone di completare. L'intervento propone altresì un insediamento quale naturale prosecuzione e completamento di quanto già realizzato con il P.d.L. scaduto. L'edificazione di espansione, costituita da n.3 nuovi blocchi di villini a schiera, consente la formazione di uno spazio centrale pubblico, tipo piazzetta, da mettere in relazione funzionale con le aree pubbliche già realizzate. La via dei Castagni, che conduce ad una retrostante zona boscata da conservare, sarà sistemata ed utilizzata a fini ricreativi.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria complessiva: mc 6.000 a destinazione residenziale
STATO DI ATTUAZIONE	X opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate X opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate

DISCIPLINA DI R.U.

Una volta ultimato il piano o scaduto il termine indicato nella convenzione, i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto " a progettazione urbanistica unitaria" e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento r1 delle NTA.

Ai lotti non realizzati al momento della scadenza del piano, si applica l'art. 29 - Nuova edificazione, riconfermando il dimensionamento del piano attuativo. L'attuazione avverrà tramite permesso a costruire.

Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:
zona B

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Intervento Unitario IU1 – Cafaggio

PV 03

UBICAZIONE: via della Mimosa
 UTOE: 3
 SOGGETTO ATTUATORE: privato
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Del. CC. n. 87 del 28.11.2003
Estremi Approvazione C.C.	Del. CC. n. 65 del 17.06.2005
Estremi della convenzione	Durata 10 anni Scadenza 20.11.2014
FINALITA'	Il PRG '95, approvato con Del. di C.R. n. 354 del 13/11/1996, prevede a margine occidentale dell'abitato di Cafaggio, compreso tra la strada statale 398 a nord e via della Mimosa, un insediamento a destinazione residenziale da realizzarsi nell'ambito unitario denominato IU1.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo
DESCRIZIONE DEL PIANO	<p>Il comparto confina a nord con la strada statale n.398, ad est con l'insediamento di Cafaggio, mentre a sud ed ad ovest con il territorio aperto, sottozona agricola E1.</p> <p>L'intervento prevede la realizzazione di una strada di penetrazione che si stacca dalla SS398 a monte della frazione, fino ad innestarsi su via della Mimosa. In corrispondenza con via della Mimosa è prevista una piazza a verde che intende costruire una nuova centralità per l'abitato di Cafaggio. Su di essa si affacceranno una chiesa con annesse opere parrocchiali ed alcuni esercizi commerciali.</p> <p>L'edificato residenziale si compone di tipologie a schiera, disposte lungo il primo tratto della nuova strada di lottizzazione e a fianco dei fabbricati parrocchiali, e di un edificio in linea di tre piani della lunghezza di 40 mt.</p> <p>La realizzazione del verde pubblico è a carico dei privati attuatori, i quali dovranno cedere gratuitamente al Comune tali aree assieme a quelle necessarie per la realizzazione di una nuova chiesa.</p>
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima: mc 9.000 a destinazione residenziale
STATO DI ATTUAZIONE	X opere di urbanizzazione in corso

	<ul style="list-style-type: none">- opere di urbanizzazione ultimateX opere edilizie in corso- opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	<p>Una volta ultimato il piano o scaduto il termine indicato nella convenzione, i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto " a progettazione urbanistica unitaria" e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1" delle NTA.</p> <p>Ai lotti non realizzati al momento della scadenza del piano, si applica l'art. 29 - Nuova edificazione, riconfermando il dimensionamento del piano attuativo. L'attuazione avverrà tramite permesso a costruire.</p> <p>Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato: zona B</p> <p>MODALITA' DI ATTUAZIONE:</p>

Parco Termale

PV 04

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

UBICAZIONE: Loc. Caldana - Venturina
 UTOE: 3
 SOGGETTO ATTUATORE: privato
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano attuativo di iniziativa pubblica

ITER

Estremi Adozione C.C.	Del. CC. n.113 del 27.12.2000
Estremi Approvazione C.C.	Del. CC. n. 54 del 13.06.2001 Variante al Comparto 2: approvata con Del. CC n. 66 del 17.06.2005 Variante al Comparto 8: approvata con Del. CC n. 55 del 11.05.2007
Estremi della convenzione	Durata 10 anni Scadenza 11.07.2011
FINALITA'	Il PRG '95, approvato con Del. di C.R. n. 354 del 13/11/1996, individua una vasta zona denominata "Parco Termale", destinata al consolidamento delle attività termali esistenti e alla nascita di nuove attività ricettive, ricreative e sportive tali da completare ed arricchire l'offerta del comprensorio termale di Venturina.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	L'ambito in oggetto è sottoposto ad un unico strumento urbanistico attuativo. La realizzazione degli interventi da parte dei privati, costituenti uno o più comparti di attuazione, avviene in forma diretta, mediante predisposizione dei progetti esecutivi delle opere previste dal Piano Attuativo, previa stipula di apposita convenzione.
DESCRIZIONE DEL PIANO	Nel quadro di sviluppo del settore turistico nella Val di Cornia, un importante ruolo è svolto dalle Terme di Venturina, collocate lungo la vecchia Aurelia ed in una felice posizione intermedia tra la costa e le zone collinari interne di alto pregio ambientale e paesaggistico. La strada di chiusa Grande, la via di Citerna e la strada provinciale delle Caldanelle costituiscono agevoli collegamenti. L'assetto territoriale sancito dal Piano articola il comprensorio del Parco Termale nelle seguenti aree funzionali: <ul style="list-style-type: none"> - aree per attività termali esistenti o di progetto; - aree per attività termali e di supporto: sono quelle aree sulle quali esistono e/o possono essere realizzati, oltre agli impianti termali, le strutture ricettive, ricreativo-sportive, commerciali e di servizio; - aree per attività di supporto: sono le aree sulle quali esistono e/o possono essere realizzate strutture ricettive, ricreativo-sportive, commerciali e di servizio; - nuclei residenziali consolidati prevalente ad uso residenziale - lotti agricoli edificati a prevalente uso residenziale - aree agricolo-produttive residuali - aree a bosco e pineta ed aree a prato alberato - aree per l'accessibilità (viabilità, parcheggi, spazi e percorsi pedonali)

	<p>Nell'ambito della suddetta zonizzazione, le destinazioni d'uso ammesse sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività termali: costituiscono funzione propria del Parco e comprende gli stabilimenti per la cura, riabilitazione e bellezza della persona con annesso attività diagnostiche - attività di supporto: costituiscono funzioni derivate del Parco e sono volte ad offrire i servizi necessari alla permanenza ed allo svago della persona in ambito termale; in riferimento alla omogeneità delle funzioni espletate dette attività sono così articolate: ricettive (albergo, RTA, residence, casavacanze, affittacamere), ricreativo/sportive (piscine ed impianti sportivi coperti/scoperti con relativi servizi, parchi gioco, arene e spazi per spettacoli con relativi servizi, strutture per il relax nel ciclo termale), commerciali/servizi di ristoro (piccole botteghe di artigianato locale, prodotti di cosmesi, erboristerie, cartolibrerie, alimentari, ristoranti, pubs, pizzerie e simili).
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Il Piano consente la realizzazione ed il potenziamento delle attività termali e di supporto esclusivamente entro dodici "comparti di attuazione". Nei comparti di attuazione sono ammesse nuove costruzioni nella misura, consistenza e destinazione d'uso stabilite nel piano attuativo vigente.
STATO DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> X opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate X opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	<p>Il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni del Piano Attuativo in ordine al limite dei comparti d'attuazione, alle consistenze volumetriche e alle destinazioni d'uso. A tale proposito, considerata la natura e la tipologia del piano attuativo del Parco Termale e che le opere d'urbanizzazione sono state realizzate direttamente dalla pubblica amministrazione, i comparti conservano la loro efficacia previsionale per tutta la durata del presente Regolamento Urbanistico e l'edificazione avviene ai sensi dell'articolo 29 delle NTA.</p> <p>Per i comparti con destinazione turistico-ricettiva denominati "C.A.3" e "C.A.4", già attuati ed esauriti, il Regolamento Urbanistico assegna ciascuno n. 50 posti letto aggiuntivi con destinazione D9.1, con obbligo di dotare le nuove strutture alberghiere di servizi complementari di alta qualità.</p> <p>La dotazione aggiuntiva di posti letto ad albergo dovrà essere utilizzata in modo che il nuovo assetto planovolumetrico dei comparti risulti compatto e raccolto intorno agli edifici esistenti, che i servizi già presenti e quelli da realizzare siano utilizzabili dall'intero complesso turistico ricettivo.</p> <p>In relazione allo spazio pertinenziale della struttura ricettiva sono altresì ammessi gli ampliamenti finalizzati all'adeguamento delle dotazioni di servizi connessi e complementari, il cui dimensionamento è determinato entro il massimo del 25% delle volumetrie esistenti.</p> <p>Sono comunque sempre ammesse strutture coperte (gazebo, tensostrutture e simili) per attività ludico-ricreative e di intrattenimento.</p> <p>Il nuovo assetto infrastrutturale del Parco Termale di Venturina prevede la realizzazione di un viale alberato, così come riportato nell'elaborato grafico allegato con le seguenti caratteristiche: viale a doppia corsia di marcia con alberature poste sull'asse centrale e marciapiede su entrambe le carreggiate. Sul fronte inedificato posto ad ovest è prevista una pista ciclabile a doppio senso di circolazione in sede propria, separata con un filare alberato dal marciapiede.</p> <p>La realizzazione del nuovo viale alberato, che assume valore di opera pubblica, comporta la modifica della soluzione planovolumetrica prevista dal Piano Particolareggiato per i comparti C.A.5, C.A. 8 e C.A.9. Il nuovo assetto planovolumetrico derivante dalla presenza del viale può essere</p>

proposto, a cura del privato attuatore, all'interno del progetto convenzionato necessario per l'attuazione degli interventi previsti. L'area necessaria per la realizzazione del viale sarà ceduta gratuitamente al comune e gli oneri necessari per la realizzazione dell'opera saranno ripartiti tra i comparti d'attuazione.

Una volta ultimato il piano a ciascun comparto si applica la seguente norma specialistica :

Comparto	Destinazioni Funzionali	Sottozona di RU.	Art. Norme R.U.
C.A.1	b.ricettivo (casa vacanze)	D11	72
C.A.2	b.ricettivo (albergo o RTA)	D9.1 - D9.2	70 - 71
C.A.3	a. termale b. ricettivo (albergo) d. commerciale/servizi	D13.3 D9.1 D7.1 ¹	74 70 67
C.A.4	b.ricettivo (residence)	D11	72
C.A.5	c. ricreativo/sportivo	D13.3/B2	74
C.A.6	a. termale b. ricettivo (RTA) d. commerciale/servizi	D13.3 D9.2 D7.1 ¹	74 71 67
C.A.7	b.ricettivo (residence) c. ricreativo/sportivo d. commerciale/servizi	D11 D13.3/B2 D7.1 ¹	72 74 67
C.A.8 A	b.ricettivo (residence)	D11	72
C.A.8 B	b.ricettivo (residence)	D11	72
C.A.9	a. termale b. ricettivo (RTA) c. ricreativo/sportivo d. commerciale/servizi	D13.3 D9.2 D13.3/B2 D7.1 ¹	74 71 74 67
C.A.10	b.ricettivo (casavacanze) c. ricreativo/sportivo d. commerciale/servizi	D11 D13.3/B2 D7.1 ¹	72 74 67
C.A.11	b.ricettivo (casavacanze)	D11	72

Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato del Parco Termale di Venturina, l'articolo 74 delle NTA del presente RU assume la seguente sotto articolazione:

A) strutture termali

comprendono gli stabilimenti per la riabilitazione, il trattamento, il benessere e la cura della persona.

B) attività di supporto

comprendono i servizi necessari alla permanenza e allo svago della persona in ambito termale:

- 1) strutture ricettive alberghiere e extra alberghiere
- 2) strutture ricreative e sportive, parchi gioco, arene e spazi per spettacoli, aree relax
- 3) strutture commerciali e ristoro, artigianato locale, locali d'intrattenimento

Se non specificatamente e diversamente stabilito, in attesa dell'attuazione degli interventi confermati dal Regolamento Urbanistico, sul patrimonio edilizio esistente conservano efficacia le categorie d'intervento indicate dal piano attuativo del Parco Termale 1, che si intendono assimilate alle fattispecie di cui al Titolo II, Capo I delle norme tecniche di attuazione.

Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:

¹ D7.1 – “Attività commerciali e della grande distribuzione” – Ad esclusione delle medie strutture di vendita (3.01.02 e 3.02.01), sono ammesse le seguenti funzioni indicate all'art. 17 : 3.1.2 – 3.02.02 – 3.03 – 6.01

zona D

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Le previsioni sopraelencate, ivi compresi i 50 posti letto aggiuntivi con destinazione alberghiera previsti per i comparti C.A.3 e C.A.4, assumono efficacia immediata mediante intervento diretto convenzionato.

Intervento Unitario IU1 – Venturina

PV 05

UBICAZIONE: via dei Mulini - Venturina
 UTOE: 3
 SOGGETTO ATTUATORE: privato
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Del. CC. n. 11 del 27.02.2002
Estremi Approvazione C.C.	Del. CC. n. 48 del 01.07.2002
Estremi della convenzione	Durata 10 anni Scadenza 20.01.2014
FINALITA'	Il PRG '95, approvato con Del. di C.R. n. 354 del 13/11/1996, prevede in via dei Mulini in prosecuzione ad una zona costituita prevalentemente da un tessuto urbano a villette e piccoli condomini a due piani circondati da giardini esclusivi, un piccolo insediamento residenziale da realizzarsi nell'ambito unitario denominato IU1.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il comparto confina a nord e ad ovest con il territorio aperto, mentre ad est è adiacente al tessuto edilizio esclusivamente residenziale di via Cimarosa. L'intervento consiste in villini a due livelli fuori terra, poste all'interno di n. 8 lotti piuttosto grandi di circa 1.000 mq/cad, con dotazione di verde e parcheggi pubblici. La tipologia edilizia, le finiture e la bellezza del sito conferiscono all'insediamento una qualità medio-alta.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima: mc 5.600 a destinazione residenziale
STATO DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - opere di urbanizzazione in corso X opere di urbanizzazione ultimate X opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	<p>Una volta ultimato il piano o scaduto il termine indicato nella convenzione, i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto " a progettazione urbanistica unitaria" e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1" delle NTA.</p> <p>Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato: zona B</p> <p>MODALITA' DI ATTUAZIONE: L'attuazione avverrà tramite permesso a costruire.</p>

PEEP ex Campo di Aviazione

PV 06

UBICAZIONE: via dell'Aeroporto - Venturina
 UTOE: 3
 SOGGETTO ATTUATORE: privato
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

ITER

Estremi Approvazione C.C.	Del. C. C. n. 399 del 28.11.1986 - 1° Variante approvata con Del. C. C. n.39 del 15.04.1994 - 2° Variante approvata con Del. CC. N. 62 del 29.07.1999 - 3° Variante approvata con Del. CC. N. 59 del 28.07.2000 - 4° Variante approvata con Del. CC. N. 51 del 31.07.2003 - 5° Variante approvata con Del. CC. N. 67 del 17.06.2005
Estremi della convenzione	Durata 18 anni (+2) Scadenza 29.07.2017
FINALITA'	L'area dell'ex Campo di Aviazione di Venturina è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata o convenzionata. Tale previsione discende dai precedenti strumenti urbanistici ed è stata confermata anche dall'ultima revisione dello strumento comunale. L'originaria previsione di circa 750 alloggi nel Peep ex Campo d'Aviazione è stata via via ridotta con successive varianti. Attualmente risultano edificati 245 alloggi, 84 sono in via di completamento mentre residuano ancora circa 70 alloggi di edilizia residenziale pubblica. A seguito del bando regionale n° 5975 del 31/10/2001, recante disposizioni per la realizzazione di edilizia agevolata ricadenti in Programmi Integrati di cui all'art. 16 della Legge 179/92, il Comune ha ottenuto un finanziamento pubblico per la realizzazione di edilizia ERP e opere d'urbanizzazione. Il Programma Integrato d'Intervento, disciplinato da apposito accordo di programma con Regione Toscana, è stato approvato dal Consiglio comunale il 23 novembre 2004.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Le opere previste sono attuate in conformità con quanto disposto dalla Legge n.167 del 18.04.1962 e successive modifiche ed integrazioni.
DESCRIZIONE DEL PIANO	La direttrice viaria è costituita dal viale centrale alberato con percorsi pedonali e ciclabili laterali, proseguimento del tratto che inizia da Via Don Sturzo. Il viale organizza tutta la maglia viaria interna e determina le zone destinate all'edificazione e si conclude verso una fascia di edilizia a schiera da cui, a sua volta, si apre l'area del Parco Urbano. Sono presenti i seguenti nuclei di tipi edilizi: <ul style="list-style-type: none"> - lotto funzionale di villini a schiera uni o bifamiliari; - lotto funzionale di edifici in linea isolati plurifamiliari di quattro piani fuori terra - lotto funzionale di palazzine quadrifamiliari a due o tre piani, disposti a quadrato con giardini privati internamente - lotto funzionale di edifici in linea disposti a corte aperta a nord - lotto funzionale di villini isolati prospicienti la via dell'Aeroporto - lotto funzionale di schiere e villini isolati nella fascia edilizia al termine del viale. I vari tipi edilizi costituiscono spazi urbani di diverso aspetto. I nuclei lungo il viale creano un fronte omogeneo e compatto che rafforza l'aspetto del viale; contemporaneamente la verità dei tipi edilizi concorre

	<p>a soluzioni varie da soddisfare le differenti esigenze abitative per allontanarsi dall'uniformità e dall'anonimità delle zone popolari.</p> <p>Gli elaborati di Piano individuano ai fini dell'attuazione, due tipi di aree: l'ambito edificatorio unitario e il lotto funzionale. Di norma, l'ambito edificatorio un</p>
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano vigente.
DIMENSIONAMENTO	Le successive varianti hanno apportato una sostanziale riduzione del volume residenziale totale previsto inizialmente dal PEEP di Venturina, passando dai 252.000 mc del 1985 agli attuali 135.900 mc, dei quali 110.000 già realizzati od in corso di realizzazione.
STATO DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> X opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate X opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	<p>Il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni del Piano vigente, laddove non si siano ancora attuate.</p> <p>E' prevista inoltre la possibilità di incremento della dotazione residenziale nel caso di ulteriore fabbisogno di edilizia pubblica in affitto (ex sovvenzionata) e/o di adesione a programmi di finanziamento per l'edilizia sociale.</p> <p>Tale fabbisogno, stimato tra 12 e 24 alloggi, potrà essere soddisfatto nell'ambito classificato PV6/1 e individuato nella tavola 2.3 del Regolamento urbanistico, con tipologia edilizia variabile (linea, schiera, palazzina) in ragione della domanda abitativa e degli spazi a disposizione.</p> <p>Detta previsione costituisce variante contestuale al PEEP vigente e poiché trattasi di completamento di un lotto già urbanizzato, l'intervento suddetto potrà attuarsi mediante intervento diretto convenzionato.</p> <p>L'assegnazione avverrà con le modalità previste dal Regolamento per le aree PEEP. Nel caso di assegnazione con bando, oltre alla individuazione della fattispecie di edilizia sociale secondo quanto descritto all'articolo 6 delle presenti NTA e della relativa quota di alloggi, l'Amministrazione potrà individuare anche meccanismi incentivanti.</p> <p>Tutti i fabbricati realizzati nell'ambito del Peep faranno parte del tessuto "a progettazione urbanistica unitaria" e ad essi si applica la categoria di intervento "r1" delle NTA.</p> <p>Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato: zona B</p> <p>MODALITA' DI ATTUAZIONE: Mediante intervento diretto convenzionato previa assegnazione dell'area secondo i criteri stabiliti nel Regolamento comunale per le aree Peep.</p>

Area fieristica

PV 07

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

UBICAZIONE: via della Fiera - Venturina
 UTOE: 3
 SOGGETTO ATTUATORE: pubblico, Comune e Regione Toscana
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano Particolareggiato

ITER

Estremi Adozione C.C.	Del. C.C. n. 67 del 29.07.1998
Estremi Approvazione C.C.	P.P. originario approvato con Del. CC. n. 94 del 29.10.1998
Estremi della convenzione	Durata 10 anni dalla data di pubblicazione sul BURT avvenuta il 02.12.98 Scadenza 02.12. 2008
FINALITA'	Il P.R.G. '95 approvato con D.C.R. n° 354 del 13/11/1996 prevede nella sottozona F8 di Venturina il Centro Fieristico Direzionale "Val Di Cornia" . L'ambito è dedicato alla realizzazione di tutte le attrezzature necessarie al funzionamento della struttura fieristica e direzionale, compreso le attrezzature, le infrastrutture ed i servizi collegati alla promozione.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano attuativo di iniziativa pubblica
DESCRIZIONE DEL PIANO	Le aree comprese nel piano particolareggiato risultano classificate secondo le seguenti destinazioni d'uso: - Servizi generali della Fiera - Attività direzionali e commerciali - Strutture espositive coperte - Aree espositive all'aperto Gli edifici esistenti ricompresi all'interno del centro fieristico direzionale possono essere trasformati con interventi di ristrutturazione edilizia r3.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato vigente.
DIMENSIONAMENTO	
STATO DI ATTUAZIONE	- opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso X opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Il Regolamento Urbanistico definisce il perimetro delle sottozone F3/1 e F3/2, la cui utilizzazione e trasformazione risultano separate ed indipendenti in ragione della diversa proprietà pubblica. Nella sottozona F3/1 si distinguono quattro famiglie di funzioni nelle quali sono ammesse le seguenti utilizzazioni: - Servizi generali della Fiera Sono gli spazi coperti o scoperti necessari per la direzione degli eventi fieristici e di tutte le attività complementari e connesse. A titolo esemplificativo si citano le seguenti funzioni: centro di direzione, uffici vari della fiera, sala convegni, alloggi di guardiana,

servizi di assistenza agli espositori, info e marketing)

Parametri Urbanistici

- 1000 mq di SLP per nuove funzioni
- le volumetrie esistenti si intendono cristallizzate alla data di adozione del regolamento urbanistico e le volumetrie residue del piano previgente sono soppresse poiché ancora espresse in metri cubi
- altezza massima degli edifici: 15 ml.

- **Strutture espositive coperte**

Sono gli spazi coperti destinati ad ospitare l'attività di esposizione, i magazzini di deposito e stoccaggio.

Parametri Urbanistici

- 1800 mq di SLP per nuove funzioni
- le volumetrie esistenti si intendono cristallizzate alla data di adozione del regolamento urbanistico e le volumetrie residue del piano previgente sono soppresse poiché ancora espresse in metri cubi
- altezza massima degli edifici: 10 ml.

- **Aree espositive all'aperto**

Sono quelle aree non altrimenti destinate ad usi sopra descritti compreso le aree coperte da pensiline, tettoie, tensostrutture o equivalenti.

- **Strutture per la ristorazione**

Sono gli spazi destinati ad ospitare attività di ristorazione. L'utilizzo di spazi e strutture esistenti o la riorganizzazione di nuovi spazi può prevedere l'accesso diretto da via della Fiera o dall'area di verde pubblico in angolo con via del Lavoro.

Parametri Urbanistici

- 400 mq di SLP per nuove funzioni
- altezza massima degli edifici: 10 ml.

Durante lo svolgimento di manifestazioni fieristiche ed anche al di fuori di tali eventi, tutto l'ambito F3/1 può accogliere attività ricreative, sportive, culturali, musicali, attività di spettacolo, manifestazioni in genere, mercatali estemporanei o settimanali, attrezzature e giochi per bambini, luna park, parcheggi.

La sottozona F3/1 contiene altresì la previsione di una funzione specialistica destinata a migliorare la permeabilità tra lo spazio pubblico della città e l'ambito di fiera. La previsione prevede la realizzazione di un complesso edilizio multipiano a ridosso di via della Fiera, della SLP massima di 1600 metri quadri. Nel nuovo complesso sono ammesse le seguenti funzioni: uffici per la fiera, servizi alle imprese, attività commerciali e direzionali, servizi sociali, sanitari e assistenziali, servizi generali alla persona, attività museali, ristorazione e pubblici esercizi.

Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e rifunzionalizzazione degli edifici e degli spazi esistenti sono consentiti in coerenza con il piano attuativo vigente e attuati con procedimento di opera pubblica. La realizzazione delle dotazioni aggiuntive fissate dal Regolamento Urbanistico sono preordinate alla redazione ed approvazione di un nuovo strumento attuativo di iniziativa pubblica. E' sempre possibile l'approvazione di singoli progetti di opera pubblica qualora ricorrano motivi improrogabili di interesse pubblico.

Le aree della **sottozona F3/2**, di proprietà della Regione Toscana, possono ospitare attività direzionali, uffici pubblici o di interesse pubblico, servizi alla persona, incubatori d'impresa, marketing e promozione territoriale, formazione professionale, convegnistica.

Parametri Urbanistici

- 1200 mq di SLP per nuove funzioni
- le volumetrie esistenti si intendono cristallizzate alla data di adozione del regolamento urbanistico e le volumetrie residue

del piano previgente sono soppresse poiché ancora espresse in metri cubi

- altezza massima degli edifici: 10 ml.

Gli edifici esistenti ricompresi all'interno della sottozona F3/2 possono essere trasformati con interventi di ristrutturazione edilizia r3. La realizzazione delle dotazioni aggiuntive fissate dal Regolamento Urbanistico sono preordinate alla redazione ed approvazione di un nuovo strumento attuativo di iniziativa regionale. E' sempre possibile l'approvazione di singoli progetti di opera pubblica qualora ricorrano motivi improrogabili di interesse pubblico.

Intervento Unitario IU3 – Venturina

PV8

UBICAZIONE: via Cerrini - Venturina
 UTOE: 3
 SOGGETTO ATTUATORE: privato
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Programma Integrato d'Intervento, intervento diretto

ITER

Estremi Adozione C.C.	Del. CC. n. 62 del 25/08/2004
Estremi Approvazione C.C.	Del. CC. n. 104 del 29/11/2004
Estremi della convenzione	Data stipula 04/12/2003
FINALITA'	<p>La previsione della piazza edificata nasce con il PRG del 1995, nell'ambito dell'indirizzo di riqualificazione del tessuto polifunzionale di via Cerrini caratterizzato dalla presenza di una fabbrica di manufatti in cemento, la sede dei magazzini comunali e un'attività di autolavaggio. L'attuazione dell'intervento è stata demandata, sin dal PRG del 1995, all'iniziativa privata.</p> <p>Di fronte alla prolungata inerzia del soggetto privato, essenzialmente derivata dalla complessità della riqualificazione urbana, l'Amministrazione comunale nel 2001 ha promosso la partecipazione al bando regionale per la realizzazione di edilizia agevolata ricadenti in Programmi Integrati di cui all'art. 16 della Legge 179/92.</p> <p>L'avvio del Programma Integrato ha permesso innanzi tutto la dismissione di tutte e tre le attività presenti su via Cerrini.</p> <p>L'avvio degli interventi previsti nel Programma Integrato d'Intervento è sancito con la firma dell'Accordo di Programma con Regione Toscana del 17 ottobre 2005.</p>
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento diretto, convenzionato nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento ex Campo d'Aviazione. Il progetto dell'Intervento Unitario 3 (lotto 1 del Programma Integrato d'Intervento) è stato approvato in sede tecnica nell'ottobre 2003. L'attuazione del comparto è comunque subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica che allo stato attuale risultano da riapprovare a seguito delle prescrizioni emerse in sede di procedura di VIA regionale e di omologazione degli interventi.
DESCRIZIONE DEL PIANO	Si è previsto <i>una piazza</i> a cavallo della strada, in modo da costituire uno spazio pubblico di generose dimensioni (mt. 70 x 70) subito prima dell'ingresso all'abitato di Venturina. La piazza è chiusa sui quattro lati da un <i>fabbricato</i> continuo di <i>due, tre e quattro piani</i> , interrotto sul lato occidentale, in corrispondenza del piccolo fabbricato delle pompe che viene conservato, da un'apertura che mette in comunicazione la piazza con il retrostante giardino pubblico. Il piano terreno è destinato ai garage privati e, sul fronte, a fondi per artigianato di servizio, attività commerciali, depositi, cantine. Il primo, secondo e terzo piano sono occupati da <i>alloggi</i> . L'intervento unitario è suddiviso in due comparti tra loro distinti così come evidenziato negli elaborati grafici del piano; essi sono attuabili con separata procedura concessoria.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG previgente, articolo 34, IU3 Venturina.

DIMENSIONAMENTO	L'intervento consiste nella previsione di 23.800 metri cubi, di cui 10.000 nel comparto A (ex magazzini comunali) e 13.800 nel comparto B (ex Incerti). Considerato che il progetto edilizio risulta già depositato ed approvato in sede tecnica, rimangono fermi e sono fatti salvi tutti i parametri, le disposizioni e gli indici contenuti in tale progetto.
STATO DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate <input checked="" type="checkbox"/> opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	<p>Il Regolamento Urbanistico riconferma la previsione del PRG previgente in ordine al limite dei comparti d'attuazione, alle consistenze volumetriche e alle destinazioni d'uso, conservando efficacia previsionale per tutta la durata del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>Zona omogenea ad intervento ultimato: zona B</p> <p>Modalità di attuazione: Intervento diretto nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento</p>

**Area servizi per l'assistenza all'uomo ed al veicolo
Stazione Ferroviaria – Variante Aurelia**

PV9

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE

UBICAZIONE: via della Stazione - Venturina
 UTOE: 3
 SOGGETTO ATTUATORE: privato
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Del. CC. n. 69 del 29/07/1998												
Estremi Approvazione C.C.	Del. CC. n. 45 del 28/10/1998 1° Variante approvata con Del. C.C. n.40 del 20/04/2005 2° Variante approvata con Del. C.C. n. 9 del 26/01/2009												
Estremi della convenzione	Data stipula della convenzione originaria 20/04/1999 Durata 10 anni, Scadenza 20/04/2009 Rinnovo convenzione 9 marzo 2010, Scadenza 31 12 2012												
FINALITA'	Inizialmente l'ambito della stazione fu individuato dalla Regione Toscana come centro intermodale ferro/gomma e per questo inserito nel piano di settore PRIT. Tale previsione sovracomunale svanì alla fine degli anni ottanta e un ambito di dimensioni più ridotte venne interessato da una variante al PRG approvata dal Consiglio Comunale nel 1993. I contenuti di tale variante furono poi integralmente trasferiti senza alcuna modifica nel nuovo PRG del 1995. L'attuazione degli interventi che oggi osserviamo sono pertanto frutto di scelte urbanistiche avvenute nei primi anni novanta. L'ambito prevede un insieme di funzioni da considerare in relazione alle vie di comunicazione nazionali: l'Aurelia, la linea ferroviaria Genova-Roma e il porto di Piombino. Questa importante determinazione territoriale, che la Variante Generale al PRG conferma, ribadisce il ruolo intercomunale del Comune di Campiglia, già tracciato dai piani coordinati degli anni ottanta e novanta.												
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo d'iniziativa privata												
DESCRIZIONE DEL PIANO	L'area è situata presso la Stazione Ferroviaria di Campiglia M.ma ed è delimitata dalla nuova via Aurelia, dalla Statale n.398 e da una via di progetto parallela a via della Stazione. L'area è divisa in 4 comparti, autonomi nella realizzazione anche per quanto riguarda le opere di urbanizzazione. L'ambito comprende servizi turistici e commerciali, strutture ricettive, attività produttive e di assistenza al trasporto su gomma, parcheggi per pendolari e turisti, locali di ristoro e una quota limitata di residenze.												
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente												
DIMENSIONAMENTO	Tabella di riepilogo del dimensionamento del Piano Attuativo: <table border="1" data-bbox="571 2033 1412 2136"> <thead> <tr> <th>Lotti</th> <th>Destinazione d'uso</th> <th>Volume mc</th> <th>Sup. prog. Mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Residenziale</td> <td>850</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Residenziale</td> <td>850</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Lotti	Destinazione d'uso	Volume mc	Sup. prog. Mq	1	Residenziale	850		2	Residenziale	850	
Lotti	Destinazione d'uso	Volume mc	Sup. prog. Mq										
1	Residenziale	850											
2	Residenziale	850											

3	Residenziale	850	
4	Alberghiera	8500	
5	Residenziale	2800	
6	Residenziale - Commerciale-Servizi	Res. 2000 Comm.1000	
7	Commerciale - Direzionale - Servizi	9500	
8	Residenziale - Commerciale-Servizi	Res. 3000 Comm. 1000	
9	Residenziale	Esistente	
10	Area A comune, Parcheggio		
11-12-13	Artigianale - Commerciale		1500
14-15	Artigianale - Commerciale		1500
16	Commerciale - Servizi		700
		RAPP. COPERTURA	
17	Artigianale - Servizi - commerciale	0.5	
18	Artigianale - Servizi - commerciale	0.5	
18a	Artigianale - Servizi - commerciale	0.5	
19	Artigianale - Servizi - commerciale	0.5	
20	Artigianale - Servizi - commerciale	0.4	
21	Artigianale - Servizi - commerciale	0.5	
22	Area distributore nord		750
25	Area distributore sud		350

Nei lotti n.1, 2,3 e 5 destinati ad uso residenziale il numero massimo di alloggi è di 25 unità, mentre nei lotti 6 e 8 a destinazione residenziale-commerciale il numero massimo di alloggi è pari a 20.

STATO DI ATTUAZIONE

- X opere di urbanizzazione in corso**
- opere di urbanizzazione ultimate
- X opere edilizie in corso**
- opere edilizie ultimate

DISCIPLINA DI R.U.

Il Regolamento Urbanistico conferma le previsioni del Piano attuativo in termini di destinazioni funzionali e dimensionamento, ed opera le seguenti ulteriori distinzioni e precisazioni:

- tra le attività artigianali non sono ammesse quelle di recupero di materie seconde recanti disagio, pericolo e inquinamento visivo per l'intero ambito, anche per impianti conformi alla normativa vigente
- sono fatti salvi e rimangono invariati i quantitativi assegnati dal piano attuativo vigente ad ogni lotto ancora espressi in metri cubi
- il riferimento quantitativo dei lotti previsti nello stralcio "due" si intende trasformato in superficie coperta
- all'interno **degli stralci "uno", "due", "tre" e** dello stralcio "quattro" è ammessa la destinazione 3.04 delle presenti NTA
- le destinazioni d'uso artigianale, commerciale e di servizio degli stralci "due", "tre" e "quattro" si intendono riferite anche a funzioni al di fuori della filiera uomo/mezzo

Zona omogenea ad intervento ultimato:

zona D

Modalità di attuazione: Le modalità d'attuazione seguono le regole indicate nelle norme tecniche del piano attuativo vigente. Per quanto non realizzato in forza del piano attuativo vigente nonché per le nuove dotazioni dimensionali e funzionali previste dal Regolamento urbanistico, dovrà essere predisposto un nuovo Piano di Lottizzazione esteso ai soli comparti non ancora ultimati.

Ambito produttivo per recupero e valorizzazione degli inerti

PV 10

UBICAZIONE: Loc. Trafossi, via delle Lavoriere
 UTOE: 8
 SOGGETTO ATTUATORE: privato
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Del. CC. N. 112 del 27.12.2004
Estremi Approvazione C.C.	Del. CC. n. 26 del 23.03.2005
Estremi della convenzione	Durata 10 anni Scadenza 13/04/2015
FINALITA'	In località Trafossi è stata individuata ed urbanizzata un'area destinata ad accogliere attività produttive connesse e collegate con il ciclo di lavorazione di inerti e conglomerati.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata.
DESCRIZIONE DEL PIANO	L'ambito presenta forma a quadrilatero regolare collocato in prossimità della confluenza del fosso Verrocchio nel fosso Corniaccia, sul lato sud della strada comunale delle Lavoriere. Il Piano attuativo occupa un'area pari a mq 78.661.44 suddivisa in tre macro-lotti. La viabilità a servizio del comparto è costituita da una nuova strada di penetrazione che termina con un'area di parcheggio e manovra all'estremità occidentale.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Superficie territoriale mq 78.661,44 Superficie fondiaria mq 55.365,00 Il P.A. prevede la suddivisione in tre macro-lotti che potranno generare un numero indefinito di lotti fondiari componendo moduli della larghezza di ml 10,00. I macrolotti presentano le seguenti estensioni: <ul style="list-style-type: none"> - macrolotto 1: mq 15.210 - macrolotto 2: mq 20.975 - macrolotto 3: mq 19.180 Superficie parcheggi pubblici: mq 2.450 Superficie verde pubblico: mq 11.120,00 Superficie strade : mq 6.795,00 Indici urbanistici: Rapporto di copertura = 0.5 mq/mq Altezza massima degli edifici: 10 ml Non è ammessa la possibilità di realizzare abitazioni civili
STATO DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - opere di urbanizzazione in corso X opere di urbanizzazione ultimate X opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate Si specifica che pur essendo le opere d'urbanizzazione pressoché ultimate, dei lotti fondiari solo uno risulta già completato.

DISCIPLINA DI R.U.

Il Regolamento Urbanistico nel confermare le previsioni quantitative e funzionali del Piano Attuativo introduce una nuova disposizione generale che dovrà essere assorbita dalla pianificazione attuativa.

Fra le aree non ancora occupate da impianti produttivi dovrà essere riservata una porzione non inferiore a 10.000 metri quadri di superficie fondiaria da destinare alla delocalizzazione di un'attività di recupero di materiale inerte già presente nel territorio comunale.

L'attuazione di tutto l'ambito ancora ineditato spetta prioritariamente al soggetto attuatore privato. E' sempre fatta salva la possibilità di intervento del Comune qualora si ravvisi un interesse pubblico ovvero in caso di inerzia del privato. In tale caso le aree non ancora edificate saranno assoggettate al regime di aree PIP, acquisite e riassegnate secondo l'apposito Regolamento comunale.

Per le attività ancora da insediare nell'ambito produttivo di "Trafossi" è inoltre prescritta la partecipazione pro-quota al pagamento degli oneri d'urbanizzazione primaria derivanti dall'investimento pubblico necessario per l'adeguamento funzionale di via delle Lavoriere.

Una volta ultimato il piano o scaduto il termine indicato nella convenzione, alle parti realizzate si applica la norma per le sottozone **D5** - *"Ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali"* di cui alle NTA vigenti.

Alla scadenza del termine indicato nella convenzione, alle parti non realizzate si applica la totale ineditabilità delle aree.

Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:
zona D

Modalità di attuazione: Per quanto non in contrasto con le nuove disposizioni del presente Regolamento urbanistico, le modalità d'attuazione seguono le regole indicate nelle norme tecniche del piano attuativo vigente.

Intervento Unitario Monte Pitti

PV 11

UBICAZIONE: loc. Monte Pitti, Campiglia M.ma
 UTOE: 2
 SOGGETTO ATTUATORE: privato
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Del. C.C. n° 28 del 27/04/1999
Estremi Approvazione C.C.	Del. C.C. n° 61 del 29/07/1999
Estremi della convenzione	Durata 10 anni Scadenza 30/03/2011
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
FINALITA'	Il P.R.G. '95 approvato con Del. di C. Reg. n° 354 del 13/11/1996 prevede sulla S.S. 398 in loc. Monte Pitti, al confine tra il comune di Suvereto, un nuovo insediamento a destinazione turistico-ricettiva da realizzarsi nell'ambito dell'intervento unitario denominato "IU Monte Pitti"
DESCRIZIONE DEL PIANO	L'area interessata dall'intervento unitario "Monte pitti" si estende a partire dalle aree di pianura dove era localizzata la vecchia stalla dell' ex azienda agricola "Monte Pitti" fino ai primi rilievi interessando sia il territorio del comune di Suvereto che quello del comune di Campiglia M.ma, ponendosi in un delicato contesto paesaggistico.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al piano attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Per la parte relativa al comune di Campiglia M.ma sono stati realizzati 4.605 metri cubi per un totale di 105 posti letto.
STATO DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - opere di urbanizzazione in corso X opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso X opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	<p>Scaduti i termini di validità del Piano, si applicano le norme per le zone D9.2 (residenze turistico-alberghiere) di cui al Titolo 3° del capo 1°, <i>Sistema Insediativo - Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti</i>, con categoria di intervento r1.</p> <p>Così come prescritto dalle norme delle UTOE 1 e 2 del Piano Strutturale, è esclusa la possibilità di ulteriori incrementi volumetrici.</p> <p>Zona Omogenea ad intervento ultimato: zona D</p>

Campeggio Blucamp

PV 12

UBICAZIONE: Campiglia M.ma
 UTOE: 2
 SOGGETTO ATTUATORE: privato
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Del. CC. n.99 del 29/11/1999																																	
Estremi Approvazione C.C.	Del. CC. n. 25 del 09/04/2000																																	
Estremi della convenzione	Durata 10 anni Scadenza 06/04/2011																																	
FINALITA'	Ristrutturazione ed ampliamento del campeggio denominato "Blucamp" attraverso i seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> - incremento del numero delle piazzole e dei relativi servizi; - adeguamento del servizio bar-ristorante alla nuova dimensione del campeggio, attraverso la ristrutturazione del fabbricato al fine di adeguare le dimensioni della cucina, ottenere un locale per magazzino di generi alimentari e bar, nonché un'area riparata per i clienti con veranda panoramica; - qualificazione dell'offerta anche attraverso la dotazione di alcune piazzole con attacchi per l'acqua e scarichi fognari e alcune piccole unità di servizi sanitari individuali alle piazzole per uso esclusivo dei clienti; 																																	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo d'iniziativa privata																																	
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il Piano attuativo è articolato in 3 settori (A, B, C). <ul style="list-style-type: none"> - Settore A: destinato alle piazzole libere ed allestite, bungalow, servizi igienici e parcheggi; - Settore B : destinato a piazzole libere ed allestite, anche per caravan, piazzole per l'installazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo e servizi vari quali: accettazione - infermeria, locale bar-ristorante, servizi igienici. - Nel settore C sono previsti movimento di terra per una sistemazione a piazzole e l'installazione di n.2 strutture temporaneamente ancorate al suolo, messe a disposizione degli ospiti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. 																																	
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.																																	
DIMENSIONAMENTO	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipologia</th> <th>Quantità</th> <th>Superficie mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Piazzole libere</td> <td>69</td> <td>5.520</td> </tr> <tr> <td>Piazzole allestite</td> <td>65</td> <td>5.200</td> </tr> <tr> <td>Piazzole allestite per autocaravan</td> <td>5</td> <td>400</td> </tr> <tr> <td>Accettazione- Infermeria</td> <td>1</td> <td>S.C. MQ 40</td> </tr> <tr> <td>Ampliamento del locale bar- ristorante</td> <td></td> <td>S.C. MQ 40</td> </tr> <tr> <td>Pertinenza del locale bar - ristorante</td> <td></td> <td>S.C. mq 25</td> </tr> <tr> <td>Servizi igienici</td> <td>4</td> <td>S.C. mq 160</td> </tr> <tr> <td>Servizi igienici monoblocco</td> <td>3</td> <td>S.C. mq 40</td> </tr> <tr> <td>Servizi igienici monoblocco aperti</td> <td>3</td> <td>S.C. mq 15</td> </tr> <tr> <td>Parcheggi</td> <td>137</td> <td>mq 1712,5</td> </tr> </tbody> </table>	Tipologia	Quantità	Superficie mq	Piazzole libere	69	5.520	Piazzole allestite	65	5.200	Piazzole allestite per autocaravan	5	400	Accettazione- Infermeria	1	S.C. MQ 40	Ampliamento del locale bar- ristorante		S.C. MQ 40	Pertinenza del locale bar - ristorante		S.C. mq 25	Servizi igienici	4	S.C. mq 160	Servizi igienici monoblocco	3	S.C. mq 40	Servizi igienici monoblocco aperti	3	S.C. mq 15	Parcheggi	137	mq 1712,5
Tipologia	Quantità	Superficie mq																																
Piazzole libere	69	5.520																																
Piazzole allestite	65	5.200																																
Piazzole allestite per autocaravan	5	400																																
Accettazione- Infermeria	1	S.C. MQ 40																																
Ampliamento del locale bar- ristorante		S.C. MQ 40																																
Pertinenza del locale bar - ristorante		S.C. mq 25																																
Servizi igienici	4	S.C. mq 160																																
Servizi igienici monoblocco	3	S.C. mq 40																																
Servizi igienici monoblocco aperti	3	S.C. mq 15																																
Parcheggi	137	mq 1712,5																																

STATO DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate X opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	<p>Una volta ultimato il piano o scaduto il termine indicato nella convenzione, ai settori realizzati si applica la norma prevista per le sottozone D10 – Campeggi e villaggi turistici.</p> <p>Alle parti non realizzate al momento della scadenza del piano, il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni ed il dimensionamento del Piano Attuativo. L'attuazione residua avverrà tramite permesso a costruire.</p> <p>Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato: zona D</p> <p>MODALITA' DI ATTUAZIONE: Intervento diretto</p>