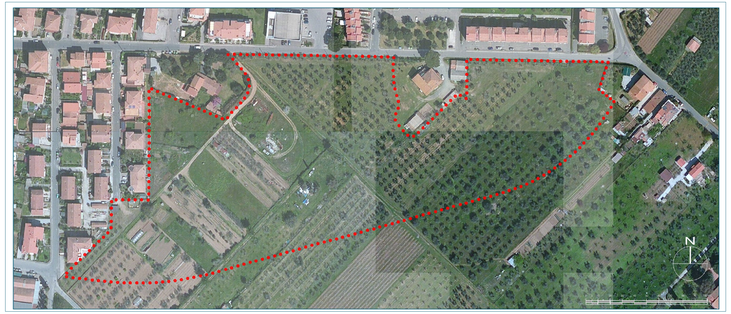


FOTOAEREA

INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO

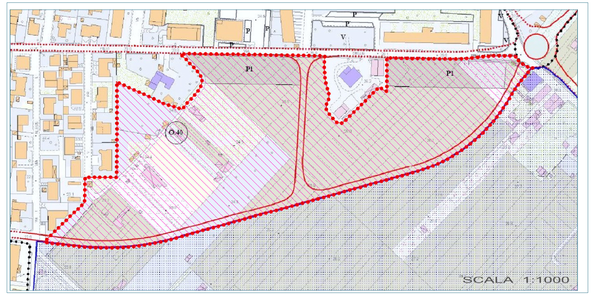
La zona interessata dal Piano Attuativo di iniziativa privata è quella relativa alla porzione di territorio corrispondente ad un lotto delimitato a nord da via delle Pievi, a sud dalla via Greppo all'Ulivo, ad ovest da via Prampolini e ad est da uliveti. È individuata nella Tavola 4 Donoratico Sud del R.U. del Comune di Castagneto Carducci con la nota O.40 nel Sottosistema Insediativo "Città Della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n°2, e regolamentata con Scheda Normativa n°40.

Il lotto è situato in un angolo della "Città" di Donoratico (Frazione di Castagneto Carducci) a prevalente destinazione d'uso "Residenziale", delimitato a Nord da via delle Pievi, ad Ovest dalle abitazioni costruite su via Prampolini e a Sud dalla campagna.

Le aree a Nord di via delle Pievi e a ovest di via Prampolini sono state oggetto, negli anni passati, di interventi edilizi prevalentemente a destinazione d'uso residenziale che ha portato a un uso monofunzionale di questa parte di territorio urbano.

Su via delle Pievi, sono presenti un edificio commerciale adibito a supermercato e delle aree a verde pubblico.

L'area a Sud di via delle Pievi è attualmente ad uso agricolo ed è caratterizzata da pittoreschi filari di vigneti e oliveti disposti secondo l'asse Nord Est e Sud Ovest per una ottimale esposizione solare, e dalla cornice naturale delle colline dominate dal nucleo originario di Castagneto Carducci e dalla medioevale Torre di Donoratico.



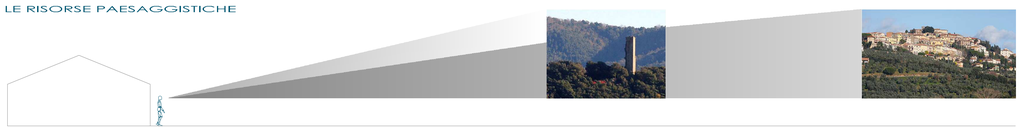
Estratto tavola n°4 del Regolamento Urbanistico

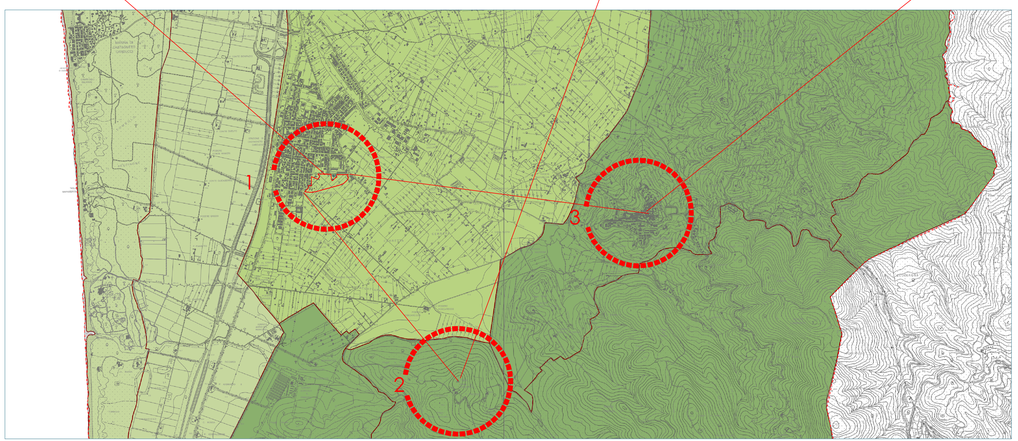
La proposta di Piano Attuativo prevede, in "Variante" a quanto previsto dal R. U. e dalle Scheda N°40 e N°25, la Costruzione del nuovo Edificio "Servizi" (Centro Civico) con i parcheggi di pertinenza, la riperimetrazione dell'area e delle modifiche alla mobilità, per le quali, il "Consorzio Piana degli Ulivi" in data 12/09/2013 ha presentato all'Amministrazione di Castagneto Carducci, "Proposta di Piano Urbanistico Attuativo - Variante Urbanistica" alla quale La Giunta Comunale, con Deliberazione n°173 del 10/10/2013, ha deliberato:

1. *DI APPROVARE la proposta di Piano Urbanistico Attuativo presentato dal Consorzio "Piana degli Ulivi" con sede a Donoratico in Via Aurelia n. 32/b c/o Studio Tinagli così come previsto dalla Scheda Normativa n. 40 del vigente Regolamento Urbanistico avente per oggetto l'edificazione dell'area compresa tra Via delle Pievi - edificato esistente - Via Prampolini a Donoratico con nuova viabilità a completamento degli isolati adiacenti, realizzazione del nuovo edificio "Servizi" (Centro Civico) con i relativi parcheggi di pertinenza, la riperimetrazione dell'area e modifiche alla mobilità;*
2. *DI AVVIARE il procedimento di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, in variante al Regolamento Urbanistico per le motivazioni indicate in premessa.*
3. *AUTORIZZARE gli uffici competenti ad istruire la proposta del Piano Urbanistico Attuativo - Variante Urbanistica presentata dal Consorzio "Piana degli Ulivi" con sede a Donoratico in Via Aurelia n. 32/b c/o Studio Tinagli.*
4. *DI DICHIARARE, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui al comma 4 dell'art. 134 del D. Lgs. n.267 del 18/08/2000.*

Pertanto, la Scheda Normativa n°40 e le Varianti al Regolamento Urbanistico oggetto della "Proposta di Piano Urbanistico Attuativo - Variante Urbanistica" presentata alla Giunta Comunale del Comune di Castagneto Carducci, costituiranno il "Riferimento Urbanistico".

LE RISORSE PAESAGGISTICHE





VARIANTE URBANISTICA

Delibera Giunta Comunale n°173 del 10/10/2013

Scheda Normativa n°40 - Variata

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

Obiettivo:
L'obbiettivo è l'edificazione dell'area sopra descritta a completamento degli isolati adiacenti, la costruzione della nuova viabilità di progetto, la riordinazione delle funzioni pubbliche mediante la realizzazione dei nuovi Servizi (Centro Civico).

Destinazioni d'Uso previste nell'Area (art. 4 "Indirizzi Normativi del Piano Strutturale"):
- Residenziale;
- Attività Urbane:
- Attività Commerciale di tipo "n.1" (esercizi di vicinato), e di tipo "n.2" (attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita da 151mq a 1500mq.);
- Attività di somministrazione e pubblici servizi;
- Attività direzionale;
- Attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;
- Servizi (Centro Civico).

Interventi Ammessi:
Nuova Edificazione:

- Residenza:	SLP= 5000mq	h.max = 10ml
- Attività Urbane:	SLP= 1000mq	h.max = 10ml
- Servizi (Centro Civico):	SLP= 1150mq	h.max = 10ml

Aree per Servizi a Standard Urbanistici
Perequazione urbanistica mediante cessione delle aree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica eccedenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore).
Nuova Costruzione dell'edificio Servizi (Centro Civico) e delle aree "extra comparti" a servizio del comparto (come individuate nelle tavole di progetto), da realizzare a totale carico del proponente e da cedere al Comune di Castagneto Carducci a scomputo degli oneri di Urbanizzazione Secondaria e degli Oneri di Costruzione.

Prescrizioni Specifiche
La residenza dovrà essere concentrata nelle sub-aree "Zra" mentre le attività urbane dovranno essere inserite nelle sub-aree "Sm" come meglio identificate negli elaborati grafici allegati.
I parcheggi pubblici (come da scheda) saranno permeabili e, se asfaltati, saranno usati asfalti drenanti.
Sono vietati gli accessi alle nuove Unità abitative direttamente dalla viabilità esterna di progetto, ma è consentito l'accesso e l'uscita dalla rete viaria secondaria della lottizzazione sia sulla nuova strada di progetto, sia sulle strade esistenti così come riportato negli elaborati sulla viabilità allegati.
La P.A. dovrà provvedere la demolizione completa di tutti gli edifici attualmente incongrui.

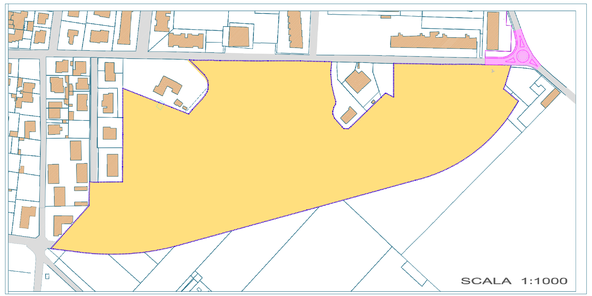
Modalità d'intervento
Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di Piano Attuativo, ai sensi dell'art.6 del R.U..

Salvaguardie
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 dipico 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, ancorchè 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 pianistico agrario, quali visibilità prolunate, presenze vegetazionali, reticolo idrografico,
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti., secondo le categorie individuate dal presente RU.

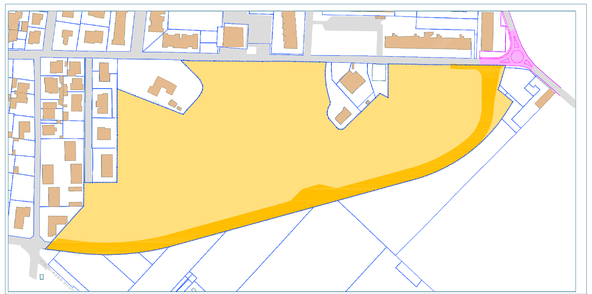
Fattibilità : (dati riportati nella Scheda Normativa n°40 prima della Variante Urbanistica):

	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.L	S.4
CLASSE DI FATTIBILITA'	F1	F3	F1

	PARCHEGGIO		
	GRADO DI PERICOLOSITA'		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.L	S.4
CLASSE DI FATTIBILITA'	F1	F3	F1



Perimetro dell'Area - Variante Urbanistica



Nuova Viabilità di Scheda - Variante Urbanistica

COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI
Provincia di Livorno
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
"Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n°2 SCHEDA NORMATIVA n°40 del Regolamento Urbanistico del Comune di Castagneto Carducci

PIANO ATTUATIVO in VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - SCHEDA n°40

PROPONENTE: CONSORZIO "PIANA DEGLI ULIVI" con sede in Donoratico di Castagneto Carducci - via Aurelia N°32 c/o Studio Tinagli

Dott. GIUSEPPE BELLI Presidente:

PIANO ATTUATIVO
PROGETTO URBANISTICO: Dott. Arch. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA
Via V. VOSSOMBRONI, n° 8 - 50138 FIRENZE
TEL. +39-055 2260605 CELL. +39-347 0503685
e-mail : g.anglana@gmail.com

PROGETTO DEFINITIVO
PROG. ARCHITETTONICO: Edificio S2
Dott. Arch. MASSIMILIANO MANIHAM
L.go SALVATORE ZAPPALÀ, n° 25-00173 ROMA
TEL. +39-06 7224359 CELL. +39-338 1545809
e-mail : maniham.m@gmail.com

Dott. Arch. PAOLO VACATELLO
Via CARLO BERTINAZZI, n° 25 - 00139 ROMA
TEL. +39-06 87133737 CELL. +39-338 4316749
e-mail : architetto.vacatello@libero.it

PROGETTO DEFINITIVO : OPERE DI URBANIZZAZIONE : Dott. Ing. GRAZIANO IPPOLO
Via Flaminio, n°441 - 00196 ROMA
TEL. +39-06 32605497 e-mail: info@studiomauadro.it

PROGETTO DEFINITIVO : PROGETTO STRUTTURALE : Edificio S2
Dott. Ing. LEONARDO NIGRO
Via Roma , n° 502 - 59100 PRATO
TEL. +39-0574 1823966 CELL. +39-333 3541593
e-mail : ing.leonardonegro@gmail.com

PROGETTO DEFINITIVO : PROGETTO IMP.ELETTR.: Edificio S2
Dott. Ing. CAMILLI ANTONIO
Via S. LUCIA , n° 1 - 02043 CONTIGLIANO (RI)
TEL.CELL. +39-389 7464692
e-mail : camilliant@libero.it

PROGETTO DEFINITIVO : PROGETTO IMP.IDR.-AV.CC.: Edificio S2
Per. Ind. DAVID MARTELLUCCI
Largo Gildo Rosso , n° 2 - 02100 RIETI
TEL. +39-0746 483639 CELL. +39-347 3244344
e-mail : martellucci-david@libero.it

GEOLOGIA: Dott.Geol. LUCA RINUCCI
Via Cerrini , n° 58 - 57021 Venturina (LI)
TEL. +39-0565 853375 CELL. +39-338 8824712
e-mail : lucarinucci@alice.it

OGGETTO:
QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO
INQUADRAMENTO URBANISTICO
(ai sensi della L.R.Toscana n°1 del 3 gennaio 2005 - art.67 lett.2a)

ALLEGATO: PA-QC.1

DATA : Novembre 2013

SCALA :