

**Sottosistema insediativo di matrice storica di Bolgheri I.1.A SCHEDA N° 1**

**Descrizione:**

Il sito si trova nel sottosistema insediativo di matrice storica I.1.A, posta a Ovest dell'abitato in un ambito già destinato a ristorante.

**Obiettivi**

L'obiettivo la nuova edificazione di una struttura alberghiera, che assicuri una funzione turistica e ricettiva assente nell'intero sottosistema

**Destinazioni d'uso:**

Attività Ricettiva alberghiera così come definite dalla L.R. n.42/2003 e successive modificazioni ed integrazioni

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

~~Nuova edificazione~~ Ampliamento di fabbricato esistente <sup>1</sup> fino ad un massimo di s.l.p.= mq. 500  
h max = ml. 6.50

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Il progetto dovrà essere compatibile con il tessuto storico edilizio esistente affinché sia garantito l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi fabbricati nel rispetto dell'art. 34 <sup>1</sup> delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede

- i materiali utilizzati dovranno essere uniformati a quelli dell'intero Sottosistema insediativo, più in particolare per gli edifici intonaco civile a calce, pietra a faccia vista e laterizio e per gli infissi è prescritto l'uso del legno.
- è vietato la realizzazione di terrazzi
- la copertura qualora fosse piana dovrà essere accessibile dalla pubblica via e ceduta all'uso pubblico quale affaccio e punto panoramico. La pavimentazione di tale copertura dovrà essere in materiale cotto o giardino pensile. Se fosse del tipo a capanna invece la pendenza sarebbe max 30%

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

Parcheggio				
Grado di Pericolosità				
Classe di Fattibilità	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	G.2	I.1	-
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	-

Edificato				
Grado di Pericolosità				
Classe di Fattibilità	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	G.2	I.1	-
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	-

**Sottosistema insediativo di matrice storica di Bolgheri I.1.A SCHEDA N° 2 N.O.**

**Descrizione:**

Il sito si trova nel sottosistema insediativo di matrice storica I.1.A, posta ad ovest dell'abitato, suddiviso in sub a) e sub b)

**Obiettivi**

L'obiettivo è l'ampliamento della dotazione di standard per la realizzazione di viabilità e di parcheggio. Vedi abaco mobilità.

**Destinazioni d'uso:**<sup>1</sup>

standard per viabilità e parcheggio

**Salvaguardie – Interventi ammessi:**

Vietata ogni trasformazione dell'uso del suolo – E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria

**Sottosistema insediativo di matrice storica di Bolgheri I.1.A SCHEDA N° 3**

**Descrizione:**

Il sito si trova nel sottosistema insediativo di matrice storica I.1.A, posta ad est di Via dei Colli già adibito a parcheggio

**Obiettivi**

L'obiettivo è l'ampliamento della dotazione di standard per la realizzazione di parcheggio

**Destinazioni d'uso:**

standard a parcheggio

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Come da scheda normativa

**Prescrizioni specifiche:**

Le pavimentazioni dovranno essere del tipo permeabile

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Opera Pubblica

**Fattibilità**

Parcheggio				
Grado di Pericolosità				
Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica		Classe di Pericolosità Sismica
G.1	G.2	I.1		-
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	-

**Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci I.1.B UTOE n. 1 - SCHEDE NORMATIVA N°4**

**Descrizione:**

L'area individuata nella seguente scheda normativa è oggetto di un Accordo di Pianificazione adottato con deliberazione C.C. 34 del 05/04/06 ed approvato con deliberazione C.C. 91 del 10/10/06, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 3 del 17/01/07.

**Obiettivi**

Realizzazione di residenza secondo l'Accordo di programma sopra descritto

**Destinazioni d'uso:**

Residenza

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Come previsto dall'Accordo di pianificazione e dalla planimetria di progetto inserita in cartografia

**Prescrizioni specifiche:**

Il progetto dovrà essere attuato come da Accordo di Pianificazione ~~sigato.....~~ adottato con deliberazione C.C. 34 del 05/04/06 ed approvato con deliberazione C.C. 91 del 10/10/06, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 3 del 17/01/07.<sup>1</sup>

**Modalità di intervento:**

Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 6<sup>1</sup>

**Salvaguardie<sup>1</sup>**

In assenza dell'approvazione del piano attuativo che renda operativo l'intervento di cui alla presente scheda, non sono ammesse trasformazioni del sistema ambientale e paesaggistico tipico dell'insediamento storico-agrario consolidato, caratterizzato da valori antropici, storico-culturali ed estetico-percettivi, evidenziati dalla scheda dell'ambito 22 Maremma settentrionale del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Non sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sui fabbricati, ancorché realizzabili ai sensi del presente RU in caso di piano attuativo.

Sono sempre ammesse:

- attività agricole e attività ad esse complementari e connesse,
- opere di ripristino delle componenti strutturali del sistema insediativo e paesistico agrario, quali viabilità podereale, presenze vegetazionali, reticolo idrografico,
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti., secondo le categorie individuate dal presente RU.

~~Piano attuativo di iniziativa privata<sup>1</sup>~~

**Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci I.1.B UTOE n. 1 - SCHEDA NORMATIVA N°5 N.O.**

**Descrizione:**

il sito individuato nella seguente scheda normativa si trova nel Sottosistema insediativo di matrice storica I.1.B, posto a est dell'abitato in un'area attualmente destinata a parcheggio e a verde attrezzato.

**Obiettivi**

L'obiettivo è l'edificazione di servizi e parcheggio e aree attrezzate per lo sport <sup>17</sup>

**Destinazioni d'uso:** <sup>1</sup>

Servizi e parcheggio

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:** <sup>1</sup>

Nuova edificazione

**Area per servizi a standards urbanistici:** <sup>1</sup>

E' prescritta inoltre, in via prioritaria, cioè prima dell'intervento in oggetto, la realizzazione della viabilità e dello svinecolo tra Via Nemorense e la SS n. 329 – Passo di Bocca di Valle

**Prescrizioni specifiche:** <sup>1</sup>

Il progetto dovrà essere attuato come da scheda normativa

**Modalità di intervento:** <sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Salvaguardie – Interventi ammessi:** <sup>1</sup>

Vietata ogni trasformazione dell'uso del suolo – E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria

**Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci I.1.B UTOE n. 1 - SCHEDE NORMATIVA N°6**

**Descrizione:**

L'area individuata nella seguente scheda normativa si trova nel Sottosistema insediativo di matrice storica I.1.B, posta ad ovest dell'abitato in un'area inedita compresa tra la SS n. 329 e la Via dei Molini.

**Obiettivi**

L'obiettivo è l'edificazione di attività urbane al fine di valorizzare e ammodernare la rete commerciale compatibilmente con la struttura del borgo, creando così un maggiore equilibrio fra le varie funzioni presenti all'interno del Sistema insediativo in oggetto.

**Destinazioni d'uso:**

Attività urbane limitatamente ad attività commerciali e artigianali, così come definite nell'art. 4 alla voce Attività urbane lettera a.1, a.2 e f delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale.

Attività Ricettiva alberghiera (albergo locanda o pensione)

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione, fino ad un massimo di s.l.p.= mq. 300 per Attività urbana

Nuova edificazione, fino ad un massimo di s.l.p.= mq. ~~25~~<sup>2</sup> 500<sup>3</sup> per Attività ricettiva

h max = ml. 7.50

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Come da D.M.1444/68

**Prescrizioni specifiche:**

Le previsioni edificatorie sono escluse dall'area perimetrata PFME<sup>4</sup>

Le previsioni edificatorie sono escluse dalle aree contrassegnate da pericolosità elevata e/o molto elevata<sup>20</sup>

Il progetto dovrà essere compatibile con il tessuto storico edilizio esistente affinché sia garantito l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi fabbricati nel rispetto dell'art. 34<sup>1</sup> delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale.

Il Piano attuativo dovrà tenere conto delle prescrizioni di seguito riportate:

- i materiali utilizzati dovranno essere uniformati a quelli dell'intero Sottosistema insediativo, inoltre non è consentito l'uso di elementi prefabbricati
- le coperture: dovranno essere a capanna con pendenza max 30%

**Modalità di intervento:**

Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 6<sup>1</sup>

**Salvaguardie<sup>1</sup>**

In assenza dell'approvazione del piano attuativo che renda operativo l'intervento di cui alla presente scheda, non sono ammesse trasformazioni del sistema ambientale e paesaggistico tipico dell'insediamento storico-agrario consolidato, caratterizzato da valori antropici, storico-culturali ed estetico-percettivi, evidenziati dalla scheda dell'ambito 22 Maremma settentrionale del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Non sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sui fabbricati, ancorché realizzabili ai sensi del presente RU in caso di piano attuativo.

Sono sempre ammesse:

- attività agricole e attività ad esse complementari e connesse,
- opere di ripristino delle componenti strutturali del sistema insediativo e paesistico agrario, quali viabilità podereale, presenze vegetazionali, reticolo idrografico,
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, secondo le categorie individuate dal presente RU.

~~Piano attuativo di iniziativa privata<sup>1</sup>~~

**Fattibilità**

	Grado di Pericolosità							
	Classe di Pericolosità Geomorfologica			Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica			
	G1	G2	G4	I1	S1	S2	S3	S4
Classe di Fattibilità	1	2	4	1	F1	F1	F3	F4

Per G4 e S4 si applicano le Norme PAI

**Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto I.1.B UTOE n.1 SCHEDE NORMATIVA N°7 N.O.**

**Descrizione:**

Il sito individuato nella seguente scheda normativa si trova nel sottosistema insediativo di matrice storica I.1.B, posto a ovest dell'abitato in un'area inedita lungo la SS n. 329.

**Obiettivi**

L'obiettivo previsto è la riqualificazione ai fini della delocalizzazione di strutture di servizio alla mobilità quali ad esempio stazioni di rifornimento carburante etc... **da prevedersi nella vicina area per attività urbane** <sup>18</sup>

**Destinazioni d'uso:** <sup>1</sup>

~~Attività Urbane così come definite nell'art.4 alla voce Attività urbane lettera a.1, a.2 e f delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale.~~

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:** <sup>1</sup>

~~Nuova edificazione, fino ad un massimo di s.l.p. = mq.100  
h max = ml. 3,50~~

**Area per servizi a standards urbanistici:** <sup>1</sup>

~~Come da D.M.1444/68~~

**Prescrizioni specifiche:** <sup>1</sup>

~~Il progetto dovrà essere compatibile con il tessuto storico edilizio esistente affinché sia garantito l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi fabbricati nel rispetto dell'art. 34 delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale.~~

~~Il progetto dovrà inoltre tenere conto delle prescrizioni di seguito riportate:~~

- ~~- i materiali utilizzati dovranno essere uniformati a quelli dell'intero Sottosistema insediativo. Inoltre qualora il sito sia interessato da una delocalizzazione di una stazione di carburante, la pensilina di copertura degli impianti dovrà essere realizzata utilizzando per gli elementi portanti verticali materiali come mattoni e/o acciaio e/o pietra e per la copertura elementi in laterizio, rame o quant'altro, sempre però rispettando il principio dell'uniformità rispetto a quelli utilizzati in questo particolare contesto. Non è consentito l'uso di elementi prefabbricati~~
- ~~- le coperture dovranno essere a capanna con pendenza max 30%~~

**Modalità di intervento:** <sup>1</sup>

~~Titolo abilitativo singolo convenzionato~~

**Salvaguardie – Interventi ammessi:** <sup>1</sup>

~~Vietata ogni trasformazione dell'uso del suolo – E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria~~

**Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci I.1.B UTOE n. 1 SCHEDA N°8 N.O. Via Umberto I**

**Descrizione:**

il sito individuato nella seguente scheda normativa si trova nel Sottosistema insediativo di matrice storica I.1.B, posto a ovest dell'abitato in un area adiacente alla Via Umberto I

**Obiettivi**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area ed il suo completamento

**Destinazioni d'uso:**<sup>1</sup>

Residenza

**Salvaguardie – Interventi ammessi:**

Vietata ogni trasformazione dell'uso del suolo – E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria



**Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci I.1.B UTOE n. 1 SCHEDA N°9 N.O. Via Umberto I**

**Descrizione:**

il sito individuato nella seguente scheda normativa si trova nel Sottosistema insediativo di matrice storica I.1.B, posto a ovest dell'abitato in un'area adiacente alla Via Umberto I, attualmente sede di una stazione di rifornimento carburante

**Obiettivi**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area favorendo lo spostamento dell'impianto di distribuzione carburante non più compatibile con il sito

**Destinazioni d'uso:**<sup>1</sup>

~~Parcheggio.~~

**Salvaguardie – Interventi ammessi:**

Vietata ogni trasformazione dell'uso del suolo – E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria

**Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci I.1.B UTOE n. 1 SCHEDA N°10**

**Descrizione:**

Il sito si trova nel sottosistema insediativo di matrice storica I.1.B, posto a nord - ovest dell'abitato in un ambito ineditato ai margini dell'esistente, in un'area panoramica

**Obiettivi**

L'obiettivo previsto è il completamento di una parte minima dell'intera superficie con la conseguente cessione di una parte consistente dell'area descritta e la realizzazione di una strada ai fini di una riqualificazione dell'intero sistema insediativo

**Destinazioni d'uso:**

scheda 7 10<sup>2</sup> A: Residenza

scheda 7 10<sup>2</sup> B: Attività Urbane, così come definite nell'art.4 alla voce Attività urbane lettera b delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale.

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

- scheda 7 10<sup>2</sup> A: nuova edificazione fino ad un massimo di s.l.p.= mq. 900  
l'altezza massima non dovrà superare quella degli edifici adiacenti;
- scheda 7 10<sup>2</sup> B: nuova edificazione fino ad un massimo di s.l.p.= mq. ~~200-300~~<sup>5</sup>  
h max sarà quella derivata dalla quota del piano di calpestio di Via Marconi con una maggiorazione di cm 90

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Come da scheda normativa Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Il progetto dovrà essere compatibile con il tessuto storico edilizio esistente affinché sia garantito l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi fabbricati nel rispetto dell'art. 34<sup>1</sup>- delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede. Trattandosi di una scheda unica divisa però in due subschede è ammesso il fatto che si possa procedere in forma singola di una scheda rispetto all'altra ma è prescritta la cessione delle aree al momento in cui partirà primo intervento che verrà realizzato.

Scheda 7 10<sup>2</sup> A:

- i materiali utilizzati dovranno essere uniformati a quelli dell'intero Sottosistema insediativo, più in particolare per gli edifici intonaco civile a calce , pietra e laterizio e per gli infissi è prescritto l'uso del legno.
- è vietato la realizzazione di terrazzi
- coperture: a capanna con pendenza max 30%
- i garage dovranno essere ritrovati all'interno della sagoma dell'edificio

Scheda 7 10<sup>2</sup> B:

- i materiali utilizzati dovranno essere uniformati a quelli dell'intero Sottosistema insediativo, più in particolare per gli edifici intonaco civile a calce , pietra e laterizio e per gli infissi è prescritto l'uso del legno.
- la copertura dovrà essere piana ed accessibile dalla pubblica Via Marconi e ceduta all'uso pubblico quale affaccio.La pavimentazione di tale copertura dovrà essere in materiale cotto o giardino pensile.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A.<sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

	Edificato 10A-10B		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.2	I.1	S.1
Classe di Fattibilità	F2	F1	F1
	Strada – Scheda 10A		
	Grado di Pericolosità		

Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n. 71 del 28/08/2008

	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
	G.2	I.1	S.1	S.2
Classe di Fattibilità	F2	F1	F1	F1

Parcheggio – Scheda 10A				
Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
	G.2	I.1	S.1	S.2
Classe di Fattibilità	F2	F1	F1	F1

Verde – Scheda 10A				
Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
	G.2	I.1	S.1	S.2
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1	F1

## Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto I.1.B UTOE n. 1 SCHEDA N°11

### Descrizione:

L'area si trova nel sottosistema insediativo di matrice storica I.1.B, posta a nord - ovest dell'abitato in un ambito ineditato ai margini del tessuto edilizio esistente, in una vallata che da Via Vittorio Emanuele II scende sino all'area dei Piantoni.

### Obiettivi

L'obiettivo previsto è il completamento e l'ampliamento di un edificio esistente attraverso una sua parziale demolizione e ricostruzione. Inoltre si prevede una riqualificazione dell'intero sottosistema attraverso il mantenimento di attività urbane esistenti

### Destinazioni d'uso:

Residenza e Attività Urbane, così come definite nell'art.4 alla voce Attività urbane lettera b delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale.

### Interventi ammessi – Parametri urbanistici:

Demolizione e ricostruzione – nuova edificazione, fino ad un massimo di s.l.p.= mq. 200 (per la residenza) fino ad un massimo di s.l.p.= mq. 300 (per le attività urbane compreso l'esistente)  
h max è data dall'altezza del piano del pavimento esistente

### Area per servizi a standards urbanistici:

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68) <sup>1</sup>

### Prescrizioni specifiche:

Il progetto dovrà essere compatibile con il tessuto storico edilizio esistente affinché sia garantito l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi fabbricati nel rispetto dell'art. 34 <sup>1</sup> delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede

- i materiali utilizzati dovranno essere uniformati a quelli dell'intero Sottosistema insediativo, più in particolare per gli edifici intonaco civile a calce, pietra a faccia vista e laterizio e per gli infissi è prescritto l'uso del legno.
- è vietato la realizzazione di terrazzi
- la copertura dell'edificio sottostante dovrà essere piana ed accessibile dalla pubblica Via Marconi e ceduta all'uso pubblico quale affaccio e punto panoramico. La pavimentazione di tale copertura dovrà essere in materiale cotto o giardino pensile.
- i posti auto non potranno essere previsti in zone limitrofe bensì fuori dalla viabilità del centro storico
- L'accesso carrabile dovrà avvenire dalla nuova Via dei Piantoni

### Modalità di intervento:

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>  
Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

Edificato			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.2	I.1	S.1
Classe di Fattibilità	F2	F1	F1

Parcheggio			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.2	I.1	S.1
Classe di Fattibilità	F2	F1	F1

Verde			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.2	I.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1

**Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto I.1.B UTOE n. 1 SCHEDA N°12**

**Descrizione:**

Il sito si trova nel sottosistema insediativo di matrice storica I.1.B, posta a nord dell'abitato in un ambito ineditato ai margini dell'esistente, in una vallata che da Via Guglielmo Marconi scende sino all'area denominata Casina.

**Obiettivi**

L'obiettivo la nuova edificazione di una struttura alberghiera, che assicuri una funzione turistica e ricettiva assente nell'intero sottosistema

**Destinazioni d'uso:**

Attività Ricettiva alberghiera così come definite dalla L.R. n.42/2003 e successive modificazioni ed integrazioni

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione fino ad un massimo di s.l.p.= mq. 1000

h max = ml. 6.50

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Il progetto dovrà essere compatibile con il tessuto storico edilizio esistente affinché sia garantito l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi fabbricati nel rispetto dell'art. 34 <sup>1</sup> delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede

- i materiali utilizzati dovranno essere uniformati a quelli dell'intero Sottosistema insediativo, più in particolare per gli edifici intonaco civile a calce, pietra a faccia vista e laterizio e per gli infissi è prescritto l'uso del legno.
- è vietato la realizzazione di terrazzi
- la copertura qualora fosse piana dovrà essere accessibile dalla pubblica via e ceduta all'uso pubblico quale affaccio e punto panoramico. La pavimentazione di tale copertura dovrà essere in materiale cotto o giardino pensile. Se fosse del tipo a capanna invece la pendenza sarebbe max 30%
- I parcheggi dovranno essere recuperati all'interno delle aree da cedere dove indicati dall'Amministrazione Comunale

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

Edificato				
Grado di Pericolosità				
Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
G.2		I.1	S.1	S.2
Classe di Fattibilità	F2	F1	F1	F2

Verde				
Grado di Pericolosità				
Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
G.2		I.1	S.1	S.2
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1	F1

Strada				
Grado di Pericolosità				
Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
G.2		I.1	S.2	
Classe di Fattibilità	F2	F1	F1	

Parcheggio				
Grado di Pericolosità				
Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
G.2		I.1	S.1	S.2
Classe di Fattibilità	F2	F1	F1	F1

**Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto I.1.B UTOE n. 1 SCHEDA N°13**

**Descrizione:**

L'area si trova nel sottosistema insediativo di matrice storica I.1.B, posta a nord - est dell'abitato in un ambito inedificato ai margini del tessuto edilizio esistente

**Obiettivi**

L'obiettivo previsto è il completamento del tessuto edilizio esistente

**Destinazioni d'uso:**

Residenza

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

nuova edificazione, fino ad un massimo di s.l.p.= mq. 150  
h max = ml. 6.50

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perekquazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Il progetto dovrà essere compatibile con il tessuto storico edilizio esistente affinché sia garantito l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi fabbricati nel rispetto dell'art. 34 <sup>1</sup>delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede

- i materiali utilizzati dovranno essere uniformati a quelli dell'intero Sottosistema insediativo, più in particolare per gli edifici intonaco civile a calce, pietra a faccia vista e laterizio e per gli infissi è prescritto l'uso del legno.
- è vietato la realizzazione di terrazzi
- i posti auto non potranno essere previsti in zone limitrofe bensì fuori dalla viabilità del centro storico

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

Edificato				
Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
	G.2	I.1	S.1	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F1	F1	F3

Verde				
Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.2	G.3	I.1	S.3
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1	F1



**Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto I.1.B UTOE n. 1 SCHEDA N°14**

**Descrizione:**

L'area si trova nel sottosistema insediativo di matrice storica I.1.B, posta a nord - ovest dell'abitato tra via V. Emanuele e Via dell'Aietta

**Obiettivi**

L'obiettivo previsto è il completamento del tessuto edilizio esistente

**Destinazioni d'uso:**

Residenza

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

nuova edificazione, fino ad un massimo di s.l.p.= mq. 100

h max = ml. 6.50

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Il progetto dovrà essere compatibile con il tessuto storico edilizio esistente affinché sia garantito l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi fabbricati nel rispetto dell'art. 34 <sup>1</sup> delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede

- i materiali utilizzati dovranno essere uniformati a quelli dell'intero Sottosistema insediativo, più in particolare per gli edifici intonaco civile a calce, pietra a faccia vista e laterizio e per gli infissi è prescritto l'uso del legno.
- è vietato la realizzazione di terrazzi
- i posti auto non potranno essere previsti in zone limitrofe bensì fuori dalla viabilità del centro storico

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

	Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G1	G2	I1	S1
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	F1

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2    SCHEDA NORMATIVA N°15 N.O.  
- MOBILITA' -**

**Obiettivi**

L'obiettivo è il miglioramento per la mobilità ed accessibilità

~~Destinazioni d'uso:~~<sup>1</sup>

~~Interventi ammessi – Parametri urbanistici:~~<sup>1</sup>

~~Vedi abaco mobilità.~~

~~Area per servizi a standards urbanistici:~~<sup>1</sup>

**Salvaguardie – Interventi ammessi:**

Vietata ogni trasformazione dell'uso del suolo – E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria

**Sottosistema "Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n.2 SCHEDA NORMATIVA N°16**

**Descrizione:**

Il sito si trova nell'area compresa tra la Vecchia Aurelia, la nuova viabilità di progetto e il Fosso dei Molini

**Obiettivi**

L'obiettivo è la riqualificazione tramite demolizione e ricostruzione di edifici precari esistenti ai fini della realizzazione di nuova sede di servizi assistenziali e protezione civile.

**Destinazioni d'uso:**

Servizi assistenziali – Sede Protezione Civile

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Demolizione – ricostruzione – ristrutturazione urbanistica - nuova edificazione

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Come da scheda normativa

**Prescrizioni specifiche:**

Le previsioni edificatorie sono escluse dalle ulteriori aree PIE <sup>4</sup>

Le previsioni edificatorie sono escluse dalle aree contrassegnate da pericolosità elevata e/o molto elevata<sup>20</sup>

L'accesso deve avvenire dalla "vecchia Aurelia"

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

	Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica		Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	I.3.2	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F4	F1

**Sottosistema insediativo "Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n.2  
 SCHEDA NORMATIVA N°17**

**Descrizione:**

Il sito si trova nell'area compresa tra la Vecchia Aurelia, il Parco attrezzato delle Sughere, la ferrovia e il sovrappasso.

**Obiettivi**

L'obiettivo è la riqualificazione delle strutture precarie a servizio del Parco delle Sughere per lo svolgimento di manifestazioni. Ristrutturazione e parcheggio.

**Destinazioni d'uso:**

Servizi

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione urbanistica - Nuova edificazione

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Come da scheda normativa

**Prescrizioni specifiche:**

Le strutture dovranno essere prevalentemente di tipo leggero <sup>1</sup>

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Progetto di opera pubblica

**Fattibilità <sup>20</sup>**

<i>Edificato</i>			
<i>Grado di Pericolosità</i>			
	<i>Classe di Pericolosità Geomorfologica</i>	<i>Classe di Pericolosità Idraulica</i>	<i>Classe di Pericolosità Sismica</i>
	G.4	I.3.1	≠
<i>Classe di Fattibilità</i>	F4	F3	F4

<i>Edificato</i>		
<i>Grado di Pericolosità</i>		
	<i>Classe di Pericolosità Geomorfologica</i>	<i>Classe di Pericolosità Idraulica</i>
	G.1	I.3.1
<i>Classe di Fattibilità</i>	F1	F3

<i>Parcheggio</i>		
<i>Grado di Pericolosità</i>		
	<i>Classe di Pericolosità Geomorfologica</i>	<i>Classe di Pericolosità Idraulica</i>
	G.1	I.3.1
<i>Classe di Fattibilità</i>	F1	F3

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°18**

**Descrizione:**

Il sito si trova nell'area compresa tra la Vecchia Aurelia, il Parco attrezzato delle Sughere, la ferrovia.

**Obiettivi**

L'obiettivo è l'individuazione di un'area per la realizzazione di media struttura di vendita, **come delocalizzazione di attività esistenti** <sup>2</sup>

**Destinazioni d'uso:**

Attività Urbane

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione di media struttura di vendita

Sup. max. 2000 mq di cui 1500mq superficie max destinata alla vendita

h. max 5 ml.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

**Come da DM 1448/68 e normative di settore** Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

I parcheggi pertinenziali, come da normativa nazionale, dovranno essere accessibili dall'esterno da parcheggio pubblico. L'accesso pedonale alla struttura di vendita dovrà essere a raso e altezza quota vecchia Aurelia. Il parcheggio pubblico dovrà essere sistemato come da direttive dell'Amministrazione Comunale a carico dei soggetti attuatori. Se usato il prefabbricato dovrà essere “prefabbricato pesante”.

**Modalità di intervento:**

**Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A.** <sup>1</sup>

Titolo abilitativi singolo convenzionato

**Fattibilità**

	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

**Sottosistema insediativi “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°19 N.O.**

**Descrizione:**

Il sito si trova nell'area compresa tra la nuova viabilità di progetto – strada provinciale per Castagneto – Via Della Resistenza

**Obiettivi**

L'obiettivo è l'individuazione di un'area per la realizzazione di servizi scolastici

~~Destinazioni d'uso:~~<sup>1</sup>

~~Interventi ammessi – Parametri urbanistici:~~<sup>1</sup>

~~Area per servizi a standards urbanistici:~~<sup>1</sup>

**Salvaguardie – Interventi ammessi:**

Vietata ogni trasformazione dell'uso del suolo – E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria

~~Modalità di intervento:~~<sup>1</sup>

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°20**

**Descrizione:**

Il sito si trova lungo la Vecchia Aurelia, attuale sede di impianto di distribuzione carburante

**Obiettivi**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area attraverso l'ampliamento della superficie fondiaria e la trasformazione dell'impianto in stazione di servizio

**Destinazioni d'uso:**

Attività urbane – Area di servizio carburanti – Superficie fondiaria 2000mq. – Incremento S.L.P. 50mq.

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione urbanistica – Nuova edificazione

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~D.M.~~ (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Adeguamento L.R. 19/04 norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti ed il relativo regolamento di attuazione DPGR n. 42/R del 2004 <sup>1</sup>

In adeguamento alle L.R. deve essere arretrato dalla strada con relativo posizionamento della eventuale officina sul retro

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo

**Fattibilità**

	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

	Parcheggio		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°21**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area compresa tra nuove viabilità di progetto.

**Obiettivi**

L'obiettivo è il completamento di area residenziale ai fini della riqualificazione e definizione funzionale della viabilità interna del centro abitato di Donoratico

**Destinazioni d'uso:**

Residenza

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione urbanistica – Nuova edificazione

SLP max. 750 mq.

h max. 10 ml.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

~~L'edificio dovrà essere allineato come da scheda normativa.~~ La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede. <sup>2</sup> La cessione dell'area a verde, strada e parcheggio come da perimetrazione scheda normativa.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità <sup>20</sup>**

Edificato			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

Verde			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S1
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1

Parcheggio				
Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
	G.1	I.3.1	I.3.2	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F4	F1

Nella classe I.3.2 si applicano le Norme PAI



<i><b>Parcheggio</b></i>			
<i>Grado di Pericolosità</i>			
<i>Classe di Pericolosità Geomorfologica</i>	<i>Classe di Pericolosità Idraulica</i>	<i>Classe di Pericolosità Sismica</i>	
<i>G.1</i>	<i>I.3.1</i>	<i>S.1</i>	
<i><b>Classe di Fattibilità</b></i>	<i>F1</i>	<i>F3</i>	<i>F1</i>

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°22 - MOBILITA' -**

**Obiettivi**

L'obiettivo è il miglioramento per la mobilità ed accessibilità

**Destinazioni d'uso:**

Mobilità

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Vedi abaco mobilità.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Mobilità

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°23**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area compresa tra nuove viabilità di progetto.

**Obiettivi**

L'obiettivo è il completamento di area residenziale ai fini della riqualificazione e definizione funzionale della viabilità interna del centro abitato di Donoratico

**Destinazioni d'uso:**

Residenza

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione urbanistica – Nuova edificazione

SLP max. 750 mq.

h max. 10 ml.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

~~L'edificio dovrà essere allineato come da scheda normativa. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede.~~ <sup>2</sup>La cessione dell'area a verde, strada e parcheggio come da perimetrazione scheda normativa.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

	Verde		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S1
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1

	Parcheggio		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°24**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area compresa tra nuove viabilità di progetto.

**Obiettivi**

L'obiettivo è il completamento di area residenziale ai fini della riqualificazione e definizione funzionale della viabilità interna del centro abitato di Donoratico

**Destinazioni d'uso:**

Residenza

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione urbanistica – Nuova edificazione

SLP max. 750 mq.

h max. 10 ml.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

~~L'edificio dovrà essere allineato come da scheda normativa. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede.~~ <sup>2</sup>La cessione dell' area a verde, strada e parcheggio come da perimetrazione scheda normativa.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

	Parcheggio		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

**SCHEDA NORMATIVA N°25**

~~Recepimento variante urbanistica adottata con delibera C.C. n. 52 del 31/07/08<sup>1</sup>~~

**Descrizione:** <sup>1</sup>

Il sito si trova in un'area compresa tra nuove viabilità di progetto, ed il distretto socio sanitario

**Obiettivi** <sup>1</sup>

L'obiettivo è la ricollocazione delle funzioni pubbliche mediante la realizzazione del nuovo centro civico

**Destinazioni d'uso:** <sup>1</sup>

Servizi

**Prescrizioni specifiche:** <sup>1</sup>

Il R.U. recepisce le indicazioni, prescrizioni, parametri della specifica variante urbanistica adottata con deliberazione C.C. n. 52 del 31.07.2008, approvata con deliberazione C.C. n. 86 del 07.11.2008. Pubblicazione sul B.U.R.T. del 24/12/08

**Modalità di intervento:** <sup>1</sup>

Opera Pubblica

**Sottosistema insediativo "Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEDE NORMATIVA N°26 - MOBILITA'-**

**Obiettivi**

L'obiettivo è il miglioramento per la mobilità ed accessibilità

**Destinazioni d'uso:**

Mobilità

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Vedi abaco mobilità.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Mobilità

**Fattibilità**

Mobilità			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2    SCHEDA NORMATIVA N°27**

**Descrizione:**

L'area individuata nella seguente scheda normativa è oggetto di un Accordo di Pianificazione adottato con deliberazione C.C. 34 del 05/04/06 ed approvato con deliberazione C.C. 91 del 10/10/06, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 3 del 17/01/07.

**Obiettivi**

Realizzazione di residenza secondo l'Accordo di programma sopra descritto

**Destinazioni d'uso:**

Residenza

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Come previsto dall'Accordo di pianificazione e dalla planimetria di progetto inserita in cartografia

**Prescrizioni specifiche:**

Le previsioni edificatorie sono escluse dalle ulteriori aree PIE <sup>4</sup>

Le previsioni edificatorie sono escluse dalle aree contrassegnate da pericolosità elevata e/o molto elevata<sup>20</sup>

Il progetto dovrà essere attuato come da Accordo di Pianificazione ~~siglato~~ adottato con deliberazione C.C. 34 del 05/04/06 ed approvato con deliberazione C.C. 91 del 10/10/06, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 3 del 17/01/07. <sup>1</sup>

**Modalità di intervento:**

Piano attuativo di iniziativa privata ~~convenzione urbanistica in data 23/04/807 Rep. 116418 Notaio Cristiani di Campiglia Marittima~~ <sup>1</sup>

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2 SCHEDA NORMATIVA N°28**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area compresa tra nuove viabilità di progetto.

**Obiettivi**

L'obiettivo è il completamento di area residenziale ai fini della riqualificazione e definizione funzionale della viabilità interna del centro abitato di Donoratico

**Destinazioni d'uso:**

Residenza

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione urbanistica – Nuova edificazione

SLP max. 300 mq.

h. max. 10 ml.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

~~L'edificio dovrà essere allineato come da scheda normativa. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede.~~<sup>2</sup> La cessione dell' area a verde, strada e parcheggio coma da perimetrazione scheda normativa.

**Modalità di intervento:**

~~Intervento immediatamente operativo~~ soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A.<sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

	Parcheggio		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

	Verde		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S1
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1



**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°29 N.O. - MOBILITA' -**

**Descrizione:**

Il sito si trova nel sottosistema insediativo I2

**Obiettivi**

L'obiettivo è l'ampliamento della dotazione di standard per la realizzazione di viabilità e di parcheggio. Vedi abaco mobilità.

**Destinazioni d'uso:**<sup>1</sup>

~~standard per viabilità e parcheggio~~

**Salvaguardie – Interventi ammessi:**

Vietata ogni trasformazione dell'uso del suolo – E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°30 N.O.**

**Descrizione:** Le aree in oggetto sono attualmente destinate a servizi scolastici quali scuola materna – elementari – medie inferiori.

**Obiettivi:**

L'obiettivo è il loro spostamento e la creazione di un nuovo centro scolastico mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente **con esclusione della residenza** <sup>19</sup>

**Destinazioni d'uso:**<sup>1</sup>

~~Residenza – attività urbane~~

**Salvaguardie - Interventi ammessi**

Saranno ammessi gli interventi necessari al funzionamento delle attività scolastiche.

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
 SCHEDA NORMATIVA N°31**

**Descrizione:** Il sito si trova nell'area compresa tra Via Piave e area scolastica, attualmente è destinata a commercio

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area attraverso demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza - Attività urbane (uffici)

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Saranno ammessi gli interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione urbanistica.

SLP uguale all'esistente

h. max. 10ml.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

L'edificio dovrà essere ricostruito in allineamento con nuova strada di progetto. Il parcheggio pubblico dovrà essere ritrovato sul fronte principale lungo la Via Piave come da scheda grafica. La superficie destinata ad attività urbane (uffici) dovrà essere ritrovata ai piani terra.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativi singolo convenzionato.

**Fattibilità**

	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

	Parcheggio		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

**Sottosistema insediativo "Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°32 N.O.**

**Descrizione:** Il sito si trova nell'area prospiciente la via Della Repubblica, attualmente destinato a Cinema e parzialmente ad attività urbane.

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area attraverso demolizione e ricostruzione dell'attuale edificio con possibilità di variazioni di destinazione d'uso.

~~Destinazioni d'uso: -1~~

~~Residenza - attività urbane~~

**Salvaguardie – interventi ammessi:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°33**

**Descrizione:**

Il sito si trova lungo la vecchia via Aurelia angolo Via del Risorgimento.

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'attività commerciale attraverso il riuso di edifici esistenti e relativo ampliamento.

**Destinazioni d'uso:**

Residenziale - Attività urbane (commercio al dettaglio)

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione edilizia – urbanistica . Sostituzione edilizia di volumi secondari.

Incremento di 300mq di SPL per attività urbane

**Area per servizi a standard urbanistici:**

Gli standard urbanistici potranno essere trovati all'interno della proprietà se non possibile saranno monetizzati

**Prescrizioni specifiche:**

L'edificio principale è soggetto alle modificazioni generali previste. Gli edifici interni al lotto possono essere demoliti, ricostruiti e accorpati alla superficie esistente. La destinazione d'uso degli edifici demoliti e ricostruiti potrà essere solo attività urbane (commercio).

I materiali da costruzione dovranno essere uniformati agli esistenti del fabbricato principale.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativi singolo convenzionato

**Fattibilità**

	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2 SCHEDA NORMATIVA N°34 N.O.  
- MOBILITA' -**

**Descrizione:**

Il sito si trova nel sottosistema insediativo I2

**Obiettivi**

L'obiettivo è l'ampliamento della dotazione di standard per la realizzazione di viabilità e di parcheggio. Vedi abaco mobilità.

**Destinazioni d'uso:**<sup>1</sup>

~~standard per viabilità e parcheggio~~

**Salvaguardie – Interventi ammessi:**

Vietata ogni trasformazione dell'uso del suolo – E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2 SCHEDA NORMATIVA N°35**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area compresa tra Via Della Libertà – Via Napoli – Fosso dei Molini

**Obiettivi**

L'obiettivo è il completamento di area residenziale ai fini della riqualificazione e definizione funzionale della viabilità interna del centro abitato di Donoratico

**Destinazioni d'uso:**

Residenza

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione urbanistica – Nuova edificazione

SLP max. 200mq.

h. max. 10 ml.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

~~Le previsioni edificatorie sono escluse dalle ulteriori aree PIE~~ <sup>4</sup>

Le previsioni edificatorie sono escluse dalle aree contrassegnate da pericolosità elevata e/o molto elevata<sup>20</sup>

~~L'edificio dovrà essere allineato come da scheda normativa. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede.~~ <sup>2</sup> La cessione dell' area a verde, strada e parcheggio come da perimetrazione scheda normativa.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

Edificato			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

Parcheggio				
Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
	G.1	I.3.1	I.3.2	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F4	F1

Verde				
Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
	G.1	I.3.1	I.3.2	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1	F1

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
 SCHEDA NORMATIVA N°36**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area compresa tra Via A. Moro - zona PEEP – Fosso dei Molini e zona artigianale di previsionone

**Obiettivi**

L'obiettivo è il completamento di area residenziale ai fini della riqualificazione e definizione funzionale della viabilità interna del centro abitato di Donoratico

**Destinazioni d'uso:**

Residenza

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione urbanistica – Nuova edificazione

SLP max. 750 mq.

h. max. 10 ml.

**Area per servizi a standard urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Le previsioni edificatorie sono escluse dalle ulteriori aree PIE<sup>4</sup>

Le previsioni edificatorie sono escluse dalle aree contrassegnate da pericolosità elevata e/o molto elevata<sup>20</sup>

~~L'edificio dovrà essere allineato come da scheda normativa. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede.~~ <sup>2</sup> La cessione dell' area a verde, strada e parcheggio coma da perimetrazione scheda normativa.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

**Fattibilità**

	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

	Verde			
	Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica		Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	I.3.2	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1	F1

	Parcheggio		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1



**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2 SCHEDA NORMATIVA N°37**

**Descrizione:**

Il sito individuato nella seguente scheda normativa si trova in un'area tra il Fosso dei Molini, Via dei Ceralti e l'edificato di Via Delle Pievi.

**Obiettivi:**

Consolidamento della zona produttiva “D” con relativi servizi e viabilità

**Destinazioni d'uso:**

Attività produttive “D”

Attività urbane (Art. 4 lettera B-C-D)

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione

Sub a) Attività urbane : fino a max 1000 mq. di SLP / h. max 10 ml.

Sub b) D: fino a max ~~35.000~~ 45000 <sup>2</sup> mq. di SLP / h. max 10 ml.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come previsto in scheda normativa e come da D.M. 1444/68 e la L.R. 32) Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore) <sup>1</sup>~~

**Prescrizioni specifiche:**

Le previsioni edificatorie sono escluse dalle ulteriori aree PIE<sup>4</sup>

Le previsioni edificatorie sono escluse dalle aree contrassegnate da pericolosità elevata e/o molto elevata<sup>20</sup>

Dovrà essere effettuato un approfondimento idraulico relativo all'intero tratto del Fosso dei Molini a monte della ferrovia per eventi con Tr 200 anni, con la definizione degli eventuali interventi di messa in sicurezza idraulica <sup>20</sup>

Il Piano Attuativo dovrà tenere di conto, in via prioritaria, della predisposizione di un numero doppio di parcheggi oltre quello previsto dalle leggi vigenti.

Il Piano Attuativo dovrà:

- progettare una fascia di rispetto a verde pubblico sul Fosso dei Molini e prevedere una continuità fino a Via Ceralti;
- prevedere che il materiale da costruzione, qualora vengano adoperati materiali da costruzioni quali “prefabbricati” gli stessi dovranno corrispondere alla “prefabbricazione pesante”;
- tenere di conto, per ciò che concerne i servizi e le attività urbane della localizzazione come da scheda normativa;
- l'ampliamento della strada di Via Ceralti fino al congiungimento con Via del Casone Ugolino.

Per ciò che concerne la destinazione d'uso D (produttiva ) il piano attuativo dovrà tenere conto dell'indice fondiario del P.R.G. vigente nel perimetro corrispondente, mentre nella superficie fondiaria prevista in espansione dal R.U. potrà essere insediata la parte residua della S.L.P.

**Modalità di intervento:**

~~Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata. E' ammessa<sup>1</sup>~~

~~Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 6 <sup>1</sup>~~

**Salvaguardie <sup>1</sup>**

In assenza dell'approvazione del piano attuativo che renda operativo l'intervento di cui alla presente scheda, non sono ammesse trasformazioni del sistema ambientale e paesaggistico tipico dell'insediamento storico-agrario consolidato, caratterizzato da valori antropici, storico-culturali ed estetico-percettivi, evidenziati dalla scheda dell'ambito 22 Maremma settentrionale del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Non sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sui fabbricati, ancorché realizzabili ai sensi del presente RU in caso di piano attuativo.

Sono sempre ammesse:

- attività agricole e attività ad esse complementari e connesse,
- opere di ripristino delle componenti strutturali del sistema insediativo e paesistico agrario, quali viabilità podereale, presenze vegetazionali, reticolo idrografico,
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti., secondo le categorie individuate dal presente RU.

**Fattibilità**

Edificato
Grado di Pericolosità

Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n. 71 del 28/08/2008

	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica		Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	I.3.2	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F4	F1

Parcheggio				
Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica		Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1		S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3		F1

Verde				
Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica		Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1		S.1
Classe di Fattibilità	F1	F1		F1

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°38**

**Descrizione:**

Si tratta di una porzione di area di completamento compresa tra Via Delle Lungagnole e la retrostante nuova zona artigianale

**Obiettivi:**

Definizione dell'area ai fini residenziali con partecipazione alla realizzazione di nuova viabilità di piano.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione urbanistica - Nuova edificazione fino a max 750 mq di SLP h max 10 ml.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa a D.M. 1444/68~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

~~L'edificio dovrà essere in linea, posto fra l'edificio esistente, su nuova strada di piano al centro dell'area. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede.~~ <sup>6</sup> I parcheggi pubblici dovranno essere ritrovati, preferibilmente, nella nuova previsione di strada interna. Sarà a carico dell'intervento la realizzazione della rotatoria come da prescrizione dell'Amministrazione Comunale.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativi singolo convenzionato

**Fattibilità**

Edificato			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

Viabilità			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°39 N.O.**

**Descrizione:** Area compresa tra Via delle Lungagnole e la nuova zona artigianale

**Obiettivi:**

Edificazione e completamento dell'area del sottosistema con edilizia residenziale pubblica.

**Destinazioni d'uso:**<sup>1</sup>

Residenza

**Interventi ammessi — Parametri urbanistici:**<sup>1</sup>

Nuova edificazione

**Salvaguardie – interventi ammessi:**

Fino all'operatività dell'area in oggetto negli edifici esistenti sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria e comunque nel rispetto del tipo di intervento ammesso nei singoli edifici.

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2 SCHEDA NORMATIVA N°40**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area compresa tra Via Delle Pievi – edificato esistente – Via Prampolini e nuova viabilità di progetto – Area già prevista in PRG vigente

**Obiettivi**

L'obiettivo è l'edificazione dell'area sopra descritta a completamento degli isolati adiacenti e la costruzione della nuova viabilità di progetto.

**Destinazioni d'uso:**

Residenziale –

- Attività urbane: - attività di somministrazione e pubblici esercizi  
 - attività direzionale max 20%  
 - pratiche sportive e cura personale

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione

Residenza: SLP 5000 mq. h. max. 10 ml.

Attività urbane: SLP 1000 mq h. max. 7 ml.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Come da scheda grafica Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

La residenza dovrà essere concentrata nella sub-area A mentre le attività urbane dovranno essere inserite nella sub-area B.

I parcheggi pubblici (come da scheda) dovranno essere permeabili e, se asfaltati, dovranno essere usati asfalti drenanti.

Sono vietati gli accessi all'intervento dalla viabilità esterna di progetto.

La P.A. dovrà prevedere la demolizione completa di tutti gli edifici attualmente incongrui.

**Modalità di intervento:**

Piano di Lottizzazione<sup>1</sup>

Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 6<sup>1</sup>

**Salvaguardie<sup>1</sup>**

In assenza dell'approvazione del piano attuativo che renda operativo l'intervento di cui alla presente scheda, non sono ammesse trasformazioni del sistema ambientale e paesaggistico tipico dell'insediamento storico-agrario consolidato, caratterizzato da valori antropici, storico-culturali ed estetico-percettivi, evidenziati dalla scheda dell'ambito 22 Maremma settentrionale del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Non sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sui fabbricati, ancorché realizzabili ai sensi del presente RU in caso di piano attuativo.

Sono sempre ammesse:

- attività agricole e attività ad esse complementari e connesse,
- opere di ripristino delle componenti strutturali del sistema insediativo e paesistico agrario, quali viabilità podereale, presenze vegetazionali, reticolo idrografico,
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti., secondo le categorie individuate dal presente RU.

**Fattibilità**

	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n. 71 del 28/08/2008

Parcheggio			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2 SCHEDA NORMATIVA N°41**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area compresa tra Via da Verrazzano e Via Mascagni

**Obiettivi**

L' obiettivo è il completamento di area residenziale ai fini della riqualificazione e definizione funzionale della viabilità interna del centro abitato di Donoratico

**Destinazioni d'uso:**

Residenza

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione urbanistica – Nuova edificazione

SLP max. 200 mq.

h max. 10 ml.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

~~L'edificio dovrà essere allineato come da scheda normativa. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede.~~<sup>2</sup>La cessione dell' area a verde, strada e parcheggio come da perimetrazione scheda normativa.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A.<sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

	Parcheggio		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2 SCHEDE NORMATIVA N°42 (A+B)**

**Descrizione:**

Il sito è composto da due sub aree: A e B. L’area denominata “A” si trova localizzata lungo la vecchia Via Aurelia. L’area denominata “B” si trova localizzata su Via Matteotti – Via Delle Pievi attualmente destinate a Consorzio Agrario

**Obiettivi**

L’obiettivo è la ristrutturazione delle due superfici esistenti con cambio di destinazione d’uso compatibile con il contesto urbano e la creazione di spazi pubblici (parcheggi)

**Destinazioni d’uso:**

Sub A: Residenza

Sub B: Attività urbane e/o ricettive

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Demolizione - Ricostruzione - Nuova edificazione

Sub A: parità SLP esistente

Sub B: se attività urbane parità SLP

se attività ricettive 450 mq in più alla superficie esistente (Albergo, locanda o pensione)

Sub A: h. max 10 ml.

Sub B: h. max 10 ml.

**Area per servizi a standard urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all’interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Sub A: l’edificio di residenza dovrà essere costruito in allineamento con altri edifici su Via Matteotti. Il parcheggio dovrà essere ~~in linea con la normativa~~ posto su via delle Pievi.

Sub B: l’edificio dovrà essere arretrato lasciando spazio, come da schede, al parcheggio pubblico prospiciente la Vecchia Aurelia. L’edificio potrà essere a due piani qualora destinato ad attività urbane, fino a tre piani per attività ricettive alberghiere. Le due sub aree potranno partire con interventi separati.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall’Art. 6 delle N.T.A.<sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato sia in Sub A che in Sub B.

**Fattibilità**

**(A+B)**

	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

	Parcheggio		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1



**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°43**

**Descrizione:**

Il sito è compreso tra la fascia delle ferrovie, la vecchia Aurelia, l'area del “Cantinone” e la proprietà pubblica.

**Obiettivi**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area e il suo completamento attraverso costruzione per edilizia residenziale sociale ed emergenze abitative.

**Destinazioni d'uso:**

Edilizia residenziale pubblica per emergenza abitativa e servizi (assistenziali - associazioni)

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Come da progetto di opera pubblica

SLP 700 mq

h. max. 10 ml.

**Area per servizi a standard urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

L'edificio, nel suo complesso, dovrà essere con il fronte verso l'Aurelia in allineamento all'edificio “Cantinone”. I parcheggi antistanti la Vecchia Aurelia dovranno essere permeabili e piantumati

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A.<sup>1</sup>

Progetto di opera pubblica

**Fattibilità**

	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
 SCHEDE NORMATIVA N°44 A – B - C**

**Descrizione:**

Il sito è composto di due isolati compresi tra Via IV Novembre – Via Del Mercato – Via Matteotti formato da tre sub-aree.

**Obiettivi**

L’obiettivo è la riqualificazione dell’intero comparto mediante delocalizzazione dell’attività artigianale esistente e il riuso del patrimonio edilizio esistente.

**Destinazioni d’uso:**

Residenza – attività urbane ( Art. 4 lettera A-B-C-D)

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Demolizione – Ricostruzione – Ristrutturazione urbanistica  
 A parità di SLP esistente  
 h. max. 10 ml.

**Area per servizi a standard urbanistici:**

~~Le aree da cedere all’Amministrazione Comunale sono indicate nella scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all’interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Gli interventi potranno partire per sub-comparti.

E’ vietata la prefabbricazione.

Le attività urbane dovranno essere previste ai piani terra.

~~30 44~~<sup>2</sup> /A: La nuova edificazione dovrà avvenire all’interno dei perimetri indicati nelle schede.<sup>2</sup> L’edificio dovrà essere preferibilmente a “elle” in allineamento con l’edificio prospiciente in Via Del Mercato e l’altro in angolo su Via Manzoni ~~30 44~~<sup>2</sup>/B e ~~30 44~~<sup>2</sup>/C: La nuova edificazione dovrà avvenire all’interno dei perimetri indicati nelle schede.<sup>2</sup> L’edificio dovrà essere spostato sul lotto di Via IV Novembre ~~come da ingombro previsto nella scheda normativa.~~<sup>2</sup>

**Modalità di intervento:**

~~Intervento immediatamente operativo~~ soggetto a scheda di valutazione come previsto dall’Art. 6 delle N.T.A.<sup>1</sup>

Titolo abilitativi singolo convenzionato

**Fattibilità  
 ( A + B +C)**

Edificato			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

Verde			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

Parcheggio			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità	Classe di Pericolosità	Classe di Pericolosità

Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n. 71 del 28/08/2008

	Geomorfologica	Idraulica	Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
 SCHEDE NORMATIVA N°45**

**Descrizione:**

Il sito è situato in area compresa tra la ferrovia e la vecchia Aurelia comprende l’edificio denominato “Campo Menabuoi” attualmente destinato ad attività ricettive ed attività urbane.

**Obiettivi**

L’obiettivo è la riqualificazione dell’intera area ed il potenziamento della struttura ad attività ricettiva per migliorarne il funzionamento.

**Destinazioni d’uso:**

Attività ricettive alberghiere (Albergo, locanda o pensione)

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione SLP fino a max 450mq.  
 h max.6.50 ml.

**Area per servizi a standard urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all’interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

La nuova superficie dovrà essere prevista nel sito dove attualmente esistono le strutture precarie

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall’Art. 6 delle N.T.A.<sup>1</sup>  
 Titolo abilitativi singolo convenzionato

**Fattibilità**

	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

	Parcheggio		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
 SCHEDE NORMATIVA N°46**

**Descrizione:**

Il sito è situato in area compresa tra la ferrovia e la vecchia Aurelia

**Obiettivi**

L’obiettivo è la riqualificazione dell’intera area e dell’edificio esistente attraverso la demolizione – ricostruzione e accorpamento della superficie

**Destinazioni d’uso:**

Attività urbane (Lett. A max. mq. 500-B-C-D-E)

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Demolizione – Ricostruzione – Ristrutturazione urbanistica

A parità di SLP

h max.6.50 ml.

**Area per servizi a standard urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all’interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

L’edificio e/o edifici dovranno essere posizionati in allineamento, anche se demoliti, al fabbricato principale esistente.

E’ vietata la prefabbricazione.

Se l’intervento complessivo di riqualificazione sarà avviato entro due anni dall’entrata in vigore del R.U. potrà essere edificata una superficie maggiore a quella prevista, pari a mq. 500 di SLP con la medesima modalità e destinazione d’uso dei punti precedenti.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall’Art. 6 delle N.T.A.<sup>1</sup>

Titolo abilitativi singolo convenzionato

**Fattibilità**

	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

	Parcheggio		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2**  
**SCHEDA NORMATIVA N°47 N.O.<sup>1</sup>**

**Descrizione:**

Il sito è in area adiacente la ferrovia e la vecchia Aurelia

**Obiettivi**

Realizzazione di servizi, servizi alla mobilità quali parcheggio attrezzato per camper e parco urbano ~~con previsione di pista per skate board<sup>2</sup>~~

**Destinazioni d'uso:**<sup>1</sup>

~~Parco urbano — parcheggio~~

**Salvaguardie - Interventi ammessi**

Fino all'operatività dell'area in oggetto sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°48 N.O.**

**Descrizione:**

Il sito è situato in area compresa tra la ferrovia e la vecchia Aurelia

**Obiettivi**

Realizzazione di servizi

**Destinazioni d'uso:**<sup>1</sup>

Servizi (art.4 lettera 1A-1B)

**Salvaguardie - Interventi ammessi**

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' vietata ogni trasformazione dell'uso del suolo

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°49**

**Descrizione:**

Il sito è in area compresa tra la ferrovia e la vecchia Aurelia

**Obiettivi**

Realizzazione di servizi (Area Sosta camper)

**Destinazioni d'uso:**

Servizi (art.4 lettera 1A 1B) **Servizi alla mobilità per sosta camper** <sup>7</sup>

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

~~Nuova edificazione~~<sup>1</sup>-**realizzazione area di sosta** <sup>7</sup>

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~D.M.~~-(D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:** <sup>4</sup>

Le previsioni edificatorie sono escluse dalle ulteriori aree PIE

Le previsioni edificatorie sono escluse dalle aree contrassegnate da pericolosità elevata e/o molto elevata<sup>20</sup>

**Modalità di intervento:**

**Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A.** <sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

Classe di Fattibilità	Parcheggio			
	Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica		Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	I.3.2	S.1
F1	F3	F4	F1	



**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°50 N.O.**

**Descrizione:**

Si tratta di area estesa tra la ferrovia, la nuova Aurelia, il sottopasso della stazione e il sovrappasso per l'ingresso in variante Aurelia (presso Parco delle sughere)

**Obiettivi**

Riqualificazione dell'area per la dotazione di standard a verde e parcheggi.

**Destinazioni d'uso:** <sup>1</sup>

Mobilità e Servizi

**Salvaguardie - Interventi ammessi**

Fino all'operatività dell'area sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

**Sottosistema insediativo “Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2  
SCHEMA NORMATIVA N°51 N.O.**

**Descrizione:**

Si tratta di area a servizio dei campi da tennis tra la strada Provinciale n.329 e la via del Fosso

**Obiettivi**

Riqualificazione di porzione dell'area per l'uso promiscuo residenziale.

**Destinazioni d'uso:**<sup>1</sup>

Residenza

**Salvaguardie - Interventi ammessi**

Fino all'operatività dell'area sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per ciò che concerne i rischi idraulici.

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1**  
**SCHEMA NORMATIVA N°52**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area compresa tra il Fosso dei Molini e La Via del Seggio adiacente l'edificato esistente

**Obiettivi:**

L'obiettivo è il completamento dell'area e riqualificazione degli edifici esistenti con insediamento turistico ricettivo.

**Destinazioni d'uso:**

Attività ricettiva alberghiera

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione – Ristrutturazione Urbanistica

Ricettiva fino max 5500 mq h max 10 ml

Attività urbane mq. 900<sup>2</sup>

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Come da scheda normativa; DM. 1444/68 e norme regionali

**Prescrizioni specifiche:**

Come da Piano Urbanistico attuativo n. 62 (convenzione REP. 63143 del 29/05/1995)

Il Sub ambito a) è riservato all'auto-messa in sicurezza idraulica.<sup>1</sup>

L'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica del Botro dei Molini.<sup>4</sup>

Le previsioni edificatorie non potranno interessare aree soggette a ristagno<sup>4</sup>

**Modalità di intervento:**

Titolo abilitativo singolo convenzionato, convenzione REP. 63143 del 29/05/1995<sup>1</sup>

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1  
 SCHEDE NORMATIVA N°53**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area posta all'interno del tombolo pinetato a confine con il demanio marittimo attualmente sede del Campeggio “Etruria”.

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'intero perimetro del campeggio in adeguamento alla L. R.42

**Destinazioni d'uso:**

Attività ricettiva turistica extra alberghiera – campeggio - *senza incremento della capacità ricettiva* <sup>1</sup>

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione Urbanistica

**Area per servizi a standards urbanistici:**

*Come da D.M. 1444/68 e L.R. 42-Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)* <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Particolare attenzione agli attacchi a terra, alle essenze e movimenti di terra.

**Modalità di intervento:**

*Piano attuativo di iniziativa privata.* Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 6 <sup>1</sup>

**Salvaguardie<sup>1</sup>**

In assenza dell'approvazione del piano attuativo che renda operativo l'intervento di cui alla presente scheda, non sono ammesse trasformazioni del sistema ambientale e paesaggistico tipico dell'insediamento storico-agrario consolidato, caratterizzato da valori antropici, storico-culturali ed estetico-percettivi, evidenziati dalla scheda dell'ambito 22 Maremma settentrionale del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Non sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sui fabbricati, ancorché realizzabili ai sensi del presente RU in caso di piano attuativo.

Sono sempre ammesse:

- attività agricole e attività ad esse complementari e connesse,
- opere di ripristino delle componenti strutturali del sistema insediativo e paesistico agrario, quali viabilità podereale, presenze vegetazionali, reticolo idrografico,
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti., secondo le categorie individuate dal presente RU.

**Fattibilità**

	Grado di Pericolosità							
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica				Classe di Pericolosità Sismica	
	G.1	G.2	I2	I3.1	I.3.2	I.4	S1	S3
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	F3	F4	F4	F1	F3

Alle classi di pericolosità I.3.2 e I.4 si applicano le Norme PAI

	Verde							
	Grado di Pericolosità							
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica				Classe di Pericolosità Sismica	
	G.1	G.2	I2	I3.1	I.3.2	I.4	S1	S3
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1 SCHEDA NORMATIVA N°54**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area posta all'interno del tombolo pinetato con edifici esistenti adibita ad albergo

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione in adeguamento alla L.R.42/2000

**Destinazioni d'uso:**

Struttura ricettiva alberghiera **senza incremento della capacità ricettiva<sup>1</sup>**

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione Urbanistica e realizzazione di servizi accessori

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Come da D.M. 1444/68 e L.R. 42/2000

**Prescrizioni specifiche:**

Particolare attenzione agli attacchi a terra, alle essenze arboree e movimenti terra

**Il Sub ambito a) è riservato all'inserimento di strutture sportive e di arredo<sup>1</sup>**

**Modalità di intervento:**

~~Piano attuativo di iniziativa privata~~ **Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 6<sup>1</sup>**

**Salvaguardie<sup>1</sup>**

In assenza dell'approvazione del piano attuativo che renda operativo l'intervento di cui alla presente scheda, non sono ammesse trasformazioni del sistema ambientale e paesaggistico tipico dell'insediamento storico-agrario consolidato, caratterizzato da valori antropici, storico-culturali ed estetico-percettivi, evidenziati dalla scheda dell'ambito 22 Maremma settentrionale del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Non sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sui fabbricati, ancorché realizzabili ai sensi del presente RU in caso di piano attuativo.

Sono sempre ammesse:

- attività agricole e attività ad esse complementari e connesse,
- opere di ripristino delle componenti strutturali del sistema insediativo e paesistico agrario, quali viabilità podereale, presenze vegetazionali, reticolo idrografico,
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti., secondo le categorie individuate dal presente RU.

**Fattibilità**

	Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	G.2	I.2	S1
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	F1

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1  
SCHEMA NORMATIVA N°55**

**Descrizione:**

Area posta all'interno del tombolo pinetato tra il Parco giochi Cavallino Matto e Via Dell'Anguilla.

**Obiettivi:**

Riqualificazione dell'area anche tramite ampliamento dell'attività esistente

**Destinazioni d'uso:**

Attività ricettivo alberghiera (L. 42/00)

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ampliamento - Ristrutturazione urbanistica

Attività ricettiva alberghiera fino a max mq 450 di SLP h max 7.50 ml.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

L'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica del Botro dei Molini.<sup>4</sup>

Le previsioni edificatorie non potranno interessare aree soggette a ristagno<sup>4</sup>

Il Sub ambito b) è riservato a verde pubblico.<sup>1</sup>

Per l'inserimento dell'edificio nel sistema pinetato si dovrà tenere in particolare riguardo la salvaguardia integrale delle essenze arboree esistenti.

Il progetto previsto in ampliamento dell'esistente dovrà:

- 1) prevedere la messa in sicurezza idraulica;
- 2) prevedere interventi per la tutela della falda idrica da inquinamenti;
- 3) verificare il bilancio idrico e la disponibilità della risorsa idrica;
- 4) preveder reti duali per il recupero delle acque meteoriche;
- 5) Verificare la compatibilità con la capacità depurativa esistente, ed eventualmente proporre soluzioni integrative/alternative;
- 6) Prevedere un'elevata dotazione di standard urbanistici (min, 50mq/ab) al fine di un riequilibrio rispetto alla situazione attuale con particolare riferimento alle aree a parcheggio;
- 7) Mantenere un cono visivo verso la pineta costiera;
- 8) Realizzare le costruzioni secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile;
- 9) Prevedere, dove possibile, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ponendosi come obiettivo il raggiungimento della produzione di almeno il 50% dell'energia necessaria per le attività turistiche.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A.<sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo unitario convenzionato.

**Fattibilità**

	Grado di Pericolosità						
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica			Classe di Pericolosità Sismica	
	G.1	G.2	I.2	I.3.1	I.3.2	S1	S3
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	F3	F4	F1	F3

Alla classi di pericolosità I.3.2 si applicano le Norme Pai

Verde		
Grado di Pericolosità		
Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica

Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n. 71 del 28/08/2008

	G.1	G.2	I.2	I.3.1	I.3.2	S1	S3
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1  
SCHEMA NORMATIVA N°56**

**Descrizione:**

Area posta lungo Via del Seggio di confine dell’edificato esistente ed inizio ad ovest del sistema pinetato.

**Obiettivi:**

Dotazione di parcheggio pubblico a servizio del mare dell’edificato esistente e la costruzione di una piccola struttura ricettiva alberghiera

**Destinazioni d’uso:**

Attività ricettivo alberghiera

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione –Ristrutturazione urbanistica.

Attività ricettive fino a max mq 900 di SLP h max 10 ml.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all’interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

L’attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica del Botro dei Molini.<sup>4</sup>

Le previsioni edificatorie non potranno interessare aree soggette a ristagno<sup>4</sup>

L’edificio destinato ad attività ricettiva dovrà essere posto preferibilmente arretrato nei confronti di Via Del Seggio ed i relativi parcheggi pertinenziali e verde nella parte prospiciente la medesima strada.

Il progetto dovrà:

- 10) prevedere la messa in sicurezza idraulica;
- 11) prevedere interventi per la tutela della falda idrica da inquinamenti;
- 12) verificare il bilancio idrico e la disponibilità della risorsa idrica;
- 13) preveder reti duali per il recupero delle acque meteoriche;
- 14) Verificare la compatibilità con la capacità depurativa esistente, ed eventualmente proporre soluzioni integrative/alternative;
- 15) Prevedere un’elevata dotazione di standard urbanistici (min, 50mq/ab) al fine di un riequilibrio rispetto alla situazione attuale con particolare riferimento alle aree a parcheggio;
- 16) Mantenere un cono visivo verso la pineta costiera;
- 17) Realizzare le costruzioni secondo le linee guida dell’edilizia sostenibile;
- 18) Prevedere, dove possibile, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ponendosi come obiettivo il raggiungimento della produzione di almeno il 50% dell’energia necessaria per le attività turistiche.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall’Art. 6 delle N.T.A.<sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo unitario convenzionato.

**Fattibilità**

	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.2	I3.2	S3
Classe di Fattibilità	F2	F4	F3

Nella classe di pericolosità I.3.2 si applicano le Norme PAI

Parcheggio		
Grado di Pericolosità		
Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica



Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n. 71 del 28/08/2008

	G.2	I3.2	S3
Classe di Fattibilità	F1	F4	F1

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1  
SCHEMA NORMATIVA N°57**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area posta all'interno del tombolo pinetato destinato a Parco Giochi per bambini.

**Obiettivi:**

L'obiettivo è il mantenimento del Parco Giochi, la riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione del parco medesimo con la dotazione di una piccola struttura residenziale destinata a guardiana.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza - Attività urbane - tempo libero

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione – Manutenzione straordinaria – Manutenzione ordinaria – Ristrutturazione edilizia – Ristrutturazione Urbanistica

Residenza fino max 150 mq h max 3.50 ml

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

L'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica del Botro dei Molini.<sup>4</sup>

Le previsioni edificatorie non potranno interessare aree soggette a ristagno<sup>4</sup>

La nuova edificazione e residenza dovrà conformarsi per materiali, dimensioni e tipologia agli edifici circostanti esistenti. L'eventuale ristrutturazione urbanistica delle strutture esistenti (giochi, pizzeria, bar ecc.) dovrà tenere di conto in maniera particolare delle essenze arboree, dei camminamenti esistenti e dovranno altresì essere adoperati materiali da costruzione omogenei all'ambiente e comunque concordati con l'Amministrazione Comunale

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A.<sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato esteso a tutto il perimetro.

**Fattibilità**

Scheda 57A - Edificato							
Grado di Pericolosità							
Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica			Classe di Pericolosità Sismica		
G.1	G.2	I.2	I.3.1	I.3.2	S1	S3	
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	F3	F4	F1	F3

Scheda 57B - Edificato			
Grado di Pericolosità			
Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
G.1		I.2	S1
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1

Scheda 57C - Parcheggio		
Grado di Pericolosità		
Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica

Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n. 71 del 28/08/2008

	G.2	I3.2	S3
Classe di Fattibilità	F1	F4	F1

Nella classe di pericolosità I.3.2 si applicano le Norme PAI

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” I.3UTOE n.3  
SCHEMA NORMATIVA N°58**

**Descrizione:**

L'area individuata nella seguente scheda normativa è oggetto di un Accordo di Pianificazione adottato con deliberazione C.C. 34 del 05/04/06 ed approvato con deliberazione C.C. 91 del 10/10/06, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 3 del 17/01/07.

**Obiettivi**

Realizzazione di residenza secondo l'Accordo di programma sopra descritto

**Destinazioni d'uso:**

Residenza

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Come previsto dall'Accordo di pianificazione e dalla planimetria di progetto inserita in cartografia

**Prescrizioni specifiche:**

L'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica del Botro dei Molini. <sup>4</sup>

Le previsioni edificatorie non potranno interessare aree soggette a ristagno <sup>4</sup>

Il progetto dovrà essere attuato come da Accordo di Pianificazione siglato [convenzione urbanistica in data 26/02/07 Rep. 116221 Racc. 31904 Notaio Cristiani di Campiglia Marittima](#)<sup>1</sup>

**Modalità di intervento:**

Piano attuativo di iniziativa privata

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1  
SCHEMA NORMATIVA N°59 N.O.**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area compresa tra l'edificato a dx del viale di accesso a Marina e a confine con l'area destinata a Parco giochi ad integrazione del parco giochi Cavallino Matto

**Obiettivi:**

L'obiettivo è il completamento dell'area con piccola struttura ricettiva

**Destinazioni d'uso:**<sup>1</sup>

~~Attività ricettiva~~

**Salvaguardie – interventi ammessi:**

Fino all'operatività sono consentiti interventi per la salvaguardia idraulica.

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1**  
**SCHEDA NORMATIVA N°60 N.O.**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area destinata a parco giochi, l'edificio originario di Via del Seggio e con lottizzazione in corso.

**Obiettivi:**

L'obiettivo è l'uso e riqualificazione dell'area mediante la costruzione di attività urbane ed uso dell'edificio intorno e prospiciente.

**Destinazioni d'uso:**<sup>1</sup>

Attività urbane

**Salvaguardie – interventi ammessi:**

Fino all'operatività negli edifici esistenti è possibile: manutenzione ordinaria – manutenzione straordinaria ed interventi compatibili con il tipo di “intervento ammesso”. Sono vietati movimenti di terra ad esclusione di quelli necessari alla regimazione delle acque e la difesa del suolo.

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1 SCHEDA NORMATIVA N° 61**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area posta in sinistra del viale di accesso al mare tra lo svincolo della superstrada e l'edificato di Marina di Castagneto.

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la dotazione di servizi per l'istruzione, lo sport, la cultura e il tempo libero a livello sovracomunale a collegamento tra la “Città del mare” e il resto del territorio.

**Destinazioni d'uso:**

Attività urbane

attività ricettivo-alberghiere (L.R.42/00 **albergo, pensione, locanda, RTA**)<sup>8</sup>

servizi per lo sport, cultura, tempo libero

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione

Attività urbane fino ad un max di SLP 2300 mq    Att. Urbane h max 11 ml  
Attività ricettive fino ad un max di SLP 4500 mq    } Att. Commerc. h max 4 ml

**Area per servizi a standards urbanistici:**

**Come da scheda normativa (comunque non inferiore al DM 1444/68)-Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)<sup>1</sup>**

**Prescrizioni specifiche:**

L'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica del Botro dei Molini.<sup>4</sup>

Le previsioni edificatorie non potranno interessare aree soggette a ristagno<sup>4</sup>

Il piano attuativo dovrà :

- 19) prevedere la messa in sicurezza idraulica;
- 20) prevedere interventi per la tutela della falda idrica da inquinamenti;
- 21) verificare il bilancio idrico e la disponibilità della risorsa idrica;
- 22) preveder reti duali per il recupero delle acque meteoriche;
- 23) Verificare la compatibilità con la capacità depurativa esistente, ed eventualmente proporre soluzioni integrative/alternative;
- 24) Prevedere un'elevata dotazione di standard urbanistici (min, 50mq/ab) al fine di un riequilibrio rispetto alla situazione attuale con particolare riferimento alle aree a parcheggio;
- 25) Mantenere un cono visivo verso la pineta costiera;
- 26) Realizzare le costruzioni secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile;
- 27) Prevedere, dove possibile, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ponendosi come obiettivo il raggiungimento della produzione di almeno il 20% dell'energia necessaria per usi residenziali ed attività urbane e, almeno il 50% per le attività turistiche.
- 28) **Nella realizzazione di strutture ricettivo-alberghiere di cui alla L.R. 42/00 sarà esclusa l'ipotesi di una unica tipologia<sup>9</sup>**

**Modalità di intervento:**

~~Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata~~

Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 6<sup>1</sup>

**Salvaguardie<sup>1</sup>**

In assenza dell'approvazione del piano attuativo che renda operativo l'intervento di cui alla presente scheda, non sono ammesse trasformazioni del sistema ambientale e paesaggistico tipico dell'insediamento storico-agrario consolidato, caratterizzato da valori antropici, storico-culturali ed estetico-percettivi, evidenziati dalla scheda dell'ambito 22 Maremma settentrionale del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Non sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sui fabbricati, ancorché realizzabili ai sensi del presente RU in caso di piano attuativo.

Sono sempre ammesse:

- attività agricole e attività ad esse complementari e connesse,
- opere di ripristino delle componenti strutturali del sistema insediativo e paesistico agrario, quali viabilità podereale, presenze vegetazionali, reticolo idrografico,

- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti., secondo le categorie individuate dal presente RU.

**Fattibilità**

Edificato						
Grado di Pericolosità						
Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica		Classe di Pericolosità Sismica		
G.1	G.2	I.3.1	I.3.2	S1	S3	
Classe di Fattibilità	F1	F2	F3	F4	F1	F3

Parcheggio						
Grado di Pericolosità						
Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica		Classe di Pericolosità Sismica		
G.1	G.2	I.3.1	I.3.2	S1	S3	
Classe di Fattibilità	F1	F1	F3	F4	F1	F1

Nella classe di pericolosità I.3.2 si applicano le Norme PAI



**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1  
 SCHEDA NORMATIVA N°62**

**Descrizione:**

Area posta in destra al viale di collegamento tra Donoratico e Marina di Castagneto adiacente all’edificio esistente.

**Obiettivi:**

L’obiettivo è la dotazione di parcheggi scambiatori pubblici soprattutto per la stagione di grande afflusso estivo.

**Destinazioni d’uso:**

Servizi a parcheggio e attività urbane.

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione –Ristrutturazione urbanistica.

Attività urbane fino a max mq 300 h max 4 ml.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all’interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

L’attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica del Botro dei Molini. <sup>4</sup>

Le previsioni edificatorie non potranno interessare aree soggette a ristagno <sup>4</sup>

L’edificio destinato ad attività urbane dovrà uniformarsi ad altri edifici circostanti.

I parcheggi dovranno essere permeabili, possibilmente piantumati.

I percorsi di servizio non dovranno essere bitumati ma preferibilmente inghiaati.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall’Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo unitario convenzionato.

**Fattibilità**

Edificato			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.2	I.3.2	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F4	F3

Parcheggio			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.2	I.3.2	S.3
Classe di Fattibilità	F1	F4	F3

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” I.3UTOE n.3  
SCHEMA NORMATIVA N°63**

**Descrizione:**

L'area individuata nella seguente scheda normativa è oggetto di un Accordo di Pianificazione adottato con deliberazione C.C. 34 del 05/04/06 ed approvato con deliberazione C.C. 91 del 10/10/06, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 3 del 17/01/07.

**Obiettivi**

Realizzazione di residenza secondo l'Accordo di programma sopra descritto

**Destinazioni d'uso:**

Residenza

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Come previsto dall'Accordo di pianificazione e dalla planimetria di progetto inserita in cartografia

**Prescrizioni specifiche:**

L'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica del Botro dei Molini. <sup>4</sup>

Le previsioni edificatorie non potranno interessare aree soggette a ristagno <sup>4</sup>

Il progetto dovrà essere attuato come da Accordo di Pianificazione siglato [convenzioni urbanistiche in data 26/02/07 Rep. 7386 Racc. 2540 Notaio Cristiani di Campiglia Marittima](#) e [in data 26/02/07 Rep. 7387 Racc. 2541 Notaio Cristiani di Campiglia Marittima](#)<sup>1</sup>

**Modalità di intervento:**

Piano attuativo di iniziativa privata

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1  
SCHEMA NORMATIVA N°64 N.O.**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area posta in dx viale di accesso a Marina confinante ad ovest con l'area già prevista a parcheggio, ad ovest con l'area già prevista a parcheggio ad est con area agricola a nord con edificio esistente.

**Obiettivi:**

**Destinazioni d'uso:**

**Salvaguardie – interventi ammessi:**

Fino all'operatività dell'area è possibile la manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono vietati movimenti di terra ad esclusione di quelli necessari alla regimazione delle acque e la difesa del suolo.

**Sottosistema insediativo "Città del Mare" Marina di Castagneto UTOE n.1**  
**SCHEMA NORMATIVA N°65**

**Descrizione:**

Si tratta di un edificio commerciale posto all'interno del sistema pinetato del tombolo nord di Marina di Castagneto

**Obiettivi:**

L'obiettivo è l'ampliamento ai fini di un migliore svolgimento della propria attività

**Destinazioni d'uso:**

Attività urbane: commercio

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione – Ampliamento fino ad un max di 50mq. oltre l'esistente

H max quanto l'edificio esistente

**Area per servizi a standards urbanistici:**

(D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

La porzione di edificio in ampliamento dovrà uniformarsi per materiali e stili all'edificio esistente.

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato.

**Fattibilità**

	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I2	S1
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1  
SCHEMA NORMATIVA N°66**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area posta all'interno del tombolo pinetato a confine con il demanio marittimo attualmente sede dei Campeggi “Continental” e “Belmare”.

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'intero perimetro del campeggio in adeguamento alla L. R.42

**Destinazioni d'uso:**

Attività ricettiva turistica extra alberghiera – campeggio - **senza incremento della capacità ricettiva** <sup>1</sup>

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione Urbanistica

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da D.M. 1444/68 e L.R. 42-Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)~~ <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Particolare attenzione agli attacchi a terra, alle essenze e movimenti di terra.

**Modalità di intervento:**

~~Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.~~ Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 6 <sup>1</sup>

**Salvaguardie<sup>1</sup>**

In assenza dell'approvazione del piano attuativo che renda operativo l'intervento di cui alla presente scheda, non sono ammesse trasformazioni del sistema ambientale e paesaggistico tipico dell'insediamento storico-agrario consolidato, caratterizzato da valori antropici, storico-culturali ed estetico-percettivi, evidenziati dalla scheda dell'ambito 22 Maremma settentrionale del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Non sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sui fabbricati, ancorché realizzabili ai sensi del presente RU in caso di piano attuativo.

Sono sempre ammesse:

- attività agricole e attività ad esse complementari e connesse,
- opere di ripristino delle componenti strutturali del sistema insediativo e paesistico agrario, quali viabilità podereale, presenze vegetazionali, reticolo idrografico,
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti., secondo le categorie individuate dal presente RU.

**Fattibilità**

	Edificato					
	Grado di Pericolosità					
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica		Classe di Pericolosità Sismica	
	G.1	G.2	I2	I.3.1	S1	S3
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	F3	F1	F3

	Verde		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I2	S1
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1**  
**SCHEMA NORMATIVA N°67**

**Descrizione:**

Il sito si trova in area ex Colonia Olivetti a Marina attualmente destinata ad attività ricettiva “Il Tombolo”

**Obiettivi:**

L’obiettivo è la riqualificazione dell’area per il miglior uso degli edifici esistenti.

**Destinazioni d’uso:**

Attività ricettive alberghiere ed attività urbane compatibili, **senza incremento della capacità ricettiva<sup>1</sup>**

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Realizzazione di opere accessorie e pertinenziali **nel limite massimo del 15% di S.L.P. <sup>10</sup>**

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Come da D.M. 1444/68 e L.R. 42/2000

**Prescrizioni specifiche:**

Particolare attenzione agli attacchi a terra, alle essenze arboree e movimenti terra

**Modalità di intervento:**

**Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall’Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>**

Titolo abilitativo singolo

**Fattibilità**

	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.2	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1  
SCHEMA NORMATIVA N°68**

**Descrizione:**

Area posta a sinistra del viale di collegamento tra Donoratico e Marina di Castagneto attuale sede di impianto di distribuzione di carburanti.

**Obiettivi:**

Riqualificazione dell'intera superficie e potenziamento dell'impianto a stazione di servizio.

**Destinazioni d'uso:**

Attività urbane – Stazione di servizio carburanti.

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione urbanistica.

Attività urbane fino a max mq 200 di SLP h max 4 ml.

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore) <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Adeguamento L.R. 19/04 norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti ed il relativo regolamento di attuazione DPGR n. 42/R del 2004 <sup>1</sup>

Il progetto dovrà tenere di conto essenzialmente per ciò che riguarda le strutture e gli impianti tecnologici (quali serbatoi carburanti interrati, pensiline a copertura delle pompe eroganti, lavaggi, scolo degli oli esausti) degli aspetti compatibili con la vulnerabilità idrogeologica e della tutela delle falde idriche da inquinanti.

Il progetto inoltre, per ciò che riguarda l'aspetto edilizio, dovrà tenere di conto in particolare delle pensiline a copertura delle pompe eroganti, dei materiali da costruzione, del luogo ambientalmente delicato dove la struttura si pone; dovrà concordare stili, materiali da costruzione, colori con l'Amministrazione Comunale

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo unitario convenzionato.

**Fattibilità**

	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1	S.1
Classe di Fattibilità	F1	F3	F1

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1**  
**SCHEDA NORMATIVA N°69**

**Descrizione:**

Aree del Demanio Marittimo

**Obiettivi:**

La salvaguardia e riqualificazione dell'arenile

**Destinazioni d'uso:**

Servizi, Attività urbane

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

~~Recepimento Piano della Costa<sup>11</sup>~~

Aree del demanio marittimo compreso nel piano della costa variante urbanistica adottata con deliberazione consiliare n. 13 del 13/03/03, approvata con deliberazione consiliare n. 82 del 29/10/03 pubblicata sul B.U.R.T. in data 14/01/04. <sup>11</sup>

Il presente R.U. recepisce tutte le indicazioni, prescrizioni, perimetri, destinazioni d'uso; parametri urbanistici in esso contenuto. <sup>11</sup>

~~Area per servizi a standards urbanistici<sup>11</sup>~~

~~Prescrizioni specifiche<sup>11</sup>~~

~~Piano della Costa~~

**Modalità di intervento:**

~~Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>~~

~~Titolo abilitativo singolo convenzionato~~



**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1**  
**SCHEDA NORMATIVA N°70**

**Descrizione:**

Aree limitrofe al fosso dei molini”

**Obiettivi:**

La messa in sicurezza idraulica dell’edificato di Marina di Castagneto

**Destinazioni d’uso:**

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Realizzazione di opere necessaria alla messa in sicurezza idraulica

**Area per servizi a standards urbanistici:**

**Prescrizioni specifiche:**

**Modalità di intervento:**

Progetto di opera pubblica

**Sottosistema insediativo “Città del Mare” Marina di Castagneto UTOE n.1  
SCHEMA NORMATIVA N°71 N.O.**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area compresa tra via del Seggio ed il Tombolo Pinetato

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la realizzazione di struttura ricettiva

**Destinazioni d'uso:**<sup>1</sup>

Attività ricettiva

**Salvaguardie – interventi ammessi:**

Fino all'operatività sono consentiti interventi per la salvaguardia idraulica.

**Sottosistema Ambientale A3 SCHEDA NORMATIVA N°72.**

**Descrizione:**

Area fronteggiante Via dei Ceralti adibita a stoccaggio trasformazione e vendita prodotti agricoli

**Obiettivi**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'aria agricola speciale

**Destinazioni d'uso:**

Rurale

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione

h max = come edifici esistenti

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Si applicano i disposti del titolo IV della L.R. 1/05 <sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

~~Le previsioni edificatorie sono escluse dalle ulteriori aree PIE<sup>4</sup>~~

Il progetto dovrà essere compatibile con i fabbricati esistenti e dovrà essere garantito l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi fabbricati nel rispetto ~~dell'art. 34<sup>1</sup>~~ delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale

**Modalità di intervento:**

~~Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A. <sup>1</sup>~~

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Sottosistema Ambientale A8 SCHEDA NORMATIVA N°73.**

**Descrizione:**

L'area si trova presso l'area della Torre di Donoratico

**Obiettivi**

L'obiettivo è l'adeguamento della struttura ricettiva esistente e la fruizione pubblica dell'area archeologica della Torre

**Destinazioni d'uso:**

Attività Ricettiva alberghiera così come definite dalla L.R. n.42/2003 e successive modificazioni ed integrazioni

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione fino ad un massimo di s.l.p.= mq. ~~800~~ 1000<sup>12</sup>  
h max = come edifici esistenti

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Il progetto dovrà essere compatibile con i fabbricati esistenti e dovrà essere garantito l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi fabbricati nel rispetto dell'art. 34<sup>1</sup> delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede

- i materiali utilizzati dovranno essere uniformati a quelli esistenti, più in particolare per gli edifici intonaco civile a calce, pietra a faccia vista e laterizio e per gli infissi è prescritto l'uso del legno.
- è vietato la realizzazione di terrazzi
- la copertura qualora fosse piana dovrà essere accessibile dalla pubblica via e ceduta all'uso pubblico quale affaccio e punto panoramico. La pavimentazione di tale copertura dovrà essere in materiale cotto o giardino pensile. Se fosse del tipo a capanna invece la pendenza sarebbe max 30%

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A.<sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

	Edificato			
	Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	G.2	I.1	-
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	-

Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n. 71 del 28/08/2008

Parcheggio				
Grado di Pericolosità				
Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
G.1	G.2	I.1	-	
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	-

Verde				
Grado di Pericolosità				
Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
G.1	G.2	I.1	-	
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1	-

**Sottosistema Ambientale A3-A6 SCHEDA NORMATIVA N°74.**

**Descrizione:**

L'area si trova tra la Strada Provinciale Bolgherese e La Strada Bocca di Valle

**Obiettivi**

L'obiettivo è l'ampliamento di struttura alberghiera, che assicuri una funzione turistica e ricettiva assente nell'intero sottosistema

**Destinazioni d'uso:**

Attività Ricettiva alberghiera così come definite dalla L.R. n.42/2003 e successive modificazioni ed integrazioni

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione fino ad un massimo di s.l.p.= mq. 500-600<sup>13</sup>

h max = come edifici esistenti

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Il progetto dovrà essere compatibile con i fabbricati esistenti e dovrà essere garantito l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi fabbricati nel rispetto dell'art. 34 delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede

- i materiali utilizzati dovranno essere uniformati a quelli esistenti, più in particolare per gli edifici intonaco civile a calce, pietra a faccia vista e laterizio e per gli infissi è prescritto l'uso del legno.
- è vietato la realizzazione di terrazzi
- la copertura qualora fosse piana dovrà essere accessibile dalla pubblica via e ceduta all'uso pubblico quale affaccio e punto panoramico. La pavimentazione di tale copertura dovrà essere in materiale cotto o giardino pensile. Se fosse del tipo a capanna invece la pendenza sarebbe max 30%

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A.<sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

Scheda 74A - parcheggio			
Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.2	-
Classe di Fattibilità	F1	F1	-

Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n. 71 del 28/08/2008

Scheda 74B - edificato				
Grado di Pericolosità				
Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica		Classe di Pericolosità Sismica
G.1	G.2	I.2		-
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	-

**Sottosistema Ambientale A7 6<sup>1</sup> SCHEDA NORMATIVA N°75**

**Descrizione:**

Il sito si trova in un'area posta nella collina di Castagneto Carducci sede del Campeggio ~~“Etruria”~~ “Pianacce”.<sup>2</sup>

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione del campeggio in adeguamento alla L. R.42

**Destinazioni d'uso:**

Attività ricettiva turistica extra alberghiera – campeggio – villaggio turistico<sup>14</sup>

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Ristrutturazione Urbanistica ed incremento di n. 170 posti letto<sup>1</sup>

**Area per servizi a standards urbanistici:**

Come da D.M. 1444/68 e L.R. 42 (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Particolare attenzione agli attacchi a terra, alle essenze e movimenti di terra.

**Modalità di intervento:**

~~Piano attuativo di iniziativa privata.~~<sup>1</sup>

Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 6<sup>1</sup>

**Salvaguardie<sup>1</sup>**

In assenza dell'approvazione del piano attuativo che renda operativo l'intervento di cui alla presente scheda, non sono ammesse trasformazioni del sistema ambientale e paesaggistico tipico dell'insediamento storico-agrario consolidato, caratterizzato da valori antropici, storico-culturali ed estetico-percettivi, evidenziati dalla scheda dell'ambito 22 Maremma settentrionale del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Non sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sui fabbricati, ancorché realizzabili ai sensi del presente RU in caso di piano attuativo.

Sono sempre ammesse:

- attività agricole e attività ad esse complementari e connesse,
- opere di ripristino delle componenti strutturali del sistema insediativo e paesistico agrario, quali viabilità podereale, presenze vegetazionali, reticolo idrografico,
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti., secondo le categorie individuate dal presente RU.

**Fattibilità<sup>20</sup>**

	Grado di Pericolosità						-	
	Classe di Pericolosità Geomorfologica			Classe di Pericolosità Idraulica				-
	G1	G2	G3	I1	I2	I3.1		
Classe di Fattibilità	F1	F2	4	F1	F1	F3	-	

Classe di Fattibilità	Grado di Pericolosità						-	
	Classe di Pericolosità Geomorfologica			Classe di Pericolosità Idraulica				-
	G1	G2	G3	I1	I2	I3.1		
	F1	F2	F3	F1	F1	F3	-	

Per gli interventi che ricadono in G3 valgono le Norme PAI.



## SCHEDA N° 76 - U.T.O.E. n. 6 – Serristori

### Definizione

L'intervento comprende una porzione significativa del sottosistema ambientale A.6. della collina ondulata, del sottosistema ambientale A.2 della Piana agricola speciale, del sottosistema A.8 del territorio boscato e del sottosistema ambientale A.1 del Tombolo pinetato. La configurazione territoriale è contenuta nelle tavole normative del Regolamento Urbanistico

### Obiettivi

L'obiettivo è il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente dell'Ex Fattoria Serristori e dell'originario "Club Mediterranè".

Altro obiettivo è il recupero dei percorsi e delle strade campestri delle essenze e dell'ambiente agricolo culturale esistente.

### Destinazioni d'uso:

Attività ricettive alberghiera (L.R. 42/2000)

Attività ricettive extralberghiera (L.R. 42/2000)

### Interventi ammessi – Parametri urbanistici

#### Fattoria Serristori:

– Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;

#### "Club Mediterranè":

– Ristrutturazione urbanistica;

#### Fattoria Serristori:

– Fino ad un max di 350 posti letto

#### "Club Mediterranè":

– Fino ad un max di ~~250~~ 750 <sup>2</sup> posti letto

### Area per servizi a standards urbanistici:

Come da D.M.1444/68-Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore) <sup>1</sup>

### Prescrizioni specifiche:

Le previsioni edificatorie sono escluse dalle ulteriori aree PIE <sup>4</sup>

Dovrà essere effettuato un approfondimento idraulico relativo all'intero tratto del Fosso dei Molini a monte della ferrovia per eventi con Tr 200 anni, con la definizione degli eventuali interventi di messa in sicurezza idraulica <sup>20</sup>

#### "Club Mediterranè":

Il piano attuativo dovrà essere progettato secondo criteri di alta progettualità di valore ambientale, soprattutto per ciò che concerne la sostituzione di essenze autoctone di antica piantagione e l'eliminazione di essenze non autoctone o interferenti. Per ambo gli interventi collinare e del Tombolo costiero, il piano attuativo, per ogni trasformazione prevista dovrà in via prioritaria:

1. Prevedere la messa in sicurezza idraulica;
2. Prevedere interventi compatibili con la vulnerabilità idrogeologica;
3. Prevedere interventi di tutela della falda idrica da inquinamenti;
4. Verificare il bilancio idrico e la disponibilità della risorsa idrica;
5. Prevedere la rete duale per il recupero delle acque meteoriche;
6. Verificare la compatibilità con la capacità depurativa esistente, ed eventualmente proporre soluzioni integrative/alternative.
7. Proporre uno studio del contesto insediativo mediante una progettazione di inserimento paesaggistico e confort visivo – percettivo, privilegiando per le nuove costruzioni le zone retrostanti la pineta costiera e il sistema dunale;
8. Realizzare le costruzioni secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento gli standard minimi;
9. Prevedere un'elevata efficienza energetica degli edifici, che dovranno garantire la classe energetica B;
10. Prevedere, dove tecnicamente possibile, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ponendosi come obiettivo il raggiungimento della produzione di almeno il 20% dell'energia necessaria per usi residenziali ed attività urbane e almeno il 50% per le attività turistico - ricettive.
11. Per il tombolo costiero:
  - il nuovo insediamento dovrà prevedere la demolizione delle strutture realizzate sulle dune mobili e dune consolidate e la sua rinaturalizzazione
  - le ricostruzioni dovranno essere realizzate su sedimenti di duna e sedimenti cementati;

– tutte le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate in modo tale da non provocare tagli alle radici delle piante e deterioramenti del sistema dunale. Per l'attraversamento dell'impiantistica tecnologica a rete della duna mobile è prescritto il passaggio al di sotto delle strutture di scavalco del sistema dunale.

12. prevedere la realizzazione di un accesso pubblico al mare per pedoni e mezzi non motorizzati, ad eccezione di quelli di soccorso e di intervento per pubblica utilità, anche utilizzando la viabilità esistente, ivi inclusa un'area a parcheggio adeguata al flusso di mezzi dei fruitori dell'accesso. <sup>15</sup>

13. le modalità di utilizzo dell'accesso al mare e dell'area a parcheggio, da divenire di proprietà o comunque di uso pubblico, saranno regolate dalla convenzione connessa al piano attuativo. <sup>15</sup>

**Modalità di intervento:**

~~Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata~~ Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 6 <sup>1</sup>

**Salvaguardie <sup>1</sup>**

In assenza dell'approvazione del piano attuativo che renda operativo l'intervento di cui alla presente scheda, non sono ammesse trasformazioni del sistema ambientale e paesaggistico tipico dell'insediamento storico-agrario consolidato, caratterizzato da valori antropici, storico-culturali ed estetico-percettivi, evidenziati dalla scheda dell'ambito 22 Maremma settentrionale del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Non sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sui fabbricati, ancorché realizzabili ai sensi del presente RU in caso di piano attuativo.

Sono sempre ammesse:

- attività agricole e attività ad esse complementari e connesse,
- opere di ripristino delle componenti strutturali del sistema insediativo e paesistico agrario, quali viabilità podereale, presenze vegetazionali, reticolo idrografico,
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, secondo le categorie individuate dal presente RU.

**Fattibilità**

		Edificato						
		Grado di Pericolosità						
		Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica			Classe di Pericolosità Sismica	
		G1	G2	I1	I2	I3.1	S1	S3
Classe di Fattibilità		F1	F2	F1	F1	F3	F1	F3

		Parcheggio e viabilità						
		Grado di Pericolosità						
		Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica			Classe di Pericolosità Sismica	
		G1	G2	I1	I2	I3.1	S1	S3
Classe di Fattibilità		F1	F2	F1	F1	F3	F1	F3

		Verde						
		Grado di Pericolosità						
		Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica			Classe di Pericolosità Sismica	
		G1	G2	I1	I2	I3.1	S1	S3
Classe di Fattibilità		F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1

**Sottosistema Ambientale ~~A2~~ A1<sup>2</sup> SCHEDA NORMATIVA N°77.**

**Obiettivi**

L'obiettivo è la riqualificazione della struttura ricettiva esistente

**Destinazioni d'uso:**

Attività Ricettiva così come definite dalla L.R. n.42/2003 e successive modificazioni ed integrazioni **senza incremento della capacità ricettiva<sup>1</sup>**

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

**Ristrutturazione urbanistica, <sup>1</sup> Realizzazione di opere accessorie e pertinenziali<sup>16</sup>**

h max = come fabbricati esistenti

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ **Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)<sup>1</sup>**

**Prescrizioni specifiche:**

Il progetto dovrà essere compatibile con il tessuto esistente affinché sia garantito l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi fabbricati nel rispetto ~~dell'art. 34<sup>1</sup>~~ delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale

La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede

- i materiali utilizzati dovranno essere uniformati a quelli esistenti, più in particolare per gli edifici intonaco civile a calce , pietra a faccia vista e laterizio e per gli infissi è prescritto l'uso del legno.
- è vietato la realizzazione di terrazzi
- la copertura qualora fosse piana dovrà essere accessibile dalla pubblica via e ceduta all'uso pubblico quale affaccio e punto panoramico. La pavimentazione di tale copertura dovrà essere in materiale cotto o giardino pensile. Se fosse del tipo a capanna invece la pendenza sarebbe max 30%

**Modalità di intervento:**

**Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A.<sup>1</sup>**

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

	Edificato				
	Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica		Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	G.2	I.2	I.3.1	-
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	F3	-

**Sottosistema Ambientale A8 A1<sup>2</sup> SCHEDA NORMATIVA N°78.**

**Obiettivi**

L'obiettivo è il recupero dei fabbricati esistenti in struttura alberghiera

**Destinazioni d'uso:**

Attività Ricettiva alberghiera così come definite dalla L.R. n.42/2003 e successive modificazioni ed integrazioni

**Interventi ammessi – Parametri urbanistici:**

Nuova edificazione fino ad un massimo di s.l.p.= mq.700

h max = come edifici esistenti

**Area per servizi a standards urbanistici:**

~~Come da scheda normativa~~ Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore)<sup>1</sup>

**Prescrizioni specifiche:**

Il progetto dovrà essere compatibile con i fabbricati esistenti e dovrà essere garantito l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi fabbricati nel rispetto dell'art. 34<sup>1</sup> delle Norme per la Disciplina del Territorio del Piano Strutturale. La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno dei perimetri indicati nelle schede

- i materiali utilizzati dovranno essere uniformati a quelli esistenti, più in particolare per gli edifici intonaco civile a calce, pietra a faccia vista e laterizio e per gli infissi è prescritto l'uso del legno.
- è vietato la realizzazione di terrazzi
- la copertura qualora fosse piana dovrà essere accessibile dalla pubblica via e ceduta all'uso pubblico quale affaccio e punto panoramico. La pavimentazione di tale copertura dovrà essere in materiale cotto o giardino pensile. Se fosse del tipo a capanna invece la pendenza sarebbe max 30%

**Modalità di intervento:**

Intervento immediatamente operativo soggetto a scheda di valutazione come previsto dall'Art. 6 delle N.T.A.<sup>1</sup>

Titolo abilitativo singolo convenzionato

**Fattibilità**

	Edificato				
	Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica		Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	G.2	I.2	I.3.1	-
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	F3	-

- <sup>1</sup> Accoglimento Osservazione n. 185 (Regione Toscana)
- <sup>2</sup> Accoglimento Osservazione n. 28 (Ufficio)
- <sup>3</sup> Accoglimento Osservazione n. 149
- <sup>4</sup> Accoglimento prescrizioni Autorità di Bacino
- <sup>5</sup> Accoglimento Osservazione n. 83
- <sup>6</sup> Accoglimento Osservazione n. 109
- <sup>7</sup> Accoglimento Osservazione n. 76
- <sup>8</sup> Accoglimento Osservazione n. 42
- <sup>9</sup> Accoglimento Osservazione n. 158
- <sup>10</sup> Accoglimento Osservazione n. 17
- <sup>11</sup> Accoglimento Osservazione n. 104
- <sup>12</sup> Accoglimento Osservazione n. 106
- <sup>13</sup> Accoglimento Osservazione n. 26
- <sup>14</sup> Accoglimento Osservazione n. 73
- <sup>15</sup> Accoglimento Osservazione n. 159
- <sup>16</sup> Accoglimento Osservazione n. 107
- <sup>17</sup> Accoglimento Osservazione n. 155
- <sup>18</sup> Accoglimento Osservazione n. 156
- <sup>19</sup> Accoglimento Osservazione n. 157
- <sup>20</sup> Accoglimento indicazioni URTAT