



REGOLAMENTO URBANISTICO

COMUNE DI CAPALBIO

PROVINCIA GROSSETO

Progettista
Arch. Giancarlo Pedreschi

Responsabile del Procedimento
Arch. Giancarlo Pedreschi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Nadia Burlandi

Aspetti giuridico amministrativi
Dott. Avv. Alessandro Antichi

Indagini Geologiche e Idrauliche
Dott. Geol. Daniele Tonelli

Sistema Informativo Territoriale
Valerio Buonaccorsi

variante art. 222 L.R. 65/2014

**Norme tecniche di attuazione
allegato A - Aree di trasformazione e
Comparti perequativi**

approvazione C.C. n° 13/2014
pubblicato su B.U.R.T. n°25 del 25.06.2014

adozione: C.C. n° 6 del 14/03/2016 approvazione: C.C. n° del

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



VIGNOLO

At 01

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Capalbio Capoluogo - Loc. Vignolo
UTOE: 3
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. 4.550
SUL - progetto mq. 1.600

Eliminato: 4.700

Eliminato: Unità Immobiliari di progetto . n. 15 ¶

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Loc. Vignolo e comprende terreni già inseriti in zona B3 dal previgente PRG, già oggetto di valutazione ai sensi dell'articolo 36 del PIT (Scheda di Piano Strutturale n. 14 in parte) Nell'At non sono presenti fabbricati e devono ancora essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, allaccio all'impianto di depurazione, rete di acquedotto, ecc...).
OBIETTIVI e FINALITA'	<ul style="list-style-type: none">- L'intervento persegue le seguenti finalità:- accrescere l'offerta abitativa per il Capoluogo attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente;- potenziare la dotazione di servizi e spazi di uso comune per i residenti e fruitori della frazione;- riduzione indice di PRG da 3 mc/mq a 1,85 mc/mq con ampliamento dell'ambito di intervento per una migliore distribuzione degli edifici;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento residenziale costituito da due edifici plurifamiliari di complessivi mq. 1.600 di SUL a monte della nuova viabilità.- E' ammessa la realizzazione delle prescritte opere pubbliche e delle infrastrutture a rete con eventuale scomputo degli oneri secondo quanto previsto dalla vigente normativa di settore. <u>L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è prescrittivo per la realizzazione della viabilità di collegamento - mentre è indicativo per gli impianti edilizi.</u>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none">- <u>Mq. 1600,00 SUL complessiva</u> <u>di cui minimo mq. 160</u> da destinare a Edilizia Convenzionata (quota minima <u>10%</u>

Eliminato: e

Eliminato: n. 15 unità immobiliari per

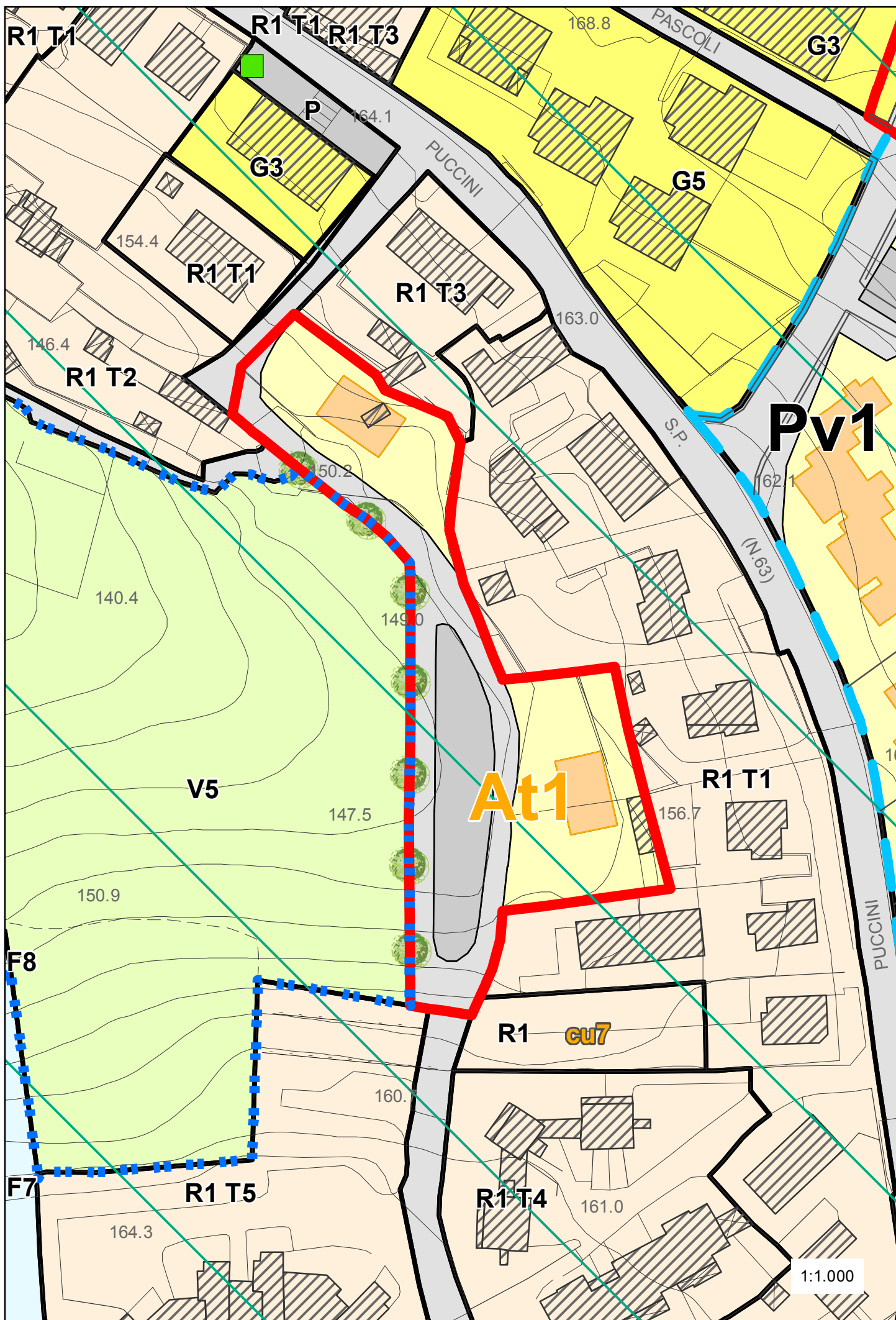
Eliminato: N° alloggi max 15 di cui 5

Eliminato: (sul media mq. 110 ad alloggio per una sul complessiva di mq. 550)

Eliminato: 30

D'USO AMMESSE	<p><u>della SUL</u>) (<u>dimensioni alloggio minimo mq. 60 massimo mq. 150</u>)</p> <ul style="list-style-type: none"> - SUL totale massima consentita pari a 1600 mq - Autorimesse e/o posti auto interrati, non sono computati nelle superfici ammissibili ancorché eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali. <p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax): due livelli fuori terra computati secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale; nella presente At il piano interrato destinato a posti auto/autorimesse non concorrerà alla determinazione dell'altezza massima; - tipologia edilizia ammessa: edificio plurifamiliare; <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale, direzionale, servizi.</p>	<p>Eliminato: At</p>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Impatto estetico-percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare una soluzione progettuale che bene si armonizzi con il contesto architettonico circostante ; - la disposizione ed assetto planivolumetrico dei fabbricati è indicativa; - la soluzione viaria è prescrittiva per il collegamento tra gli assi stradali di ingresso al Capoluogo e di collegamento con Via Puccini; <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il percorso pedonale e gli spazi di uso pubblico interni all'At dovranno essere pavimentati con materiali di qualità e provvisti di illuminazione; <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'At in superficie e/o a livello interrato; l'accesso dovrà essere garantito esclusivamente dalla nuova strada prevista nell'At; - nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto della normativa sul risparmio energetico delle costruzioni; 	
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Ampliamento strada di accesso come indicato nelle tavole grafiche per avere una doppia corsia di accesso a norma del codice della strada (mq. 150);</u> - Realizzazione di strada pubblica delle dimensioni di circa Mq. <u>1450</u> per accesso ai lotti, con larghezza minima di ml. 3.00 per ogni corsia di marcia, dotata di marciapiedi laterali con dimensione minima ml 1,20, da realizzare con i medesimi materiali già esistenti nelle aree urbanizzate della zona, in modo da garantire con esse continuità percettiva, gestionale e funzionale; - Realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione con due linee separate (tutta notte e mezza notte) secondo le tipologie in uso nel Comune, provviste di contatore e quadro generale; - realizzazione e cessione di parcheggi pubblici, per una superficie pari a mq. 730 da localizzare nell'area interna all'At, in base a quanto indicato nello schema grafico; <p>Si prevede a titolo perequativo la realizzazione delle suddette opere <u>a parziale</u> scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria</p>	<p>Eliminato: 1550</p> <p>Eliminato:</p> <p>Eliminato:</p> <p>Eliminato: senza</p> <p>Eliminato:</p> <p>Eliminato: dagli importo</p>

	e secondaria <u>per un importo pari al 38% del dovuto</u> oltre alla cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione è interessata dai seguenti vincoli: - vincolo paesaggistico di insieme imposto con D.M. 14/12/1975 e classificato ai sensi dell'articolo 136 lettera c) e d) del D.lgs 42/04 da parte del PIT; - Vincolo Idrogeologico;
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Al fine di non compromettere gli elementi percettivi e l'alto valore estetico oggetto di tutela paesaggistica è necessario che gli ambiti trasformandi siano mitigati con l'attento inserimento e piantumazione degli ambiti vegetativi tipici della zona circostante Capalbio: uliveti, boschi di querce, macchia mediterranea, da riproporre negli assetti destinati a verde pubblico. Le opere di illuminazione pubblica dovranno essere realizzate secondo un progetto che riduca al massimo l'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante permesso a costruire convenzionato.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area ed applicazione della disciplina di cui all'Art.79 del presente R.U. per la componente V5- Verde di pregio ambientale
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi pubblici: articolo specifico per i parcheggio P e verde pubblico V1; - per i nuovi fabbricati: tessuto T1;





2



4



1



3

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



POGGIO del LECCIO

At 02

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Capalbio Capoluogo - Loc. Poggio del Leccio
UTOE: 3
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. ~~6.000~~
SUL - progetto mq. 750

Eliminato: 4.775

Eliminato: Unità Immobiliari
di progetto . n. 6

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Loc. Poggio del Leccio e comprende terreni già inseriti in zona C2 dal previgente PRG, già oggetto di valutazione ai sensi dell'articolo 36 del PIT (Scheda di Piano Strutturale n. 12) Nell'At non sono presenti fabbricati e devono ancora essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, allaccio all'impianto di depurazione, rete di acquedotto, ecc...).
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- ricucire il tessuto urbano di completamento delle opere di urbanizzazione già eseguite nell'ambito dell'intervento Pv1;- accrescere l'offerta abitativa per il Capoluogo attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento residenziale costituito da due edifici plurifamiliari per complessivi mq. 750 di cui <u>almeno mq. 75 di SUL</u> da realizzare in ambito di edilizia convenzionata;- nuova viabilità a completamento dell'esistente strada di collegamento tra Via Puccini e la Strada Capalbio-Pescia Fiorentina, spazi di sosta, verde pubblico e aree di dotazione urbana da cedere al Comune nell'ambito delle opere di urbanizzazione;- realizzazione del percorso di collegamento con lo spazio pubblico "anfiteatro" realizzato nell'ambito PV1; E' ammessa la realizzazione delle prescritte opere pubbliche e delle infrastrutture a rete con eventuale scomputo degli oneri secondo quanto previsto dalla vigente normativa di settore; L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è indicativo.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none">- SUL pari a mq. 750 <u>di cui mq. 75 da realizzare in Edilizia</u>

Eliminato: di n. 6 unità immobiliari

Eliminato: 2 (due)

Eliminato: (mq. 90 SUL Media cadauno) e 4 in edilizia libera (mq. 140 SUL media cadauno)

Eliminato: <#>N° 6 (sei) alloggi di cui 2 (due) da destinare a Edilizia Convenzionata; ¶

EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p><u>Convenzionata</u>;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorimesse e/o posti auto interrati, non sono computati nelle superfici ammissibili ancorché eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali; <p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax): due livelli fuori terra computati secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale; nella presente At il piano interrato destinato a posti auto/autorimesse non concorrerà alla determinazione dell'altezza massima; - tipologia edilizia ammessa: Edificio plurifamiliare <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale, direzionali, servizi.</p>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Impatto estetico-percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il nuovo fabbricato dovranno presentare una soluzione progettuale che bene si armonizzi con il contesto architettonico circostante; - la soluzione planivolumetrica è indicativa <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i percorsi pedonale e gli spazi di uso pubblico interni all'At dovranno essere pavimentati con materiali di qualità e provvisti di illuminazione; <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'At in superficie e/o a livello interrato; l'accesso dovrà essere garantito esclusivamente dalla nuova strada prevista nell'At; - nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto della normativa sul risparmio energetico delle costruzioni;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di strada pubblica e del relativo innesto con la Strada Provinciale di mq. 900, utilizzando le stesse modalità tecniche/costruttive e tipologiche del tratto attiguo già realizzato all'interno della Pv1; la stessa sarà dimensionata in base all'attuale normativa sulla viabilità e dotata di marciapiedi laterali, lungo entrambe le corsie di marcia, con larghezza minima ml 1,20, in esecuzione con i medesimi materiali esistenti nelle aree urbanizzate di zona in modo da garantire con esse continuità percettiva, gestionale e funzionale; - Realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione con due linee separate (tutta notte e mezza notte) secondo le tipologie in uso nel Comune, provviste di contatore e quadro generale; - Cessione area per parcheggio pubblico alberato, per una superficie pari a mq. <u>800</u> da localizzare nell'area interna all'At in base a quanto indicato nello schema grafico; - <u>Realizzazione area a verde di mitigazione</u>, per una superficie pari a mq. 1.200 da localizzare nell'area interna all'At in base a quanto indicato nello schema grafico; - realizzazione e cessione di una fascia di verde pubblico della superficie minima di Mq. 500 ivi compreso il percorso di accesso allo spazio attrezzato localizzato nell'ambito dell'intervento di cui alla scheda Pv1; - cessione terreno per dotazioni urbane G3 mq. 150 <p>Le suddette opere potranno essere realizzate a <u>totale</u> scomputo</p>

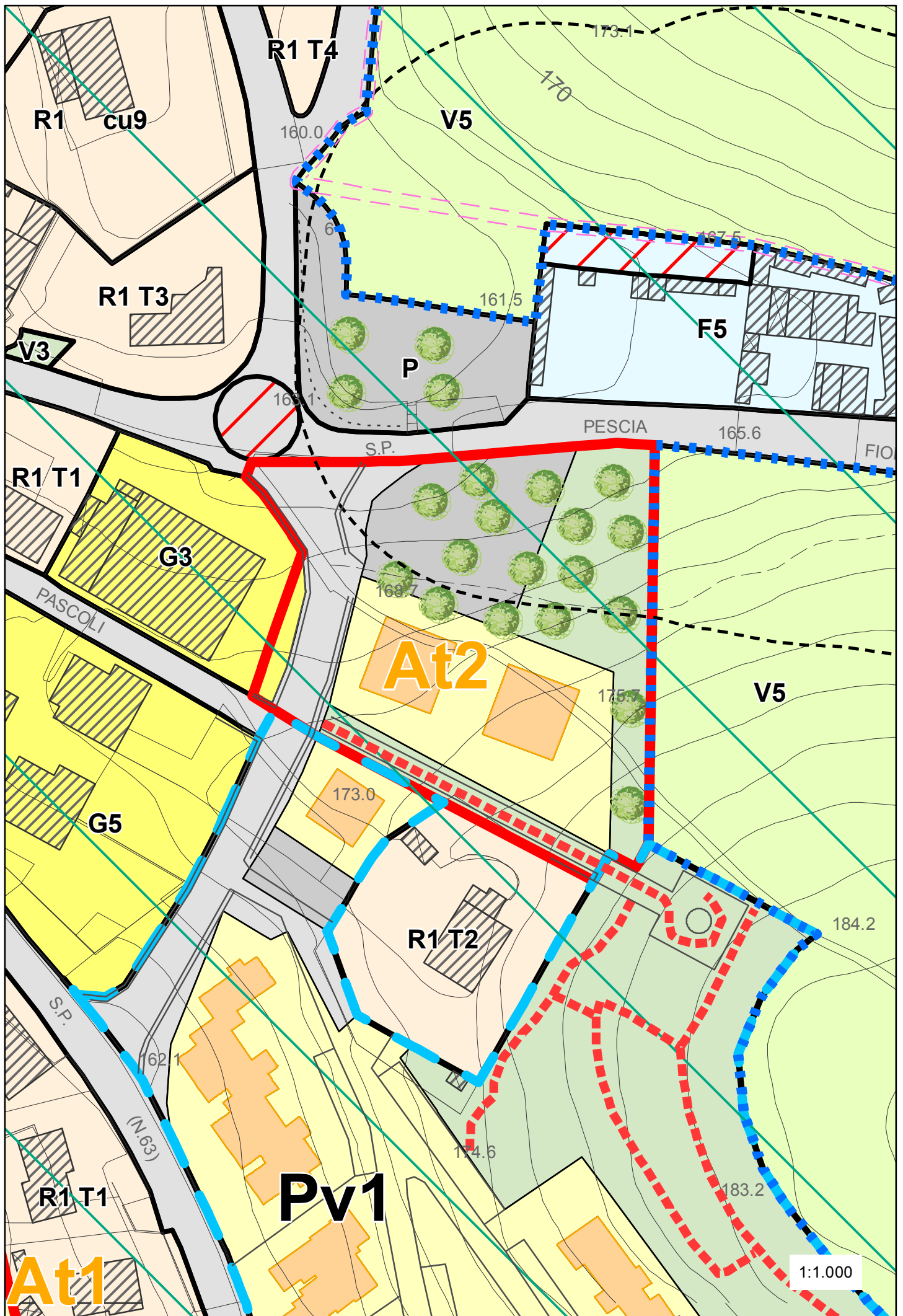
Eliminato: 1.200

Eliminato: Cessione

Eliminato: per

Eliminato: pubblico

	<p>degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria La disciplina dell'affidamento delle opere di urbanizzazione sarà regolata ai sensi della normativa vigente.</p> <p>A titolo perequativo si prevede la realizzazione delle opere sopra indicate per la quota parte eccedente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la cessione delle aree _per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	<p>- L'area di trasformazione è interessata dai seguenti vincoli:</p> <p>-vincolo paesaggistico di insieme imposto con D.M. 14/12/1975 e classificato ai sensi dell'articolo 136 lettera c) e d) del D.lgs 42/04 da parte del PIT;vincolo Idrogeologico</p>
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>Al fine di non compromettere gli elementi percettivi e l'alto valore estetico oggetto di tutela paesaggistica è necessario che gli ambiti trasformandi siano mitigati con l'attento inserimento e piantumazione degli ambiti vegetativi tipici della zona circostante Capalbio: uliveti, boschi di querce, macchia mediterranea, da riproporre negli assetti destinati a verde pubblico.</p> <p>Le opere di illuminazione pubblica dovranno essere realizzate secondo un progetto che limiti al massimo l'inquinamento luminoso.</p>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante Permesso di Costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione con la quale venga garantito il rispetto delle indicazioni della presente scheda normativa. Prima del rilascio del Permesso alla realizzazione degli edifici residenziali dovranno essere realizzare le opere d'urbanizzazione e gli interventi indicati al punto "OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO"
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della convenzione agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - totale inedificabilità dell'area ed applicazione della disciplina di cui all'Art.79 del presente R.U. per la componente V5- Verde di pregio ambientale; - istituzione del vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione degli spazi pubblici indicati nello schema grafico;
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Permesso a Costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spazi Pubblici: Strade Art.78, Parcheggi Pubblici Art.77, Verde Pubblico Art.79, Dotazioni Urbane di interesse Locale Art.81; - per i nuovi fabbricati: tessuto T5;





4



2



3



1

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



BORGO CARIGE SUD PRODUTTIVA

At 03

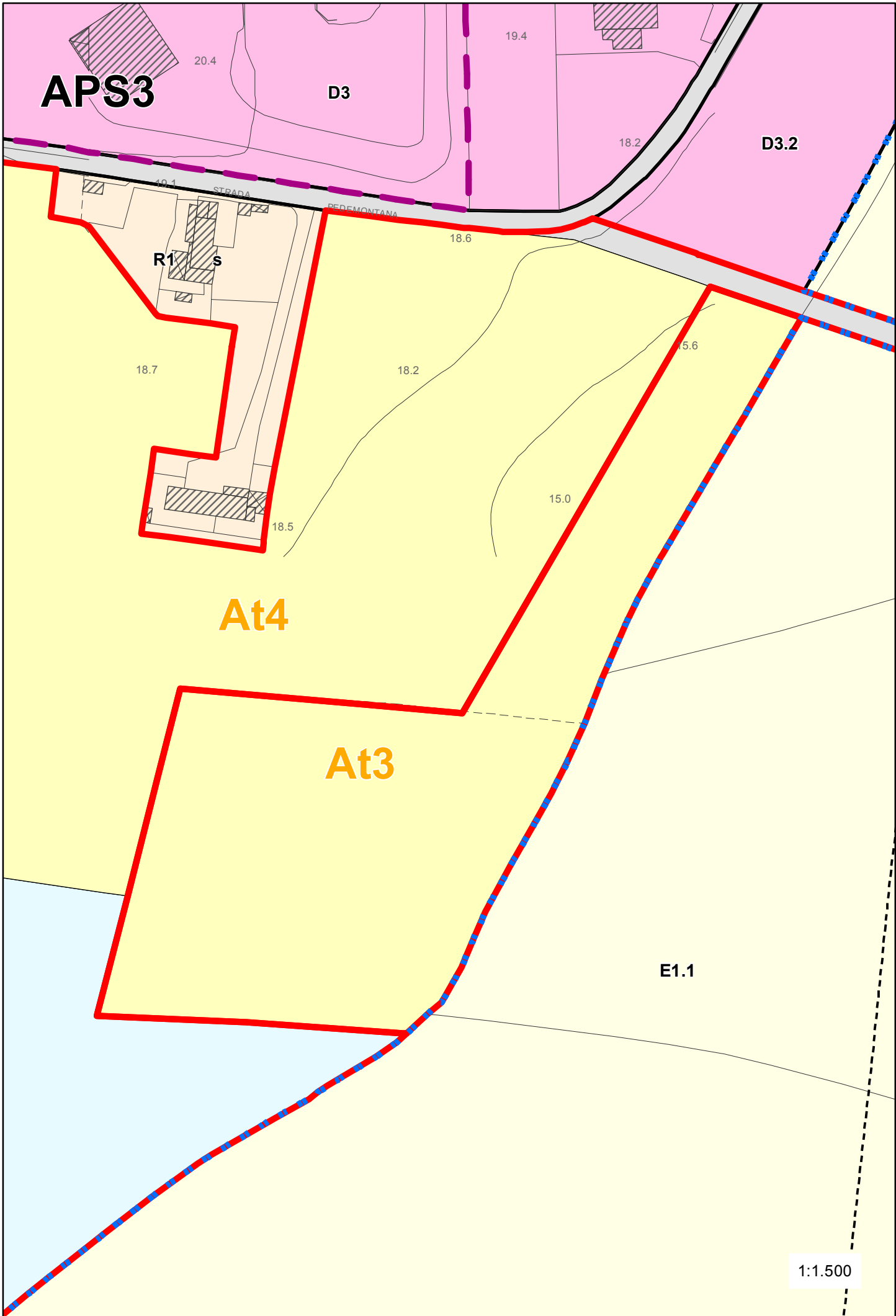
DATI DI BASE

COMUNE:	Capalbio	
UBICAZIONE:	Borgo Carige	
UTOE:	5	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq. 17.000
	Superficie edificabile	mq. 9.000
	Superficie Coperta	40% sup. edificabile

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in loc. Borgo Carige e comprende terreni già inseriti in zona D dal previgente PRG ed oggetto di valutazione ai sensi dell'articolo 36 del PIT (Scheda di Piano Strutturale n. 22) Nell'AT non sono presenti fabbricati e dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, allaccio all'impianto di depurazione, rete di acquedotto, ecc)
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta di spazi ad uso produttivo ed artigianale;- accrescere l'offerta di spazi commerciali per esercizi di media vendita;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento per attività produttive (PIP) di iniziativa privata, con facoltà di riservare una parte delle superfici ad attività commerciali di piccola e media vendita;- nuova viabilità di completamento, spazi di sosta e verde pubblico da cedere al Comune nell'ambito delle opere di urbanizzazione; E' ammessa la realizzazione con eventuale scomputo degli oneri secondo quanto previsto dal D.Lgs 163/06
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none">- Superficie con destinazione commerciale: max mq. 240 per lotto- Nell'area è ammesso l'alloggio per il custode (mq. 110 SUL) con lotto minimo di mq. 1.500;- Almeno il 30% del lotto dovrà essere lasciato permeabile;
	Parametri urbanistici ed edilizi: <ul style="list-style-type: none">- Altezza massima (Hmax) : ml. 8.00.- tipologia edilizia ammessa: capannoni artigianali, edilizia commerciale.
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: artigianale e commerciale, residenziale per appartamenti di

	servizio alle attività, direzionale, servizi.
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Impatto estetico-percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante; <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati; <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico; <p>nella predisposizione del progetto di intervento di dovrà tenere in considerazione la viabilità di scorrimento.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Realizzazione degli standards urbanistici Le suddette opere potranno essere realizzate a <u>totale</u> scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata vincolo paesaggistico ne da invarianti strutturali
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u> Le aree sottoposte a ritorno ventennale dovranno essere lasciate permeabili a verde; per le aree interessate da pericolosità idraulica I.4 e I.3 vedi scheda. Come indicato nel parere di coerenza al PAI espresso dal Autorità di Bacino Ombrone (prot. 44768 del 14.02.2012) l'attuazione della AT è subordinata alla redazione del progetto di intervento di messa in sicurezza idraulica; tale progetto, la cui redazione e attuazione è a carico del soggetto attuatore, dovrà essere sottoposto al parere dell'Autorità di Bacino Ombrone ai sensi dell'art.5 comma 1 delle norme di P.A.I.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico - Le opere di illuminazione pubblica dovranno essere realizzate secondo un progetto che limiti al massimo l'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante piano attuativo
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'adozione del piano attuativo agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - la disciplina dell'area E1.1.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: articolo specifici per i parcheggio P e verde pubblico V1; - per i nuovi fabbricati artigianali: ambito D1 - per i nuovi fabbricati commerciali: ambito D4





4



3



2



1

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



BORGIO CARIGE SUD

At 04

DATI DI BASE

COMUNE:

Capalbio

UBICAZIONE:

Borgio Carige

UTOE:

5

PROPRIETA':

privata

DATI DIMENSIONALI:

Superficie Territoriale

mq. 73.700

Superficie Produttiva, Commerciale, direzionale, per la ricettività, residenziale e per i servizi (fondiaria) mq. 31.000

Eliminato: Superficie Artigianale (fondiaria) . mq. 6.500

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in loc. Borgo Carige e comprende terreni già inseriti in zona D dal previgente PRG ed oggetto di valutazione ai sensi dell'articolo 36 del PIT (Scheda di Piano Strutturale n. 22) Nell'AT non sono presenti fabbricati e dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, allaccio all'impianto di depurazione, rete di acquedotto, ecc...) E' presente il centro di raccolta comunale già previsto dal PRG che sarà oggetto di nuova localizzazione.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta di spazi ad uso produttivo ed artigianale anche per media distribuzione;- accrescere l'offerta di spazi commerciali per esercizi di media vendita, direzionale, per la ricettività, residenziale e per i servizi;- potenziare la dotazione dei servizi della frazione con la previsione di un nuovo impianto di depurazione.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento produttivo artigianale, commerciale, direzionale, per la ricettività, residenziale e di servizio con spazi idonei anche per la media distribuzione;- nuova viabilità di completamento, spazi di sosta e verde pubblico da cedere al Comune nell'ambito delle opere di urbanizzazione;- strada di comunicazione con la Strada Comunale "del 33" per consentire un diverso accesso alla AT3;- localizzazione dell'area per nuovo impianto di depurazione con cessione al comune per complessivi mq. 19.000 circa; E' ammessa la realizzazione con eventuale scomputo degli oneri secondo quanto previsto dal D.Lgs 163/06;
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Area per insediamenti <u>artigianali</u> commerciali, direzionali, turistico ricettivi, residenziali e di servizio max mq. 31.000 salvo verifica degli standard urbanistici generali da effettuare attraverso il Piano Attuativo, rapporto di copertura massimo 40%, altezza massima ml. 6.50 e 9,00 per la struttura turistico

Eliminato: - un nuovo insediamento per attività produttive artigianali con una parte dei lotti da assegnare a prezzo convenzionato tramite bando pubblico;¶

Eliminato: 1) Area PIP - mq. 6.500 - rapporto di copertura 40%;¶
è ammesso l'alloggio (max 110 mq. SUL) per il conduttore con lotto minimo di mq. 1.500; - Almeno 3 dei lotti oggetto di realizzazione dovranno essere ceduti a prezzo convenzionato tramite bando pubblico. Almeno il 30% del lotto dovrà essere lasciato permeabile

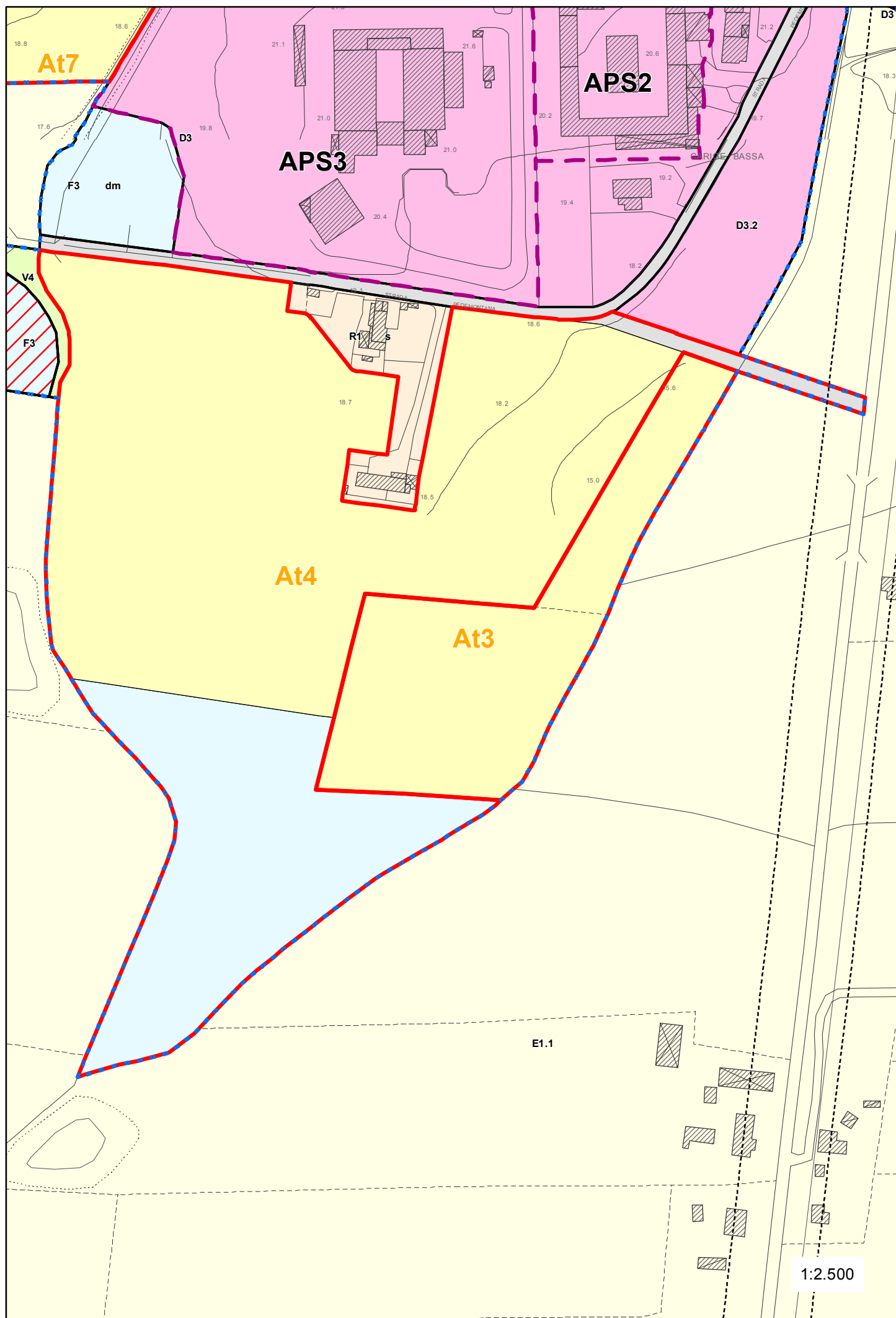
Eliminato: ¶
2)

Eliminato: -

	<p>ricettiva; almeno il 30% dell'area dovrà essere lasciato permeabile;</p> <ul style="list-style-type: none"> - E' ammessa la realizzazione di alloggi di superficie complessiva mq. 880 SUL, di cui <u>1</u> da realizzare in ambito di edilizia convenzionata (<u>minimo</u> mq. <u>88 SUL</u> - <u>10% SUL complessiva</u>); E' ammessa la realizzazione di una struttura ricettiva (Strutture Alberghiere e/o Ostelli) per massimo 85 posti letto con strutture di servizio ed annesse (piscina-wellness ristorante ecc...); - <u>Nell'insediamento artigianale/commerciale è ammessa l'abitazione dell'addetto di massimo mq. 110 con lotto minimo mq. 1.500;</u> <p>Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza massima (Hmax) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capannoni artigianali: ml. 8,00 - Altri insediamenti: due livelli fuori terra ml. 6.50 - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali e di relazione; - Tre livelli fuori terra per la struttura turistico ricettiva ml.9.00 per massimo il 50% della superficie coperta; - Tipologia edilizia ammessa: capannoni artigianali, edilizia commerciale; edilizia civile in genere anche per realizzare un sistema a piazza. <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni: artigianale e commerciale, residenziale, direzionale, ricettivo, residenziale, servizi.</p>	<p>Eliminato: numero max 8</p> <p>Eliminato: max mq. 110 SUL (</p> <p>Eliminato:)</p> <p>Eliminato: da ubicarsi al primo piano degli edifici</p> <p>Eliminato: 3 (tre)</p> <p>Eliminato: 110</p> <p>Eliminato:</p> <p>Eliminato: Media cadauno</p> <p>Eliminato: - è vietato l'utilizzo di spazi per giardini privati;¶</p>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Impatto estetico-percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante; <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati; <p>requisiti funzionali: nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico; nella predisposizione del progetto di intervento di dovrà tenere in considerazione la viabilità di scorrimento.</p>	<p>Eliminato: per l'area PIP,</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>Cessione aree per spazi pubblici della dimensione minima corrispondente agli standards urbanistici con le seguenti opere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione e cessione di strada pubblica di accesso ai lotti delle dimensioni minima di ml. 3.00 per ogni corsia di marcia e marciapiedi laterali con cordonato di travertino - realizzazione e cessione di parcheggi pubblici per una superficie minima pari alla dotazione di standards ; - realizzazione e cessione della superficie a verde pubblico attrezzato con idonea piantumazione ed impianto di irrigazione della superficie minima pari alla dotazione degli standards; - Realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione con due linee separate (tutta notte e mezza notte) secondo le tipologie in uso nel Comune con apposito contatore, quadro generale e linea di derivazione fino al punto di consegna; 	

	<p>Le suddette opere potranno essere realizzate a <u>totale</u> scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p>A titolo perequativo oltre che la realizzazione delle opere sopra indicate per la quota parte eccedente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards si prevede la cessione dei seguenti terreni da destinare a servizi assimilabili a Zona F3 o viabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cessione terreno per realizzazione impianto di depurazione per complessivi mq. 19.000; - Cessione terreno per strada di collegamento alla strada comunale "del 33" per complessivi mq. 1.300;
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata vincolo paesaggistico né da invarianti strutturali
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Vedi scheda relativa all'interno della relazione <u>geologica</u></p> <p>Le aree sottoposte a ritorno ventennale dovranno essere lasciate permeabili a verde; per le aree interessate da pericolosità idraulica I.4 e I.3 vedi scheda. Come indicato nel parere di coerenza al PAI espresso dal Autorità di Bacino Ombrone (prot. 44768 del 14.02.2012) l'attuazione della AT è subordinata alla redazione del progetto di intervento di messa in sicurezza idraulica; tale progetto, la cui redazione e attuazione è a carico del soggetto attuatore, dovrà essere sottoposto al parere dell'Autorità di Bacino Ombrone ai sensi dell'art.5 comma 1 delle norme di P.A.I.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico - Le opere di illuminazione pubblica dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile tramite piano attuativo di iniziativa privata, eseguibile anche per stralci, a condizione della progettazione unitaria delle opere di urbanizzazione e della preliminare cessione delle aree previste a titolo perequativo e realizzazione delle opere pubbliche
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'adozione del piano attuativo agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ambito rurale E1.1; - vincolo di esproprio sull'area destinata a impianto di depurazione compreso servitù su strada di accesso. - Vincolo di esproprio sull'area destinata a viabilità di collegamento con strada comunale "del 33"
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: articolo specifici per i parcheggio P e verde pubblico V1; - per i nuovi fabbricati commerciali, residenziali e direzionali: ambito D3; - per le strutture ricettive ambito D5; - per l'impianto di depurazione zona F3.

Eliminato: per i nuovi fabbricati artigianali: ambito D1;





4



3



2



1

SCHEDA
NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



BORGO CARIGE NORD

At 05^a

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Borgo Carige
UTOE: 5
PROPRIETA': pubblica
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. 9.500
SUL - progetto mq. 1.500

Eliminato: /privata

Eliminato: 15.670

Eliminato: 2.250

Eliminato: Unità Immobiliari di progetto n. 15 ¶

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Borgo Carige e comprende terreni di proprietà pubblica già inseriti in zona F (impianti sportivi) dal previgente PRG. Nell'AT non sono presenti fabbricati e dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, allaccio all'impianto di depurazione, rete di acquedotto, ecc...).
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta abitativa per la Località di Borgo Carige attraverso un intervento di completamento del tessuto urbano;- potenziare la dotazione di servizi e spazi di uso comune per i residenti della frazione.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento residenziale costituito da edifici di complessivi mq. 1.500 di SUL di cui minimo mq. 150 Mq SUL per edilizia convenzionata.- nuova viabilità di completamento, spazi di sosta e verde pubblico da cedere al Comune nell'ambito delle opere di urbanizzazione;la realizzazione a titolo perequativo del parcheggio a servizio della casa di riposta prevista nell'ambito G4 adiacente o monetizzazione dell'intervento.- E' ammessa la realizzazione con eventuale scomputo degli oneri secondo quanto previsto dal D.Lgs 163/06 <u>L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è prescrittivo per la realizzazione della viabilità di collegamento - mentre è indicativo per gli assetti edilizi.</u>

Eliminato: , in gran parte,

Eliminato: L'At è suddivisa in comparti edificato comparti per i quali è possibile, dopo il piano attuativo, una attuazione differenziata: ¶
Comparto A (10 alloggi SUL mq. 1500) ¶
Comparto B (5 Alloggi SUL mq. 750) ¶
La quota di edilizia convenzionata minima del 30% dovrà essere garantita all'interno della At. In caso di attuazione differenziata la quota del 30% di edilizia convenzionata dovrà essere garantita all'interno di ogni singolo comparto

Eliminato: da

Eliminato: n. 15 alloggi

Eliminato: 2.25

Eliminato: 0

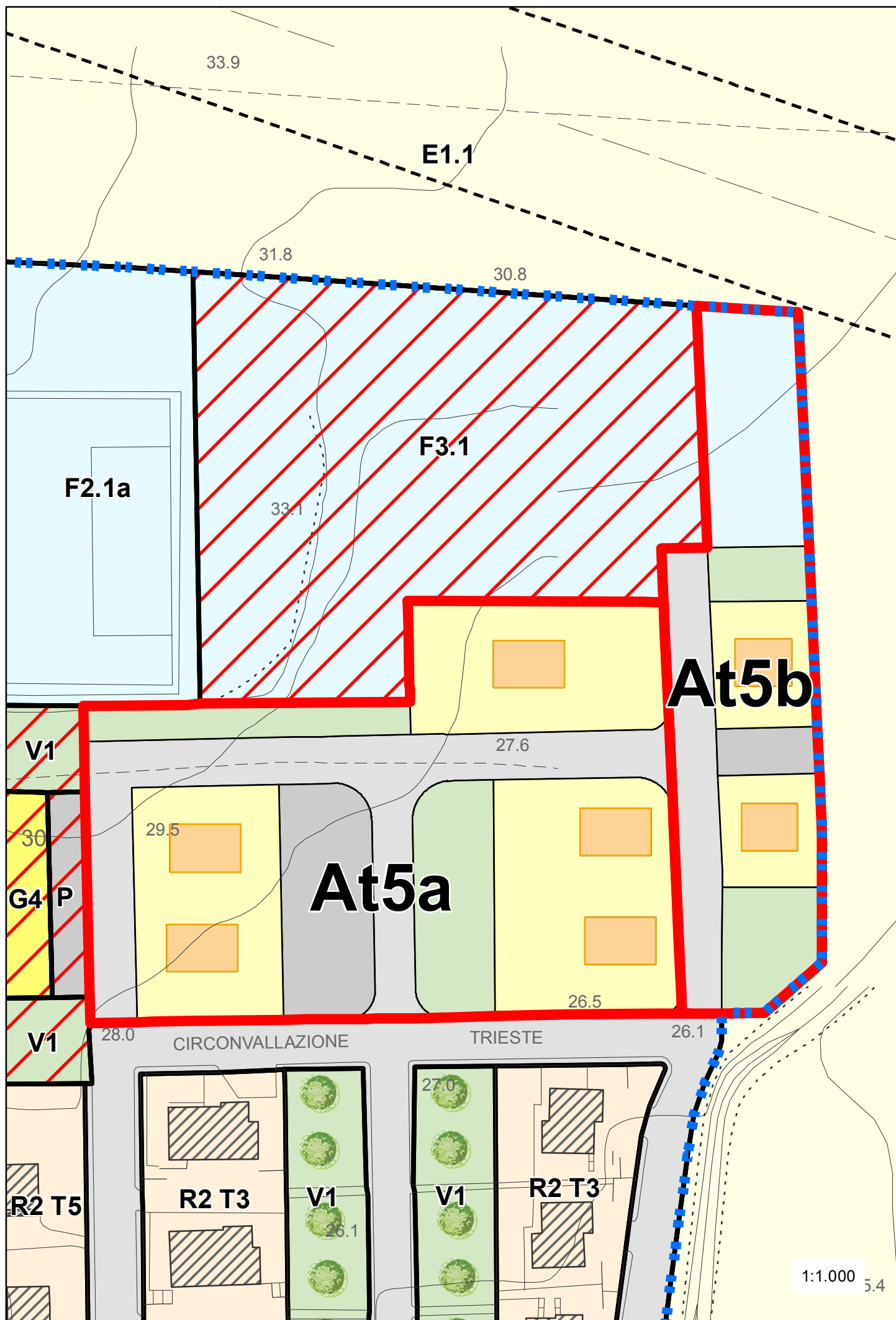
Eliminato: (

Eliminato: media a Unità Immobiliare)

<p>DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Dimensionamento dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SUL pari a mq. 1.500 di cui minimo mq 150 da destinare ad edilizia convenzionata - le autorimesse interrato, non sono computate nelle superfici ammissibili ancorchè eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali. <p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali tipologia edilizia ammessa: edificio plurifamiliare <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale, direzionale, servizi.</p>	<p>Eliminato: <#>N° alloggi max 15 di cui 5 (sul media 150 mq.) da destinare a Edilizia Convenzionata (quota minima 30%) ¶</p> <p>Eliminato: 2.250</p> <p>Eliminato:</p> <p>Eliminato: In caso di realizzazione per Comparti</p> <p>Formattato: Rientro: Sinistro: 1,27 cm</p> <p>Eliminato: da 2/3 alloggi. Sul media mq. 150¶</p>
<p>DISPOSIZIONI NORMATIVE</p>	<p>Impatto estetico-percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che si armonizzi con il tessuto di impianto dell'abitato di Borgo Carige; - la soluzione planivolumetrica dei fabbricati è indicativa; - lo schema progettuale dovrà integrarsi con il tessuto esiste; <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati; <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso dalla nuova strada prevista nell'AT; - nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico; 	
<p>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di strada pubblica (compreso cessione del terreno) di accesso ai lotti delle dimensioni minima di ml. 3.00 per ogni corsia di marcia e marciapiedi laterali con cordonato di travertino e finitura superficiale analoga alle altre esistenti nell'abitato da entrambi i lati della strada Mq. 2200 come indicato nell'estratto riportato in allegato. - Realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione con due linee separate (tutta notte e mezza notte) secondo le tipologie in uso nel Comune compreso sottoquadro di ripartizione e collegamento al quadro generale dell'impianto esistente dotato di riduttore di tensione; - cessione di aree per parcheggi pubblici, per una superficie pari a mq. 1.000 da localizzare nell'area interna all'AT; - cessione di superficie per verde pubblico attrezzato pari a Mq. 1.000; <p>Le suddette opere potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. La disciplina dell'affidamento delle opere di urbanizzazione sarà regolata a termini di legge.</p> <p>A titolo perequativo oltre che la realizzazione delle opere sopra indicate per la quota parte eccedente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si prevede la cessione delle aree per la</p>	<p>Eliminato: 3.000</p> <p>Eliminato: Cessione di Mq. 1.200 di terreno destinato a strada pubblica per il collegamento alla zona F3.1 e completamento viario.</p> <p>Eliminato: 1.180</p> <p>Eliminato: 3.150</p>

	quota parte eccedente gli standards urbanistici.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da vincoli paesaggistici o da invarianti strutturali
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u> Le aree sottoposte a ritorno ventennale dovranno essere lasciate permeabili a verde; per le aree interessate da pericolosità idraulica I.4 e I.3 vedi scheda.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico - Le opere di illuminazione pubblica dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante piano attuativo convenzionato.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; L'intervento stante la finalità pubblica potrà essere riproposto.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi pubblici: articolo specifici per i parcheggio P e verde pubblico V1; - per i nuovi fabbricati: tessuto T5

Eliminato: eseguibile anche per comparti edificatori come indicato in cartografia.





4



2



3



1

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



BORGIO CARIGE NORD

At 05**b**

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Borgo Carige
UTOE: 5
PROPRIETA': pubblica/privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale
SUL - progetto

mq. ~~4.200~~

mq. 750

Eliminato: 15.670

Eliminato: 2.250

Eliminato: Unità Immobiliari
di progetto . n. 15

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Borgo Carige e comprende, in gran parte, terreni di proprietà pubblica già inseriti in zona F (impianti sportivi) dal previgente PRG. Nell'AT non sono presenti fabbricati e dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, allaccio all'impianto di depurazione, rete di acquedotto, ecc...).
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta abitativa per la Località di Borgo Carige attraverso un intervento di completamento del tessuto urbano;- potenziare la dotazione di servizi e spazi di uso comune per i residenti della frazione.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento residenziale costituito da alloggi di complessivi mq. <u>750</u> di SUL <u>di cui minimo mq. 75</u> SUL <u>da destinare ad edilizia convenzionata</u>.- nuova viabilità di completamento, spazi di sosta e verde pubblico da cedere al Comune nell'ambito delle opere di urbanizzazione;- E' ammessa la realizzazione <u>a</u> <u>scomputo</u> degli oneri <u>di urbanizzazione primaria e secondaria</u> secondo quanto previsto dal D.Lgs 163/06. <u>L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è prescrittivo per la realizzazione della viabilità di collegamento - mentre è indicativo per gli assetti edilizi.</u>

Eliminato: L'At è suddivisa in comparti edificato comparti per i quali è possibile, dopo il piano attuativo, una attuazione differenziata:¶
Comparto A (10 alloggi SUL mq. 1500)¶
Comparto B (5 Alloggi SUL mq. 750)¶

La quota di edilizia convenzionata minima del 30% dovrà essere garantita all'interno della At. In caso di attuazione differenziata la quota del 30% di edilizia convenzionata dovrà essere garantita all'interno di ogni singolo comparto

Eliminato: n. 15

Eliminato: 2.250

Eliminato: (150 Mq

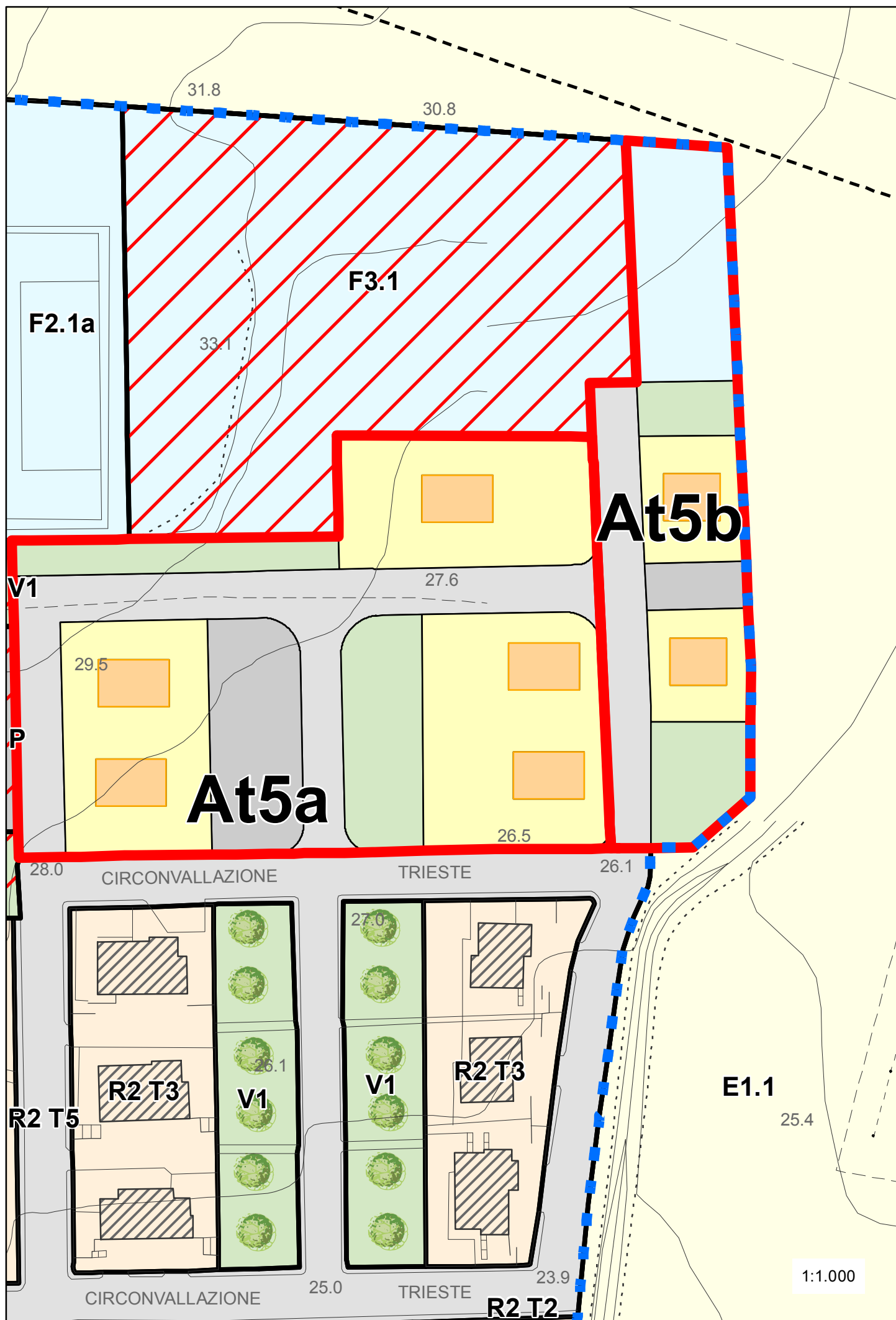
Eliminato: media a Unità Immobiliare)

Eliminato: la realizzazione a titolo perequativo del parcheggio a servizio della casa di riposta prevista nell'ambito G4 adiacente o monetizzazione dell'intervento

Eliminato: con eventuale

<p>DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Dimensionamento dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SUL pari a 750 mq di cui minimo mq. 75 da destinare a Edilizia Convenzionata - le autorimesse interrato, non sono computate nelle superfici ammissibili ancorchè eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali. <p>In caso di realizzazione per Comparti</p> <p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali <p>tipologia edilizia ammessa: edifici plurifamiliare</p> <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale, direzionale, servizi.</p>	<p>Eliminato: <#>N° alloggi max 15 di cui 5 (sul media 150 mq.) da destinare a Edilizia Convenzionata (quota minima 30%) ¶</p> <p>Eliminato: 2.250</p> <p>Eliminato: o</p> <p>Eliminato: da 2/3 alloggi. Sul media mq. 150¶</p> <p>Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm</p>
<p>DISPOSIZIONI NORMATIVE</p>	<p>Impatto estetico-percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che si armonizzi con il tessuto di impianto dell'abitato di Borgo Carige; - la soluzione planivolumetrica dei fabbricati è indicativa; - lo schema progettuale dovrà integrarsi con il tessuto esiste; <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati; <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso dalla nuova strada prevista nell'AT; - nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico; 	
<p>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di strada pubblica (compreso cessione del terreno) di accesso ai lotti delle dimensioni minima di ml. 3.00 per ogni corsia di marcia e marciapiedi laterali con cordonato di travertino e finitura superficiale analoga alle altre esistenti nell'abitato da entrambi i lati della strada Mq. 900 come indicato nell'estratto riportato in allegato. Cessione di Mq. 250 di terreno destinato a completamento della zona F3.1. - Realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione con due linee separate (tutta notte e mezza notte) secondo le tipologie in uso nel Comune compreso sottoquadro di ripartizione e collegamento al quadro generale dell'impianto esistente dotato di riduttore di tensione; - cessione di aree per parcheggi pubblici, per una superficie pari a mq. 220 da localizzare nell'area interna all'AT; - cessione di superficie per verde pubblico attrezzato pari a Mq. 750; <p>Le suddette opere potranno essere realizzate a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. La disciplina dell'affidamento delle opere di urbanizzazione sarà regolata a termini di legge.</p> <p>A titolo perequativo oltre che la realizzazione delle opere sopra</p>	<p>Eliminato: 3.000</p> <p>Eliminato: 1.200</p> <p>Eliminato:</p> <p>Eliminato: strada pubblica per il collegamento</p> <p>Eliminato: alla</p> <p>Eliminato: e completamento viario</p> <p>Eliminato: 1.180</p> <p>Eliminato: 3.150</p>

	indicate per la quota parte eccedente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si prevede la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da vincoli paesaggistici o da invarianti strutturali
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u> Le aree sottoposte a ritorno ventennale dovranno essere lasciate permeabili a verde; per le aree interessate da pericolosità idraulica I.4 e I.3 vedi scheda.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico - Le opere di illuminazione pubblica dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante piano attuativo convenzionato eseguibile anche per comparti edificatori come indicato in cartografia.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; L'intervento stante la finalità pubblica potrà essere riproposto.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi pubblici: articolo specifici per i parcheggio P e verde pubblico V1; - per i nuovi fabbricati: tessuto T5



1:1.000



4



2



3



1

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



VIA PEDEMONTANA EST

At 06

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Borgo Carige - Via Pedemontana
UTOE: 5
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. 6.380
SUL Commerciale- progetto mq. 770
(unità commerciali inferiori a mq. 250 cadauna)
SUL Residenziale Connessa mq. 770

Eliminato: Unità
Immobiliari di progetto
n. 71

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Borgo Carige lungo la strada Pedemontana a confine sud con il parco pubblico urbano. Nell'AT non sono presenti edifici. Si prevede la cessione di aree e spazi per verde pubblico e parcheggi a servizio del parco urbano.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta commerciale e annessa residenza per la Loc. di Borgo Carige- accrescere la dotazioni di spazi di servizio a Borgo Carige
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- realizzazione accesso dalla Strada Pedemontana e viabilità di servizio interna con collegamento anche con la zona D4 esistente - allaccio ai sottoservizi secondo indicazioni gestore SII;- un nuovo insediamento commerciale <u>e residenziale</u> costituito da unità commerciali <u>per complessivi</u> di mq. <u>770</u> SUL <u>e residenza per mq. 770</u> di SUL, di cui <u>mq. 77</u> SUL da realizzare in ambito di edilizia convenzionata;- <u>realizzazione e cessione strada di accesso al parco urbano</u> dotata di marciapiedi ed illuminazione pubblica Mq. 400;- <u>realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di mq. 700</u> lungo il fosso della Carige per consentire una agevole sosta al Parco Pubblico Urbano V1 e lungo la strada pedemontana;- <u>cessione di fascia da destinare a verde pubblico di mq. 1400</u> secondo quanto indicato negli elaborati grafici; E' ammessa la realizzazione con <u>parziale</u> scomputo dagli oneri di urbanizzazione <u>primaria e secondaria per un importo pari al 68% e</u> secondo le indicazioni del D.Lgs 163/06 Realizzazione <u>e cessione a titolo perequativo di</u> viabilità <u>pedonale</u> di collegamento con zona D4. <u>L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è indicativo.</u>
DIMENSIONAMENTO,	Dimensionamento dell'intervento:

Eliminato: 7

Eliminato: 110

Eliminato: con sovrastante
unità abitativa di servizio di
pari

Eliminato: 3

Eliminato: SUL media mq.
110 cadauno

Eliminato: Gli alloggi
dovranno essere realizzati
al piano primo e non
dovranno essere realizzati
giardini privati a piano
terra.¶

Eliminato: realizzazione di
uno spazio di mq. 50 per
servizi urbani; ¶

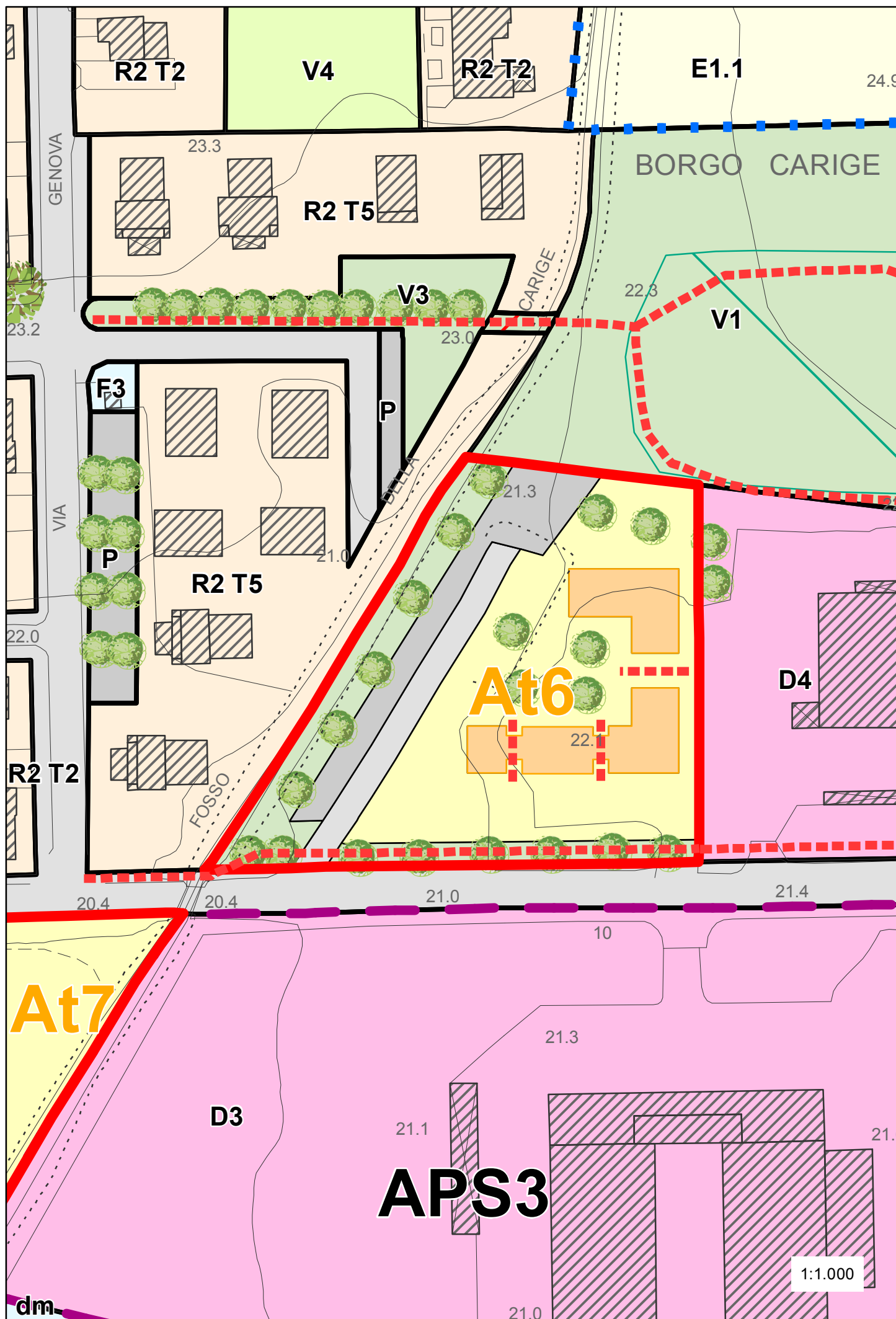
Eliminato: realizzazione e

Eliminato: e parcheggi di
pertinenza attività
commerciale e cessione
della relativa resede (a
titolo perequativo. ¶

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<ul style="list-style-type: none"> - unità commerciali di max mq. <u>770 SUL complessivo (unità massima inferiore a mq. 250)</u> - <u>Residenza SUL massima</u> pari a mq. 770 di cui <u>minimo mq. 77</u> da realizzare in ambito di edilizia convenzionata; - le autorimesse interrato, non sono computate nelle superfici ammissibili - parcheggi di pertinenza per il centro commerciali secondo i parametri di legge moltiplicati per 1,5. <p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali. - tipologia edilizia ammessa: Edificio in linea. <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni: commerciale e residenziale connesso e di servizio</p>	<p>Eliminato: N° 7</p> <p>Eliminato: 110</p> <p>Eliminato: Cadauno</p> <p>Eliminato: per n. 7 alloggi (SUL max. 110 cadauno) connessi all'attività commerciale</p> <p>Eliminato: 3</p> <p>Eliminato: (SUL Mq. 330)</p> <p>Eliminato: <#>SUL mq. 50 per spazi di servizio alla collettività ¶</p>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Impatto estetico-percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante; - la soluzione planivolumetrica è indicativa ; <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i percorsi pedonali e gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità secondo le tipologie in uso nell'abitato di Borgo Carige ed opportunamente illuminati; <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati, siano per residenza che per le attività commerciali, potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso dalla nuova strada prevista nell'AT; - nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico; 	
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>Si prevede</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione dell'impianto illuminazione con quadro elettrico e contatore dedicato; - Realizzazione e cessione delle aree per verde pubblico per una superficie pari a Mq. 1.400 da localizzare nell'area interna all'AT secondo quanto indicato nello schema grafico; - realizzazione e cessione delle aree destinate a parcheggio pubblico pari a Mq. 700; - Realizzazione di viabilità di penetrazione parallelamente al Fosso della Carige per consentire accesso e sosta al parco pubblico urbano - V1 e cessione della relativa resede Mq.400; - <u>Realizzazione a titolo perequativo di viabilità pedonale di collegamento con zona D4 e cessione della relativa resede.</u> <p><u>La realizzazione e cessione delle predette aree è prevista a parziale scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per l'importo del 68%.</u></p> <p>A titolo perequativo si prevede la realizzazione delle opere sopra indicate per la quota parte eccedente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.</p>	<p>Eliminato: attrezzato</p> <p>Eliminato: <#>Realizzazione e cessione di uno spazio per servizi urbani SUL Mq.50.¶</p>

INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'ambito di trasformazione non è interessato da invarianti strutturali e/o da vincoli sovraordinati.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u> Le aree sottoposte a ritorno ventennale dovranno essere lasciate permeabili a verde; per le aree interessate da pericolosità idraulica I.4 e I.3 vedi scheda.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico - La fascia di confine con il fosso della Carige per un'ampiezza di ml. 10 dovrà essere lasciata libera da interventi e mantenuta a verde in modo idoneo da poter effettuare interventi di pulizia del fosso. Le opere di illuminazione dei percorsi dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stata sottoscritta la convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area che assumerà la norma della zona V4; - Gli spazi indicati all'interno della AT come viabilità pubblica, parcheggio e Verde pubblico lungo il Fosso della Carige nelle quantità indicate saranno sottoposti a vincolo di esproprio.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi pubblici: strade, articolo specifici per i parcheggio P e verde pubblico V1; - per i nuovi fabbricati: Ambito D3 con interventi ammissibili fino alla ristrutturazione del tipo r1.

Tabella formattata

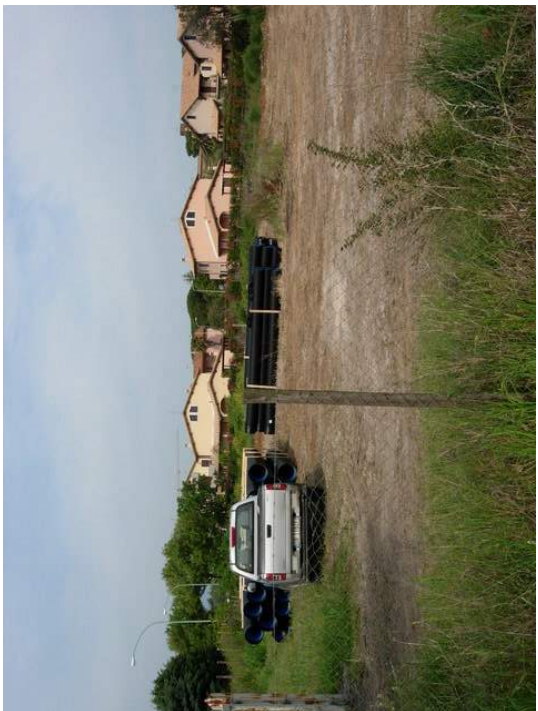




3



2



1

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



VIA PEDEMONTANA OVEST

At 07

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Borgo Carige
UTOE: 5

PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. 25.500
Posti Letto Albergo n. 40
Struttura Alberghiera mc. 8.000
Residenziale - SUL mq. 1050

Eliminato: Unità Immobiliari di progetto . n. . 71

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in loc. Borgo Carige e comprende terreni già inseriti in zona HP dal previgente PRG ed oggetto di valutazione ai sensi dell'articolo 36 del PIT (Scheda di Piano Strutturale n. 18) Nell'AT non sono presenti fabbricati e dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, allaccio all'impianto di depurazione, rete di acquedotto, ecc).
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta di strutture a carattere turistico ricettivo;- accrescere l'offerta di residenza;- potenziare la dotazione dei servizi della frazione con la realizzazione del marciapiede nel lato verso mare della S.P. Pedemontana e tramite perequazione <u>avere uno spazio dove poter realizzare il nuovo centro di raccolta in prossimità di quello esistente;</u>
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento per attività turistico ricettive di qualità per <u>40</u> posti letto;- un nuovo insediamento residenziale con nuovi alloggi di massimo mq. 1.050 di SUL di cui <u>minimo mq. 105 SUL</u>, da realizzare in ambito di edilizia convenzionata;- nuova viabilità pedonale di completamento con la realizzazione del marciapiede lungo il confine con la strada Pedemontana, spazi di sosta e verde pubblico (Standards) da cedere al Comune nell'ambito delle opere di urbanizzazione; E' ammessa la realizzazione con eventuale scomputo degli oneri secondo quanto previsto dal D.Lgs 163/06; Quale onere perequativo è prevista la <u>cessione volontaria a titolo gratuito di un'area di dimensione idonea alla realizzazione di un centro di raccolta per i rifiuti (circa mq. 2.000).</u>
DIMENSIONAMENTO,	Dimensionamento dell'intervento:

Eliminato: sistemare l'esistente struttura della protezione civile.

Eliminato: 50

Eliminato: n. 7

Eliminato: (SUL media 150)

Eliminato: 3

Eliminato: corresponsione di un importo pari a quello dovuto per gli oneri di urbanizzazione della parte residenziale per la realizzazione di un intervento di restauro dell'edificio destinato a protezione civile o altra opera pubblica

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<ul style="list-style-type: none"> - Spazi Pubblici secondo gli standards urbanistici con un minimo del 20% dell'area territoriale; - Struttura turistico ricettiva per n. 40 posti letto con spazi di servizio, per un intervento di qualità; negli spazi esterni saranno ammissibili strutture sportive (Piscina e Campi da tennis) ed un percorso ludico attrezzato; E' ammissibile la realizzazione di una SPA e piccola sala per convegni all'interno della volumetrie disponibile di complessivi Mc. 8.000; - Realizzazione di un insediamento residenziale di mq. 1050 SUL di cui <u>minimo mq. 105 SUL</u> da realizzare in ambito di edilizia convenzionata <u>(10% SUL Complessiva)</u> in palazzine mono-bi-trifamiliari; <p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di servizi e/o posti auto. - tipologia edilizia ammessa struttura ricettiva: Albergo con struttura diffusa di massimo 2 livelli fuori terra con più unità modulari che rispettino e si integrino con la maglia insediativa della frazione di Borgo Carige; - tipologia edilizia ammessa per residenza: edifici mono/bi/trifamiliare <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni: Turistico ricettiva, residenziale, direzionale, servizi.</p>	<p>Eliminato: (n. 7 alloggi di SUL media 150)</p> <p>Eliminato: 3</p> <p>Eliminato: (SUL mq. 450)</p> <p>Formattato: Giustificato</p>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Impatto estetico-percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che si integri con l'assetto dei tessuti urbani della frazione di Borgo Carige; - L'albergo dovrà essere realizzato su più edifici modulari, suddivisi anche per funzioni; <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati; <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico; - la realizzazione della struttura ricettiva dovrà rispettare le tipologie edilizie tipiche della zona; 	
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>Cessione aree per spazi pubblici minimo <u>15%</u> della superficie territoriale con le seguenti opere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione e cessione di del marciapiedi laterale a via pedemontana lato mare con cordonato di travertino e pavimentazione analoga a quella esistente sul lato monte; realizzazione e cessione di parcheggi pubblici, per una superficie minima pari alla dotazione di standards e comunque complessivamente non inferiore a Mq. <u>850</u>; - realizzazione e cessione della superficie a verde pubblico attrezzato con idonea piantumazione ed impianto di irrigazione della superficie minima pari alla dotazione degli standards e comunque non inferiore a Mq. <u>350</u>; <p>Le suddette opere potranno essere realizzate a <u>totale</u> scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. A titolo perequativo oltre alla realizzazione delle opere sopra</p>	<p>Eliminato: 20</p> <p>Eliminato: 1300</p> <p>Eliminato: 540</p> <p>Formattati: Elenchi puntati e numerati</p>

	indicate per la quota parte eccedente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici si prevede la <u>cessione volontaria a titolo gratuito di un'area di dimensione idonea alla realizzazione di un centro di raccolta per i rifiuti (circa mq. 2.000);</u>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata vincolo paesaggistico ne da invarianti strutturali
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica Le aree sottoposte a ritorno ventennale dovranno essere lasciate permeabili a verde; per le aree interessate da pericolosità idraulica I.4 e I.3 vedi scheda.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone perimetrali e di schermo del nuovo insediamento sul lato verso mare. Non dovranno essere rimossi gli olivi esistenti lungo la Via Pedemontana. Il marciapiede da realizzare dovrà essere realizzato sopra la fossetta laterale esistente. Sarà possibile realizzare nuovi accessi solo come ipotetica prosecuzione della viabilità perpendicolare esistente.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile tramite piano attuativo di iniziativa privata, eseguibile anche per stralci, a condizione della progettazione unitaria delle opere di urbanizzazione e della preliminare cessione delle aree previste a titolo perequativo <u>oltre alla</u> realizzazione delle opere pubbliche.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della convenzione alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area;
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi pubblici: articolo specifici per i parcheggio P e verde pubblico V1; - per i nuovi fabbricati turistico ricettivi: ambito D5 - per i nuovi fabbricati residenziali: tessuto T2

Eliminato: corrispondenza di un importo pari a quello dovuto per l'incidenza del Costo di Costruzione della sola parte residenziale da destinare ad un intervento di restauro dell'edificio destinato a protezione civile o ad altra opera pubblica nella frazione di Borgo Carige;

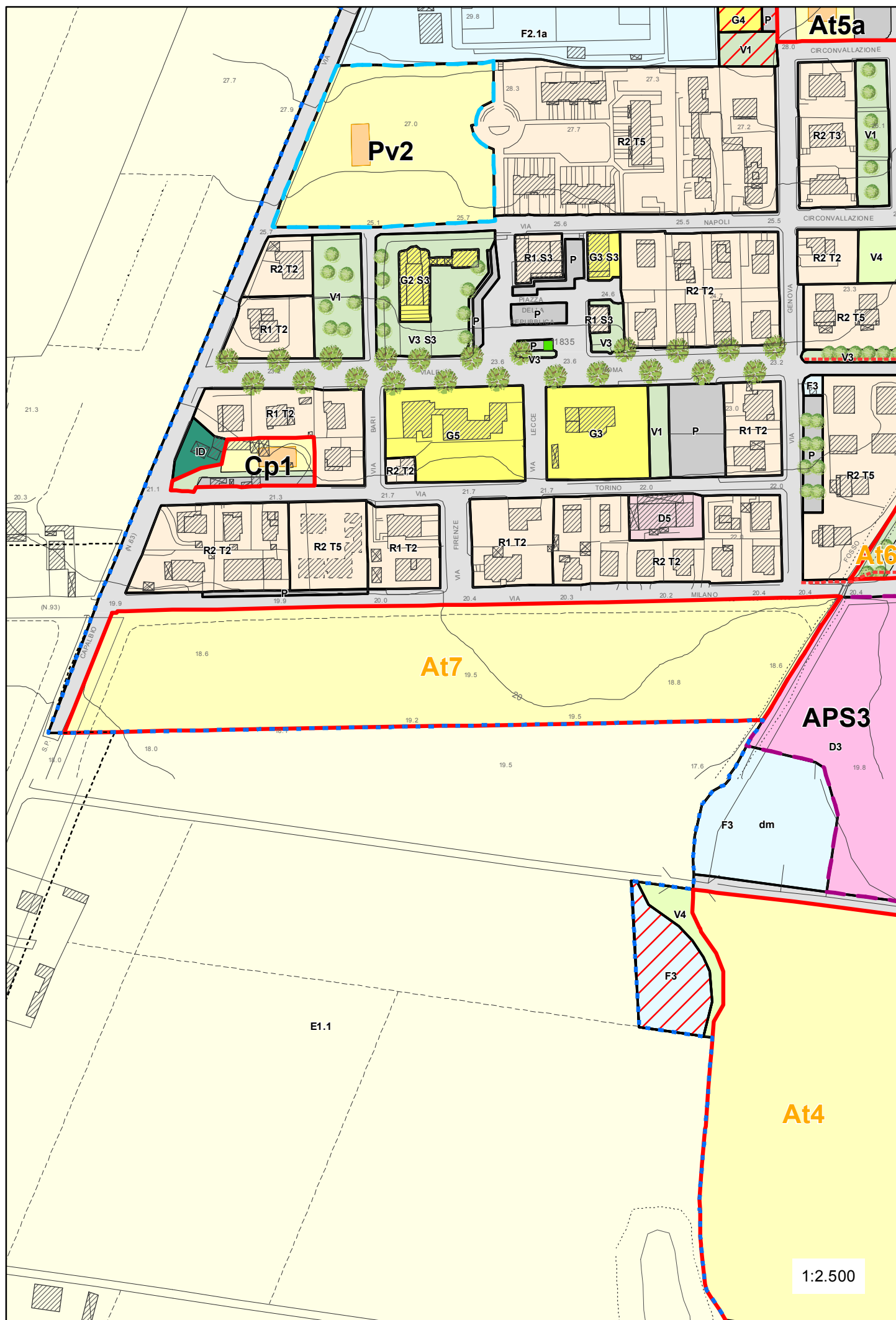
Eliminato: ¶

Eliminato: e

Eliminato: e specifici impegni per la realizzazione complessiva. ¶

Eliminato: 3

Formattato: Tipo di carattere: Non Grassetto, Colore carattere: Automatico





2



4



1



3

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



VIA EMILIA

At 08

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Capalbio Scalo - Via Emilia
UTOE: 6
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. 5600
SUL Residenziale- progetto mq. 530

Eliminato: Unità Immobiliari
di progetto . n. 5

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Capalbio Scalo a ovest degli impianti sportivi lungo la strada di collegamento dell'abitato con la S.S. n. 1 Aurelia. Nell'AT non sono presenti edifici. Si prevede la cessione di aree e spazi per verde pubblico e parcheggi nonché per l'ampliamento degli impianti sportivi esistenti.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta abitativa per la Loc. di Capalbio Scalo;- completare la sistemazione viaria della zona periferica- reperire aree idonee per ampliamento e potenziamento degli impianti sportivi;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento residenziale costituito da due edifici <u>per complessivi mq. 530 di SUL</u>;- cessione del terreno e realizzazione della viabilità pubblica e parcheggi per Mq.310 - prolungamento della strada esistente secondo quanto indicato negli elaborati grafici;- cessione area da destinare ad ampliamento impianti sportivi per una profondità di ml. 15 ed un'area superficiale complessiva di circa mq. 2100;- cessione area da destinare a verde pubblico pari a mq. 700 <p><u>L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è indicativo.</u></p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none">-- <u>SUL pari a mq 530 complessivi</u>;- le autorimesse interrate, non sono computate nelle

Eliminato: bi-trifamiliari

Eliminato: n. 5 alloggi di 530

Eliminato: complessiva di cui 2 da realizzare in ambito di edilizia convenzionata di Mq. Medi 70 cadauno

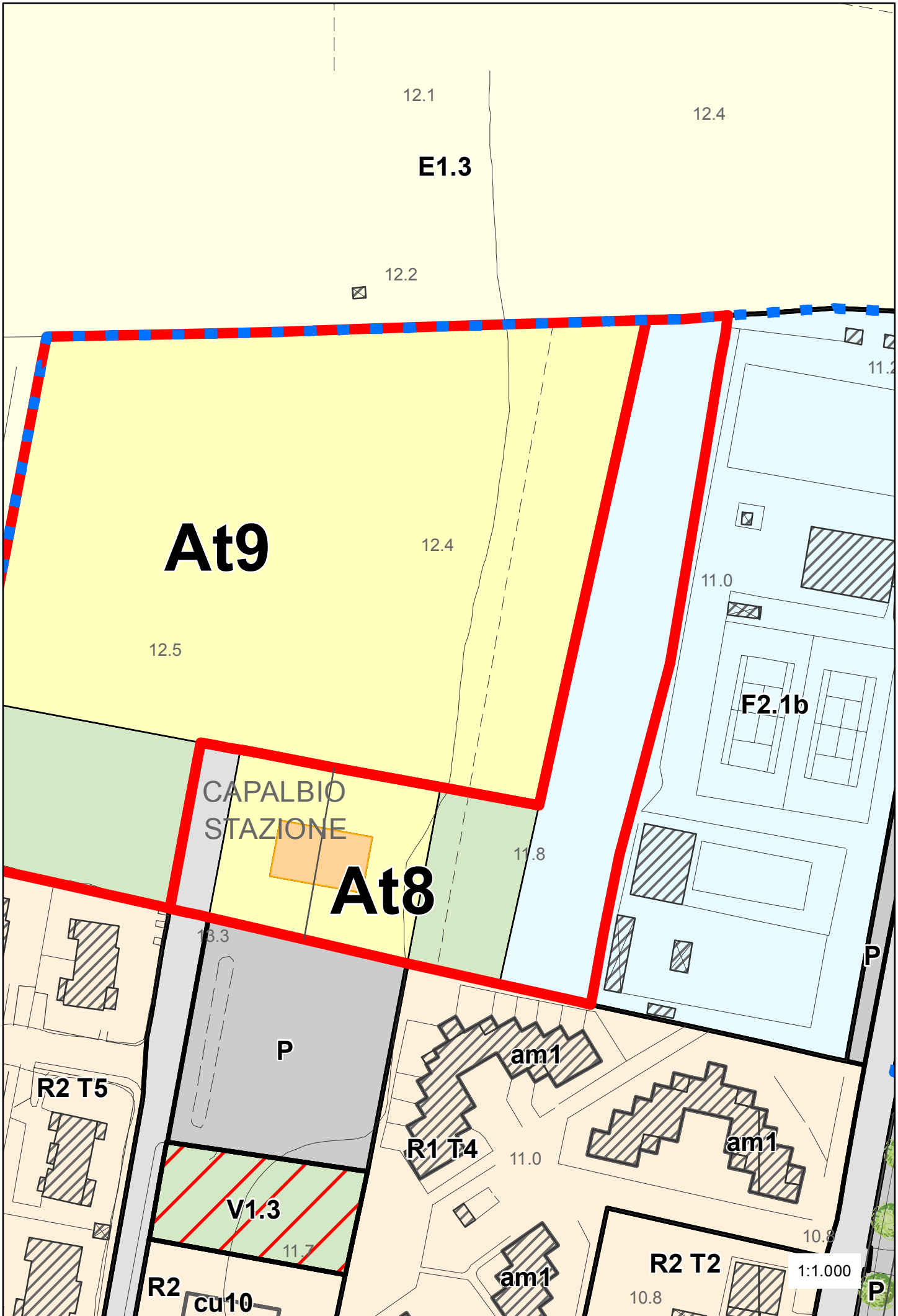
Eliminato: N° 5 alloggi di cui 2 da destinare a Edilizia Convenzionata

Eliminato: mq

	<p>superfici ammissibili ancorché eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali.</p> <p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali - Tipologia edilizia ammessa: Edificio bifamiliare <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale</p>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Impatto estetico-percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante; - la soluzione planivolumetrica è indicativa <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i percorsi pedonali e gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati; <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso dalla nuova strada prevista nell'AT; - nella progettazione dei due nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>Si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione della viabilità pubblica e parcheggi - prolungamento della strada esistente secondo quanto indicato negli elaborati grafici per mq. 310 compreso marciapiedi laterali; - cessione area da destinare a verde pubblico pari a mq. 700 - cessione area da destinare ad ampliamento impianti sportivi per una profondità di ml. 15 ed un a superficie complessiva di circa mq. 2100; <p><u>Le predette opere potranno essere realizzate a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.</u></p> <p>A titolo perequativo si prevede la realizzazione delle opere sopra indicate per la quota parte eccedente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali e/o da vincoli paesaggistici.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica.</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico - Le opere di illuminazione dei percorsi dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.

Formattati: Elenchi puntati e numerati

MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante permesso di costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione con la quale venga garantito il rispetto delle indicazioni della presente scheda normativa. Prima del rilascio del permesso alla realizzazione degli edifici residenziali dovranno essere realizzare le opere d urbanizzazione e gli interventi indicati al punto "OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO"
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - totale inedificabilità dell'area che assumerà la destinazione V4 mentre la fascia di ml. 15 e superficie di mq. 2100 assumerà destinazione F2.1. di progetto e sarà assoggettata ad esproprio;
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: verde pubblico V1; ambito sportivo F2.1 - per i nuovi fabbricati: tessuto T5





1



2

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



VIA EMILIA NORD

At 09

DATI DI BASE

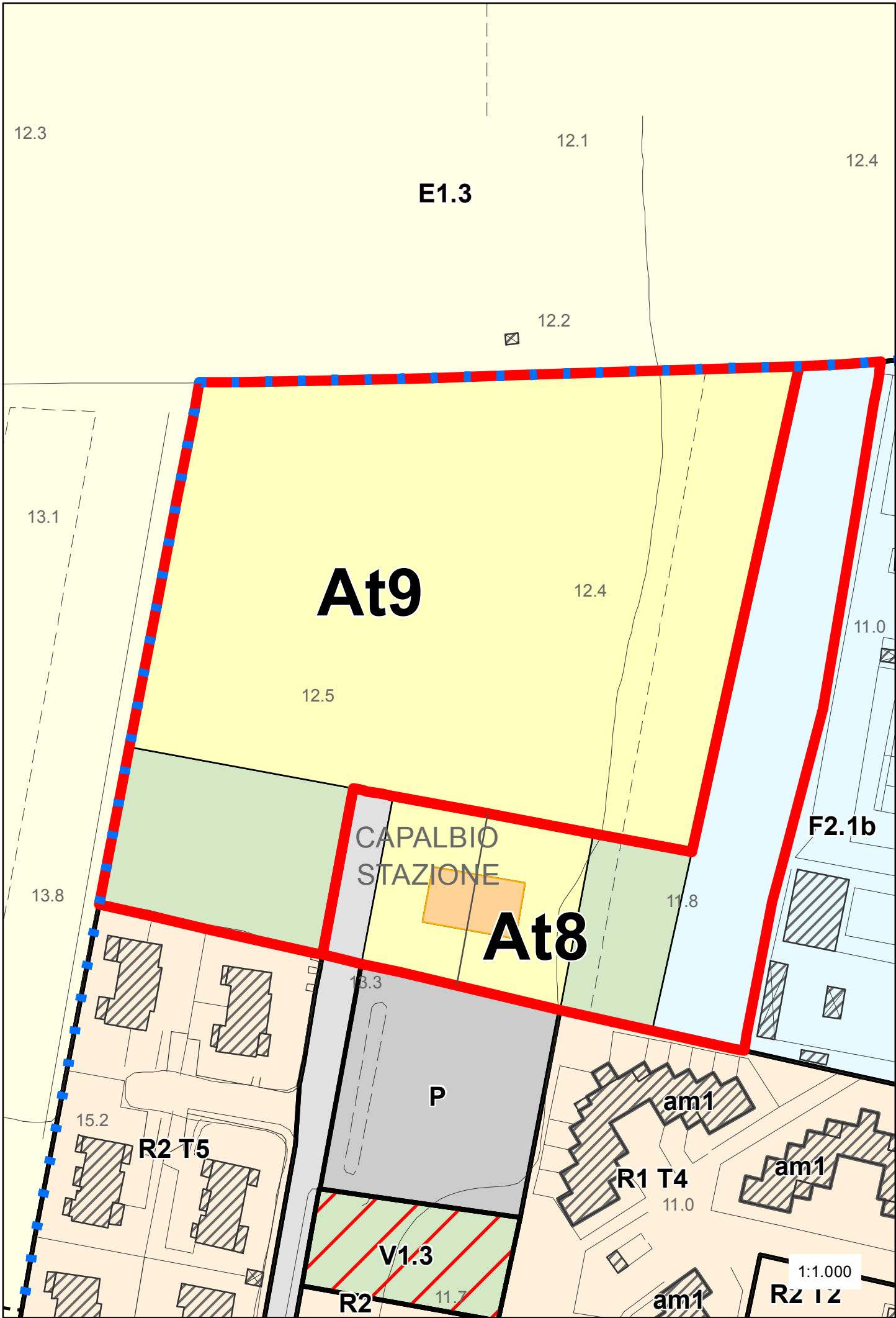
COMUNE:	Capalbio		
UBICAZIONE:	Capalbio Scalo - Via Emilia		
UTOE:	6		
PROPRIETA':	privata		
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq.	13.100
	SUL Ricettiva max	mq.	5.600
	Posti Letto di progetto max	n.	90

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Capalbio Scalo a ovest degli impianti sportivi lungo la strada di collegamento dell'abitato con la S.S. n. 1 Aurelia. Nell'AT non sono presenti edifici. Si prevede la cessione di aree e spazi per verde pubblico e realizzazione viabilità di collegamento e ricucitura.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta ricettiva-turistica per la Loc. di Capalbio Scalo;- completare la sistemazione viaria della zona dove sono localizzati gli impianti sportivi;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento alberghiero delle dimensioni di Mq.5.600 SUL Posti letto max. n. 90 Oltre spazi accessori e di pertinenza tra cui una piscina; <ul style="list-style-type: none">- realizzazione della viabilità pubblica - prolungamento della strada esistente e collegamento con Via Emilia attraverso la zona destinata ad impianti sportivi;- cessione area da destinare a verde pubblico attrezzato quale spazio urbano e di schermo delle infrastrutture ;- dovrà essere realizzata una quinta arborea perimetrale per mitigare l'insediamento turistico ricettivo;- potrà essere previsto un accesso attraverso la zona destinata ad impianti sportivi previa convenzione con il Comune; Non è ammessa la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
DIMENSIONAMENTO,	Dimensionamento dell'intervento:

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<ul style="list-style-type: none"> - Struttura ricettiva alberghiera per posti letto n. 90 - SUL max pari a 5.600 mq - È consentita la realizzazione di volumi interrati e/o seminterrati (interrati per almeno 2/3) per realizzazione posti auto , locali e spazi accessori e pertinenziali all'attività ricettiva
	Parametri urbanistici ed edilizi: <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra (max ml. 8.00) - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto e locali accessori (sauna palestra - centro wellness- ecc - magazzini - e spazi peritinenziali (lavanderia ecc...) - tipologia edilizia ammessa: Edificio in linea
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: ricettivo - alberghiera
DISPOSIZIONI NORMATIVE	Impatto estetico-percettivo: <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto ambientale; - la soluzione planivolumetrica progettuale dovrà prevedere appositi studi di inserimento nella maglia insediativa; - dovrà essere presentato uno studio per mitigare l'inserimento e richiudere con fasce verdi, l'ampliamento del centro abitato qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: <ul style="list-style-type: none"> - i percorsi pedonali e gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati; requisiti funzionali: <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato; - nella progettazione degli edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione della viabilità di completamento e di collegamento tra la zona T5 e Via Emilia, attraverso la zona destinata ad impianti sportivi ivi incluso marciapiedi sui due lati ed impianto illuminazione con suo quadro elettrico e contatore; - Realizzazione e cessione delle aree per verde pubblico attrezzato da localizzare nell'area interna all'AT secondo quanto indicato nello schema grafico (mq. 1700) e nella fascia di separazione con la zona destinata ad impianti sportivi; <p>La realizzazione delle opere e la cessione delle aree avviene a titolo perequativo e pertanto non potranno essere effettuati scomputi dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali e/o da vincoli sovraordinati
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>

OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico e a mitigazione dell'intervento. Le opere di illuminazione dei percorsi dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stata sottoscritta la convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area che assumerà la destinazione V4
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi pubblici: verde pubblico V1; - strada pubblica di collegamento; strada pubblica - per i nuovi fabbricati alberghieri ivi compresa l'area di pertinenza: ambito D5



2



3



1



SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



VIA ORIGLIO NORD

At 10

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Capalbio Scalo - Via Origlio
UTOE: 6
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. 7.650
SUL Residenziale- progetto mq. 1.100

Eliminato: Unità Immobiliari
di progetto . n. 10

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Capalbio Scalo a nord della strada dell'origlio. Nell'AT è presente un fabbricato utilizzato a fini commerciali e di cui è prevista la demolizione in attuazione dell'ambito adiacente D4.1. Dovranno essere realizzati i sottoservizi pubblici (Fognatura e Acquedotto,) e una nuova viabilità di collegamento con l'ambito T5 (lottizzazioni PRG). Si prevede la cessione di aree e spazi per verde pubblico e parcheggi.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- Completare, una volta realizzato lo spostamento del supermercato e demolito il fabbricato esistente, il tessuto urbano la realizzazione unità immobiliari <u>residenziali per complessivi mq. 1.100 di SUL di cui mq. 110 di SUL da destinare a Edilizia Convenzionata;</u>- accrescere l'offerta abitativa per la Loc. di Capalbio Scalo;- completare la sistemazione viaria della zona periferica;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dell'AT subordinatamente all'attuazione dell'ambito D4.1 e all'avvenuta demolizione dell'edificio esistente. <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento residenziale costituito da due/tre edifici plurifamiliari per complessivi mq. 1.100 di SUL, di cui <u>minimo mq. 110 di SUL</u> dovranno essere destinati ad edilizia convenzionata;- la realizzazione dell'intervento è subordinata allo spostamento dell'esercizio commerciale e previa demolizione dell'esistente fabbricato, secondo quanto previsto nell'ambito D4.1;- realizzazione e cessione di parcheggi pubblici per complessivi mq. <u>750</u> confine zona T5;- realizzazione viabilità di collegamento con la zona T5 e la parte commerciale compreso marciapiedi su entrambi i lati con le

Eliminato: di n. 2 edifici di n. 3

Eliminato: cadauno per
complesive n. 6 alloggi

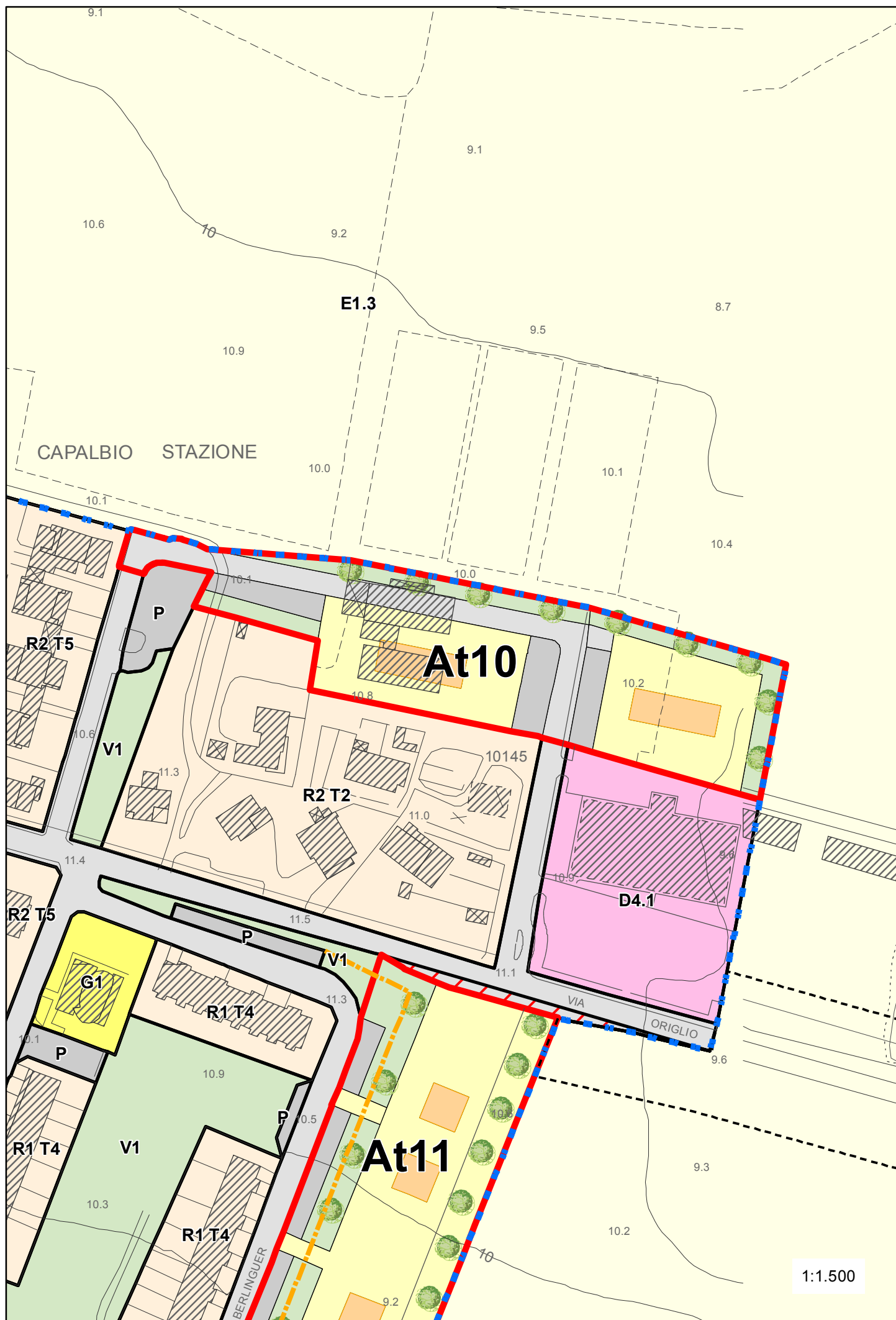
Eliminato: di 10 alloggi

Eliminato: n. 3 alloggi (Mq.
110 di SUL media cadauno)

Eliminato: 850

	<p>stesse caratteristiche della viabilità esistente (mq. <u>1.200</u>);</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione e cessione di fasce da destinare a verde pubblico per complessivi di mq. <u>1.100</u> per la realizzazione di una zona alberata di schermo come indicate in cartografia <p><u>L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è prescrittivo per la localizzazione degli spazi pubblici.</u></p>	<p>Eliminato: 1.440</p> <p>Eliminato: 1.400</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Dimensionamento dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>SUL complessiva mq. 1.100 di cui minimo mq. 110 di SUL</u> dovranno essere realizzati in edilizia convenzionata - le autorimesse interrate, non sono computate nelle superfici ammissibili ancorchè eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali. <p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali - tipologia edilizia ammessa: Edificio plurifamiliare <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale, direzionali, servizi</p>	<p>Eliminato: N° alloggi max 10 - SUL pari a mq. 1.100 di cui n. 3 di</p> <p>Eliminato: media</p> <p>Eliminato: 110</p>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Impatto estetico-percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante; - la soluzione planivolumetrica è prescrittiva per la localizzazione degli spazi pubblici; <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i percorsi pedonali e gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati; <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso dalla nuova strada prevista nell'AT; <p>nella progettazione dei due nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico;</p>	
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione della viabilità di completamento e di collegamento con la zona T5 impianto illuminazione del percorso ciclopedonale con suo quadro elettrico e contatore; - Realizzazione e cessione delle aree per verde pubblico attrezzato per una superficie pari a Mq. 1.400 da localizzare nell'area interna all'AT secondo quanto indicato nello schema grafico; - realizzazione e cessione delle aree destinate a parcheggio pubblico pari a Mq. <u>750</u> da localizzare secondo quanto indicato nello schema grafico <p>Le opere dell'ambito di intervento potranno essere realizzate a <u>totale</u> scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria <u>e secondaria</u>. La disciplina dell'affidamento di dette e opere di urbanizzazione sarà regolata a termini di legge. A titolo perequativo si prevede la realizzazione delle opere sopra indicate per la quota parte eccedente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la cessione delle aree per la quota parte</p>	<p>Eliminato: 850</p>

	eccedente gli standards urbanistici.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali e/o da vincoli sovraordinati
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico - Le opere di illuminazione dei percorsi dovranno essere realizzate secondo un progetto che limiti al massimo l'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante permesso di costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione con la quale venga garantito il rispetto delle indicazioni della presente scheda normativa. Prima del rilascio del permesso alla realizzazione degli edifici residenziali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e gli interventi indicati al punto "OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO"
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - totale inedificabilità dell'area; - ambiti viari e di spazi pubblici vincolo preordinato all'esproprio aree edificabili zona V4;
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: articolo specifici per i parcheggio P, verde pubblico V1; - per i nuovi fabbricati: tessuto T3





1



2



4



3

SCHEDA
NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



VIA BERLINGUER SUD

At 11

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Capalbio Scalo - Via Berlinguer
UTOE: 6
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. 13.000 Capalbio Scalo
SUL - progetto mq. 1.440 + 660 = Mq 2.100

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>L'area di trasformazione è posta in Capalbio Scalo di fronte alla zona 167 a confine con via Berlinguer.</p> <p>Realizzazione villette (SUL complessiva mq. 1440).</p> <p><u>Contestualmente, a titolo perequativo per la parte eccedente la quota del 10%, la realizzazione di mq. 660 in edilizia convenzionata e la realizzazione degli interventi pubblici. Nell'AT non sono presenti edifici.</u></p> <p>Si prevede la realizzazione e cessione delle aree e spazi per parcheggio e verde pubblico e di una pista la realizzazione di una pista ciclabile.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta abitativa per la Loc. di Capalbio Scalo sia in libero mercato che per residenti;
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none">- realizzazione accesso diretto da Via Berlinguer- allaccio ai sottoservizi secondo indicazioni gestore SII;- un nuovo insediamento residenziale costituito da edifici posti parallelamente a via berlinguer. <p><u>Composto da villette (mq. 1440 di SUL complessiva e di mq. 6630 da realizzare come edilizia convenzionata.</u></p> <ul style="list-style-type: none">- realizzazione e cessione di un collegamento ciclopedonale dalla AT 14 fino alla strada dell'Origlio della larghezza complessiva minima di ml. 3,70 (1,20 marciapiede + 2,50 pista ciclabile due corsie) debitamente pavimentato come gli esistenti ed illuminato con autonomo impianto elettrico, quadro di comando e contatore, secondo quanto indicato negli elaborati grafici per mq. 900- realizzazione e cessione di spazi da destinare a parcheggio pubblico a fianco della Circonvallazione Berlinguer per mq. 900 <p>Si prevede la realizzazione di una fascia verde della profondità di ml. 10 all'interno della AT nella fascia EST per la realizzazione di una quinta alberata di schermo dell'insediamento e a chiusura</p>

Eliminato: Unità Immobiliari di progetto . n. 18 ¶

Formattato: Rientro: Prima riga: 0 cm

Eliminato: . Di cui:¶
Comparto A . n. . . 12 (SUL mq. 1.440)¶
. . . Comparto B . n. . . 6 (SUL mq. 660)

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm, Regola lo spazio tra testo asiatico e in alfabeto

Eliminato: ed è suddivisa in due compartimenti indicati con le lettere A e B¶
Comparto A

Eliminato: di n. 12 alloggi in

Eliminato: trifamiliari

Eliminato: mq.

Eliminato: di cui 4 (Sul Media 100 mq) da realizzare come edilizia convenzionata.

Eliminato: A

Eliminato: si prevede

Eliminato: e la cessione al Comune dell'area insediabile interessata dal Comparto B per la realizzazione di un PEEP di mq. 2.800.¶
Comparto B (PEEP)¶
Realizzazione di un PEEP per n. 6 alloggi in villette trifamiliari (mq. SUL 660).¶

Eliminato: <#>accrescere la disponibilità di aree PEEP.¶

Formattato: Puntato + Livello:1 + Allinea a: 0,63 cm + Tabulazione dopo: 0 cm + Rientra di: 1,27 cm

Eliminato: max 6

Eliminato: trifamiliari

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm, Regola lo spazio tra testo asiatico e in alfabeto

Eliminato: per complessivi 18 alloggi in due Comparti:¶
Comparto A

Eliminato: Realizzazione di n. 12 alloggi in

Eliminato: trifamiliari

Eliminato: 1440)

Eliminato: di cui

Eliminato: 4 (Sul Media 100 mq)

Eliminato: <#>realizzazione e cessione di fascia da destinare a verde pubblico di mq. 2.200¶

	dell'abitato di Capalbio Scalo.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Dimensionamento dell'intervento: SUL complessiva pari a Mq. 1.440 (libero mercato) + Mq. 660 (Edilizia convenzinata) = Mq. 2.100</p> <ul style="list-style-type: none"> - le autorimesse interrato, non sono computate nelle superfici ammissibili ancorché eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali. <p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali - ML. 6.50 - tipologia edilizia ammessa: edificio trifamiliare <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale.</p>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Impatto estetico-percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante; - la soluzione planivolumetrica degli edifici residenziali è indicativa - deve essere realizzata una quinta arborea con essenze autoctone sul lato Est dell'insediamento in Capalbio Scalo; <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i percorsi pedonali e gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità analoghi a quelli in uso nella frazione di Capalbio Scalo ed opportunamente illuminati; - il verde pubblico dovrà essere opportunamente sistemato e dotato di impianto di irrigazione <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso dalla nuova strada prevista nell'AT; - nella progettazione dei due nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione della AT non comporta nuova viabilità e va a chiusura del centro abitato di Capalbio Scalo e non si prevedono nuove infrastrutture ma le seguenti dotazioni urbane di riqualificazione e ricucitura dei tessuti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione, parallelamente a Via Berlinguer, dopo la fascia di parcheggi, di un percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra la AT 12 e via Origlio, con materiali analoghi a quelli degli esistenti marciapiedi con cordonato di travertino e finitura superficiale in betonelle di mq. 900. Tale percorso dovrà avere profondità minima dal confine parcheggio di ml. 3,50 (1,20 marciapiede + 2,50 pista ciclabile due corsie) e rispettare le indicazioni de DECRETO MINISTERIALE 30 novembre 1999, n. 557 per le caratteristiche tecniche delle piste ciclabili. - Realizzazione dell'impianto illuminazione (di arredo urbano) del percorso ciclopedonale con suo quadro elettrico e contatore;

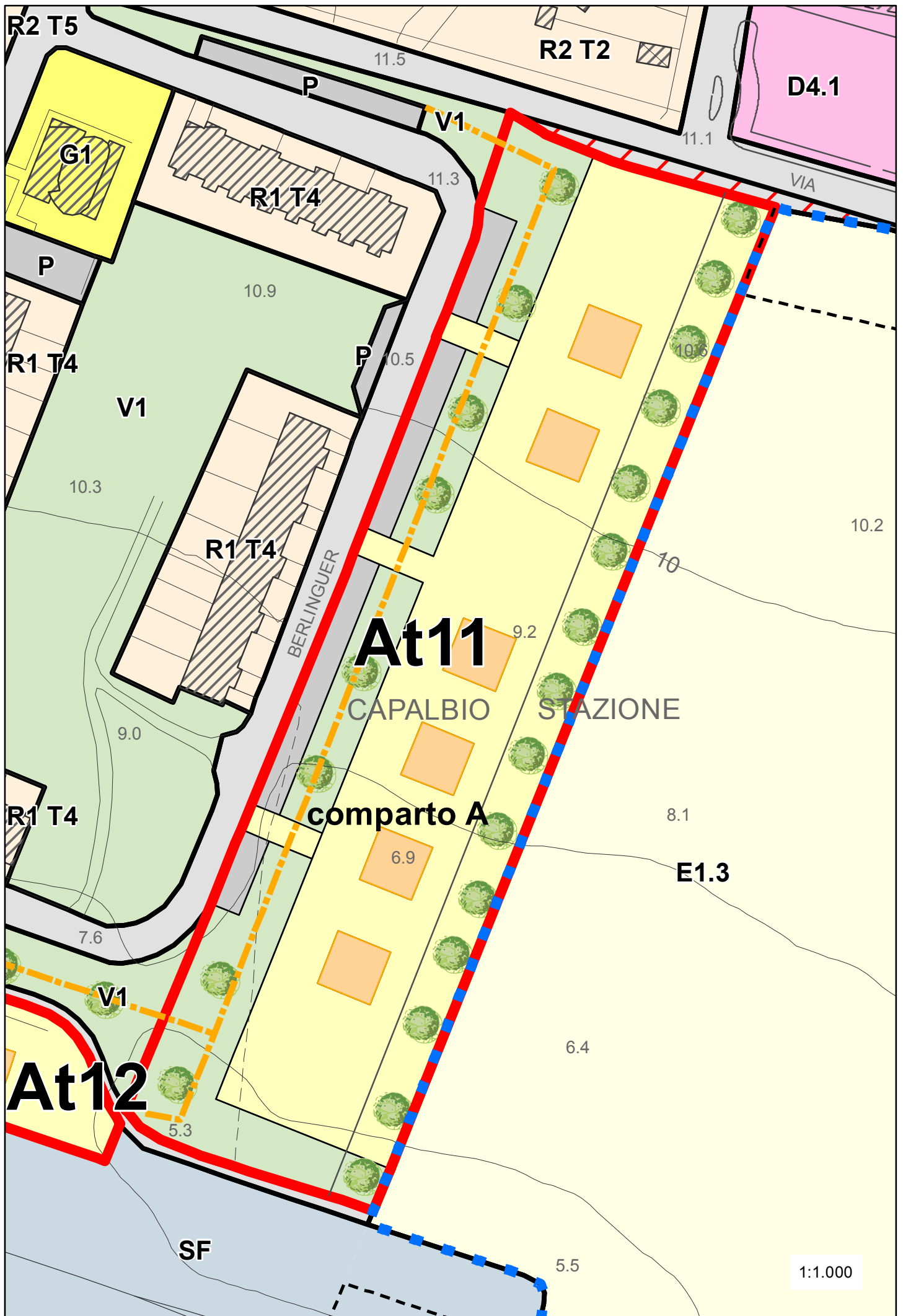
Eliminato: Comparto B
PEEP per n. 6 alloggi in villette trifamiliari (mq. SUL 660).
L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è indicativo per la localizzazione dei fabbricati ma prescrittivo per la indicazione degli spazi pubblici.

Eliminato: La realizzazione del comparto A è subordinata alla cessione a titolo perequativo delle aree edificabili per la realizzazione del comparto B (PEEP) mq. 2.800 ed alla realizzazione delle opere pubbliche previste.

Eliminato: <#>N° alloggi max 18 (di cui 12 nel Comparto A e 6 nel Comparto B - PEEP) ¶

Eliminato: A

	<p>- realizzazione e cessione delle aree destinate a parcheggio pubblico pari a Mq. 900 da localizzare nell'area interna all'AT secondo quanto indicato nello schema grafico;</p> <p>Le suddette opere da realizzare a carico del Comparto A potranno essere realizzate a <u>totale</u> scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p>A titolo perequativo oltre che la realizzazione delle opere sopra indicate per la eventuale quota parte eccedente l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici <u>e la realizzazione di edilizia convenzionata nelle misura superiore al 10% della SUL.</u></p>	<p>Eliminato: <#>Realizzazione e cessione delle aree per verde pubblico attrezzato per una superficie pari a Mq. 2.200 oltre al percorso di cui sopra, da localizzare nell'area interna all'AT secondo quanto indicato nello schema grafico;¶</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'ambito di trasformazione non è interessato da invarianti strutturali e/o da vincoli sovraordinati.	<p>Eliminato: si prevede la cessione dell'area di mq. 2.800 per realizzare un PEEP a cui l'intero ambito di trasformazione risulta subordinato</p>
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica	
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico - Le opere di illuminazione dei percorsi dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione della quinta arborea di "chiusura" del centro abitato da realizzare all'interno della At per la quale dovrà essere garantito il mantenimento.</p>	
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<p>L'intervento è assensibile mediante permesso di costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione con la quale venga garantito il rispetto delle indicazioni della presente scheda normativa per la realizzazione degli interventi pubblici e <u>alla contestuale realizzazione degli alloggi da cedere in edilizia convenzionata.</u></p> <p>Prima del rilascio del permesso alla realizzazione degli edifici residenziali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e gli interventi indicati al punto "OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO"</p>	<p>Eliminato: subordinatamente alla cessione delle aree di cui al alla Comparto B (Mq. 2.800) per la realizzazione di un PEEP di iniziativa pubblica.</p>
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <p>totale inedificabilità dell'area posta a Capalbio Scalo che assumerà la norma della zona agricola adiacente E.1.3.</p> <p>Vincolo di esproprio per la realizzazione degli spazi pubblici per parcheggi, marciapiede, pista ciclabile e verde pubblico</p>	
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso di costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: articolo specifici per parcheggio P, verde pubblico V1; - per i nuovi fabbricati di Capalbio Scalo: tessuto T5. 	<p>Eliminato:</p>





2



1

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



VIA FERROVIA

At 12

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Capalbio Scalo - Via Abruzzo
UTOE: 6
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. 5.700
SUL - progetto mq. 720

Eliminato: Unità Immobiliari
di progetto . n. 6

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Capalbio Scalo a destra della Stazione Ferroviaria ed utilizza come opere di urbanizzazione la viabilità esistente di Via Circonvallazione Berlinguer. Nell'AT non sono presenti fabbricati e dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria per allaccio ai pubblici servizi (Fognatura e Acquedotto, ecc...).Si prevede la cessione di aree e spazi per verde pubblico e parcheggi.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- completare il tessuto urbano esistente con fascia di verde perimetrale all'abitato per schermo dell'area delle Ferrovie;- accrescere l'offerta abitativa per la Loc. di Capalbio Scalo;- realizzare un percorso ciclo pedonale di collegamento interno dell'abitato dalla Stazione alle zone residenziali ed al centro commerciale;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento residenziale costituito da un edificio a schiera <u>massimo</u> mq. 720 SUL complessiva, di cui <u>minimo mq. 72 di</u> da realizzare in ambito di edilizia convenzionata;- cessione area pubblica per realizzazione dotazioni urbane mq. 700;- realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di mq. 650 ;- cessione di fascia da destinare a verde pubblico di mq. 1.100 per la realizzazione di una fascia alberata di protezione dell'abitato e di schermo della zona ferroviaria;- realizzazione e cessione di un percorso ciclo pedonale di collegamento tra Piazza della Stazione e il Verde Pubblico di Via Berlinguer di mq. 400;- cessione area a verde pubblico in loc. Torba "V1.4" di mq. <u>800</u>. <u>L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è indicativo per i lotti edificabile e prescrittivo per le dotazioni</u>

Eliminato: con n. 6 alloggi di

Eliminato: 2 (mq. 90

Eliminato: SUL media
cadauno)

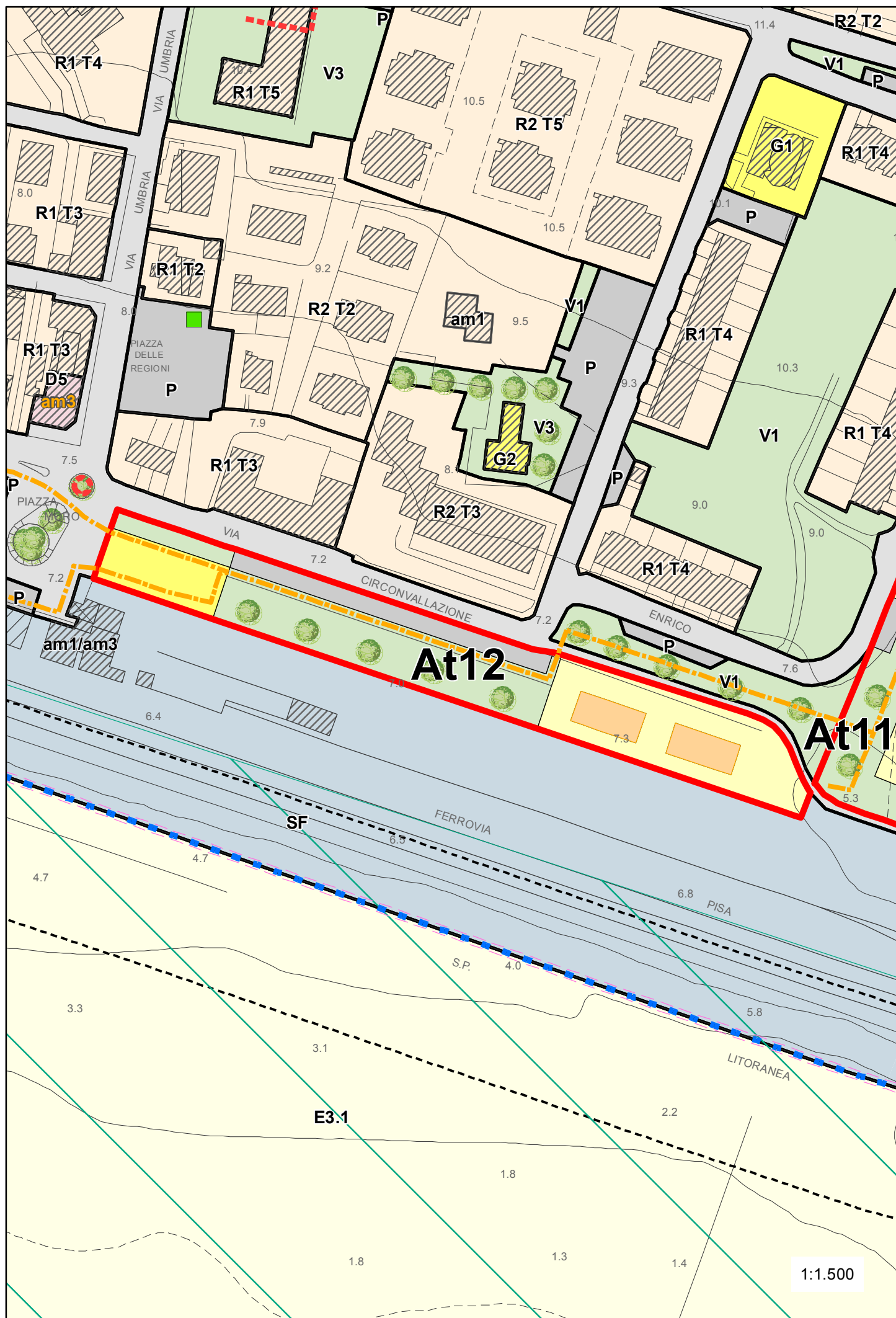
Eliminato: 1.000

	<u>pubbliche urbane.</u>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none"> - N° 6 alloggi di cui 2 da destinare a Edilizia Convenzionata di SUL media mq. 90 cadauno - SUL complessiva pari a mq. 720 - le autorimesse interrato, non sono computate nelle superfici ammissibili ancorchè eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali.
	Parametri urbanistici ed edilizi: <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra ml. 6.50- non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali - tipologia edilizia ammessa: Edificio a schiera
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale, direzionali, servizi.
DISPOSIZIONI NORMATIVE	Impatto estetico-percettivo: <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante; - la soluzione planivolumetrica è indicativa qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: <ul style="list-style-type: none"> - i percorsi pedonali e gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati nel rispetto delle norme sull'inquinamento luminoso; requisiti funzionali: <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso dalla nuova strada prevista nell'AT; nella progettazione dei due nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione e cessione di percorso pedonale e ciclabile per complessivi mq. 400 di collegamento tra piazza della stazione e la zona "167" delle tipologie degli esistenti marciapiedi con cordonato di travertino e finitura superficiale in betonelle . La larghezza minima del percorso ciclopedonale non dovrà essere minore di ml. 3,70 (1,20 marciapiede + 2,50 pista ciclabile due corsie) e rispettare le indicazioni de DECRETO MINISTERIALE 30 novembre 1999, n. 557 per le caratteristiche tecniche delle piste ciclabili. - Realizzazione dell'impianto illuminazione della pista ciclabile con suo quadro e contatore con illuminazione bassa e diffusa; - realizzazione e cessione delle aree destinate a parcheggio pubblico pari a Mq. 650; - cessione delle aree per verde pubblico attrezzato per una superficie pari a Mq. 800 da localizzare nell'area interna all'At secondo quanto indicato nello schema grafico; - cessione area a verde pubblico in loc. Torba "V1.4" di mq. 1.000.

Eliminato: 1.10

Eliminato: 0

	<p>Le suddette opere potranno essere realizzate a <u>totale</u> scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. La disciplina dell'affidamento delle opere di urbanizzazione è oggi regolata dal D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti)</p> <p>A titolo perequativo oltre che la realizzazione delle opere sopra indicate per la eventuale quota parte eccedente l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si prevede la cessione delle aree sopra indicate per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali e/o da vincoli sovraordinati
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico - Le opere di illuminazione dei percorsi dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione della quinta arborea di "chiusura" del centro abitato.</p>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante permesso di costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione con la quale venga garantito il rispetto delle indicazioni della presente scheda normativa. Prima del rilascio del permesso alla realizzazione degli edifici residenziali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e gli interventi indicati al punto "OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO"
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - totale inedificabilità dell'area e assume la norma della zona SF;
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso di costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: articolo specifici per i parcheggio P, verde pubblico V1; dotazioni urbane G; - per i nuovi fabbricati: tessuto T3





2



4



1



3

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



TORBA - VIA DEL MARE

At 13

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Torba - Via del Mare
UTOE: 6
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. 4.840
SUL residenziale di progetto mq. 430

Eliminato: -

Eliminato: Unità Immobiliari
di progetto . n. 4

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Loc. Torba lungo via del mare di fronte alla ferrovia. Nell'AT non sono presenti edifici. Si prevede la cessione di aree e spazi per verde pubblico e parcheggi e impianti sportivi.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - accrescere l'offerta abitativa per la Loc. Torba sia in libero mercato che per residenti;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: - realizzazione accesso diretto da Via del Mare- allaccio ai sottoservizi secondo indicazioni gestore SII; - un nuovo insediamento residenziale di <u>massimo</u> mq. 430 SUL complessiva; - realizzazione e cessione di fascia da destinare a parcheggio pubblico di mq. <u>650</u> secondo quanto indicato negli elaborati grafici; - cessione di un area per realizzazione di un percorso ciclopedonale parallelo a via del mare di unione con l'attuale piazza pubblica di mq.300; - cessione di aree per spazi a Verde Pubblico di mq. 400. E' ammessa la realizzazione con eventuale scomputo dagli oneri di urbanizzazione. <u>L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è indicativo per i lotti edificabile e prescrittivi per le dotazioni pubbliche urbane.</u>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: - SUL <u>residenziale</u> complessiva pari a <u>mq. 430</u> . - le autorimesse interrate, non sono computate nelle superfici ammissibili ancorchè eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali.

Eliminato: costituito da un edificio composto da 4 alloggi

Eliminato: , di cui 2 da realizzare in edilizia convenzionata di mq. 80 cadauno

Eliminato: 600

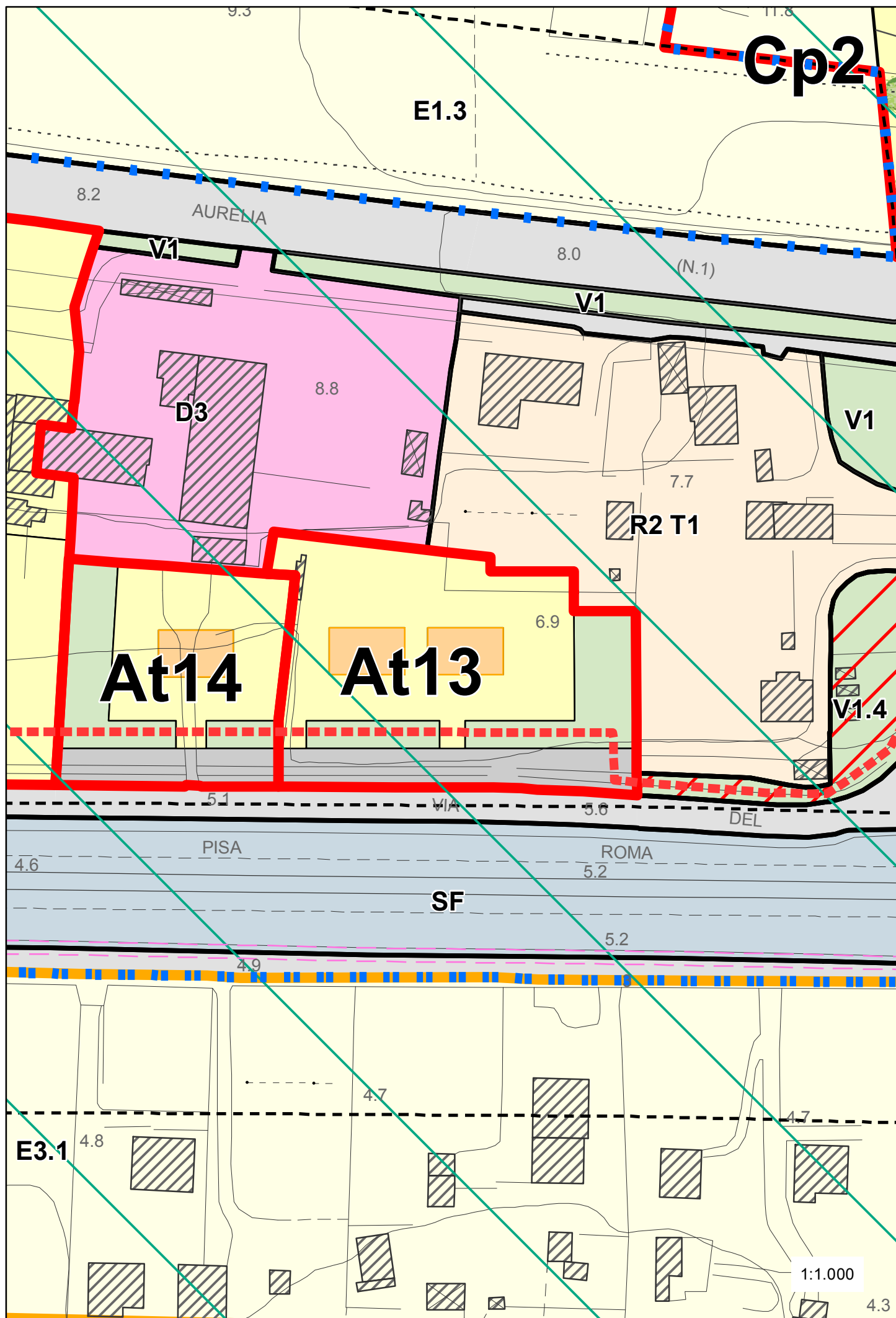
Eliminato: <#>N° 4 alloggi di cui 2 da realizzare in edilizia convenzionata

Eliminato: mq

	<p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali - tipologia edilizia ammessa: Edificio <u>plurifamiliare</u> <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale.</p>	<p>Formattati: Elenchi puntati e numerati</p> <p>Eliminato: quadrifamiliare</p>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Impatto estetico-percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante; - la soluzione planivolumetrica è indicativa - deve essere realizzata una quinta arborea con essenze autoctone <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i percorsi pedonali e gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati; <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso dalla nuova strada prevista nell'AT; - nella progettazione dei due nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico; 	
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione della AT non comporta nuova viabilità si prevede un adeguamento della viabilità esistente e nuove dotazioni di spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione e cessione delle aree destinate a parcheggio pubblico pari a Mq. <u>650</u>; - cessione di aree per spazi a Verde Pubblico di mq. 400. - cessione di un area per realizzazione di un percorso ciclopeditonale parallelo a via del mare di unione con l'attuale piazza pubblica di mq.300 delle tipologie degli esistenti marciapiedi con cordonato di travertino e finitura superficiale in betonelle da localizzare nell'area interna all'AT secondo quanto indicato nello schema grafico - La larghezza minima del percorso ciclopeditonale non dovrà essere minore di ml. 3,70 (1,20 marciapiede + 2,50 pista ciclabile due corsie) e rispettare le indicazioni de DECRETO MINISTERIALE 30 novembre 1999, n. 557 per le caratteristiche tecniche delle piste ciclabili; <p>Le suddette <u>realizzazioni e</u> cessioni ed opere pubbliche <u>potranno</u> essere effettuate a <u>parziale</u>, scomputo dalle somme dovute per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria <u>per un importo pari al 70%</u>.</p> <p><u>A titolo perequativo si prevede la realizzazione delle opere sopra indicate per la quota parte eccedente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.</u></p>	<p>Eliminato: 600</p> <p>Eliminato: <#>cessione delle aree per verde pubblico attrezzato per una superficie pari a Mq. 650;¶</p> <p>Eliminato: dovranno</p> <p>Eliminato: titolo perequativo e non potranno essere oggetto di</p> <p>Eliminato: e/o costo di costruzione</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'ambito di trasformazione è interessato da vincolo di cui al D.Lgs 42/04 imposto con D.M. 21/02/1977 classificato dal PIT ai	

	sensi dell'articolo 136 comma 2 lettere c) e d)
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico - Le opere di illuminazione dei percorsi dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.</p> <p>L'ambito di Torba, ricadente all'interno del vincolo paesaggistico di cui al D.M. 21/02/1977, è stato censito dal PIT quale area gravemente compromessa o degradata, ai sensi dell'art. 143 comma 4, lettera b) del codice dei beni culturali e del paesaggio. La At è posta a confine con il predetto ambito (in un tessuto di frangia urbana) e dovrà prevedere interventi di mitigazione.</p>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante permesso di costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione con la quale venga garantito il rispetto delle indicazioni della presente scheda normativa. Prima del rilascio del permesso alla realizzazione degli edifici residenziali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e gli interventi indicati al punto "OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO"
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - totale inedificabilità dell'area che assumerà la norma della zona V4; - vincolo di esproprio per la realizzazione del percorso ciclopedonale per una fascia di ml. 10 dal confine stradale;
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso di costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: articolo specifici per i parcheggi P, verde pubblico V1; - per i nuovi fabbricati: tessuto T5

Formattato: Tipo di carattere:
11 pt





1



2



4



3

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



TORBA - VIA DEL MARE

At 14

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Torba - Via del Mare
UTOE: 6
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale

mq. ~~2.200~~
mq. 230

Eliminato: 2.630

Eliminato: Unità Immobiliari
di progetto . n. 2

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Loc. Torba lungo via del mare di fronte alla ferrovia. Nell'AT non sono presenti edifici. Si prevede la cessione di aree e spazi per verde pubblico e parcheggi e impianti sportivi.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - accrescere l'offerta abitativa per la Loc. Torba sia in libero mercato che per residenti;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: - realizzazione accesso diretto da Via del Mare- allaccio ai sottoservizi secondo indicazioni gestore SII; - un nuovo insediamento residenziale costituito da un edificio composto di mq. 230 SUL complessiva - <u>realizzaizone e</u> cessione di fascia da destinare a parcheggio pubblico di mq. <u>350</u> secondo quanto indicato negli elaborati grafici; - cessione Verde Pubblico di mq. <u>600</u> ivi incluso percorso ciclo pedonale parallelo a via del mare di unione con l'attuale piazza pubblica. E' ammessa la realizzazione con <u>scomputo totale</u> eventuale scomputo dagli oneri di urbanizzazione <u>primaria e secondaria</u> . <u>A titolo perequativo si prevede la realizzazione delle opere sopra indicate per la quota parte eccedente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.</u> <u>L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è indicativo per i lotti edificabile e prescrittivi per le dotazioni pubbliche urbane.</u>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-	Dimensionamento dell'intervento: - SUL complessiva pari a 230 mq.

Eliminato: da 2 alloggi

Eliminato: di cui uno di SUL
mq.90 di ediliza
convenzionata; ¶

Eliminato: 380

Eliminato: 700

Eliminato: ¶

Eliminato: <#>N° 2 alloggi ¶

EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<ul style="list-style-type: none"> - le autorimesse interrate, non sono computate nelle superfici ammissibili ancorché eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali. - Parametri urbanistici ed edilizi: <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali - tipologia edilizia ammessa: Edificio bifamiliare Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale.
DISPOSIZIONI NORMATIVE	Impatto estetico-percettivo: <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante; - la soluzione planivolumetrica è indicativa - deve essere realizzata una quinta arborea con essenze autoctone qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: <ul style="list-style-type: none"> - i percorsi pedonali e gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati; requisiti funzionali: <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso dalla nuova strada prevista nell'AT; - nella progettazione dei due nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione della AT non comporta nuova viabilità si prevede un adeguamento della viabilità esistente e nuove dotazioni di spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cessione delle aree per verde pubblico attrezzato per una superficie pari a Mq. <u>600</u> compreso percorso ciclo pedonale delle tipologie degli esistenti marciapiedi con cordonato di travertino e finitura superficiale in betonelle da localizzare nell'area interna all'AT secondo quanto indicato nello schema grafico; - La larghezza minima del percorso ciclo pedonale non dovrà essere minore di ml. 3,70 (1,20 marciapiede + 2,50 pista ciclabile due corsie) e rispettare le indicazioni de DECRETO MINISTERIALE 30 novembre 1999, n. 557 per le caratteristiche tecniche delle piste ciclabili; - <u>Realizzazione e</u> cessione delle aree destinate a parcheggio pubblico pari a Mq. <u>350</u>. <p>Le suddette <u>realizzazioni e</u> cessioni ed opere pubbliche potranno essere oggetto di scomputo <u>totale</u> dalle somme dovute per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p><u>A titolo perequativo si prevede la realizzazione delle opere sopra indicate per la quota parte eccedente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.</u></p>

Eliminato: 700

Eliminato: 380;

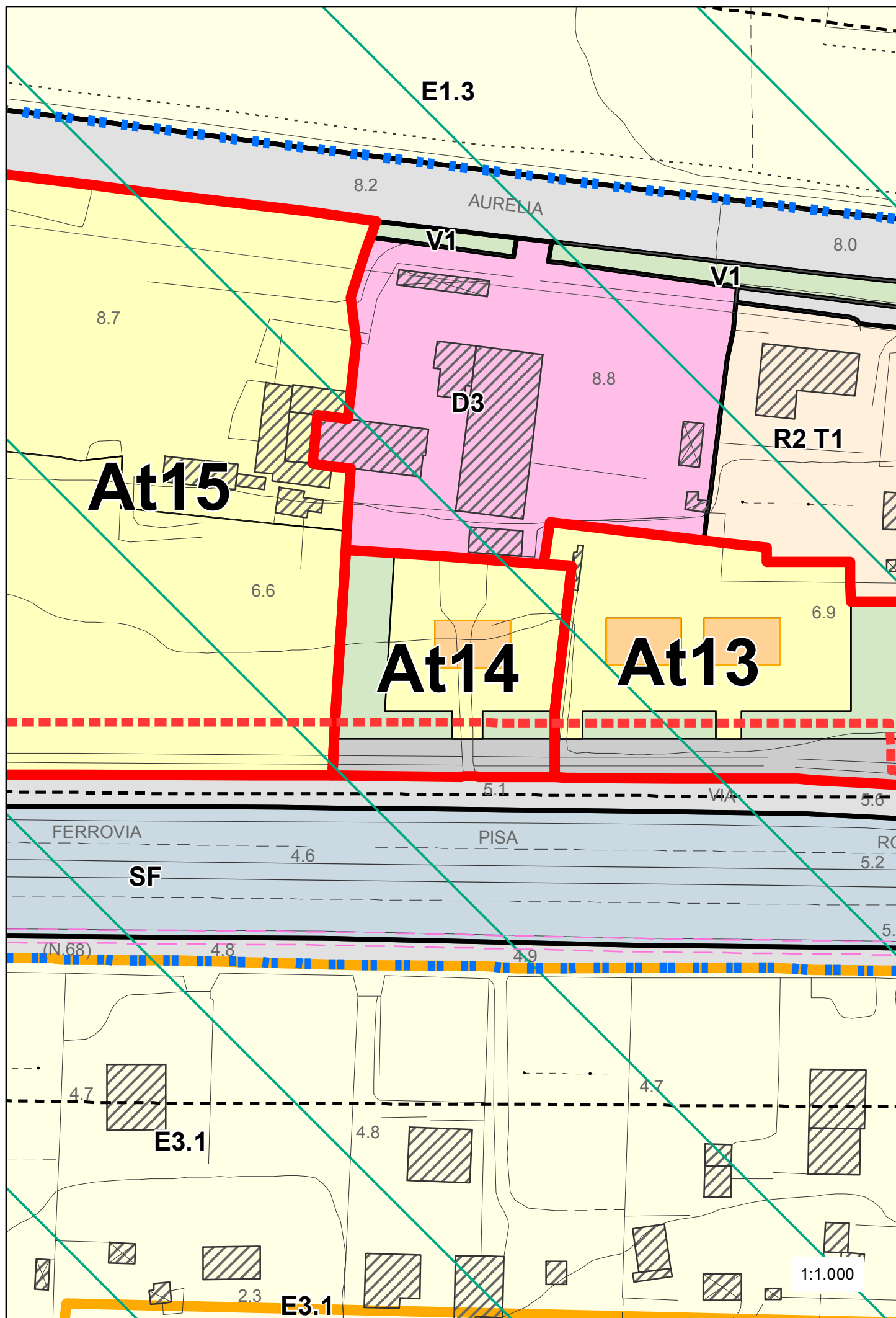
Eliminato: dovranno essere effettuate a titolo perequativo e non

Eliminato: e/o costo di costruzione

INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'ambito di trasformazione è interessato da vincolo di cui al D.Lgs 42/04 imposto con D.M. 21/02/1977 classificato dal PIT ai sensi dell'articolo 136 comma 2 lettere c) e d)
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico - Le opere di illuminazione dei percorsi dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso. L'ambito di Torba, ricadente all'interno del vincolo paesaggistico di cui al D.M. 21/02/1977, è stato censito dal PIT quale area gravemente compromessa o degradata , ai sensi dell'art. 143 comma 4, lettera b) del codice dei beni culturali e del paesaggio. La At è posta a confine con il predetto ambito (in un tessuto di frangia urbana) e dovrà prevedere interventi di mitigazione.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante permesso di costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione con la quale venga garantito il rispetto delle indicazioni della presente scheda normativa. Prima del rilascio del permesso alla realizzazione degli edifici residenziali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e gli interventi indicati al punto "OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO"
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>▲ In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - totale inedificabilità dell'area che assumerà la norma della zona V4; - vincolo di esproprio per la realizzazione del percorso ciclo pedonale per una fascia di ml. 10 dal confine stradale;
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>▲ Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso di costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: articolo specifici per i parcheggi P, verde pubblico V1; - per i nuovi fabbricati: tessuto T5

Formattato: Tipo di carattere:
11 pt

Formattato: Tipo di carattere:
11 pt, Colore carattere:
Automatico





1



2



4



3

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



TORBA - VIA AURELIA

At 15

DATI DI BASE

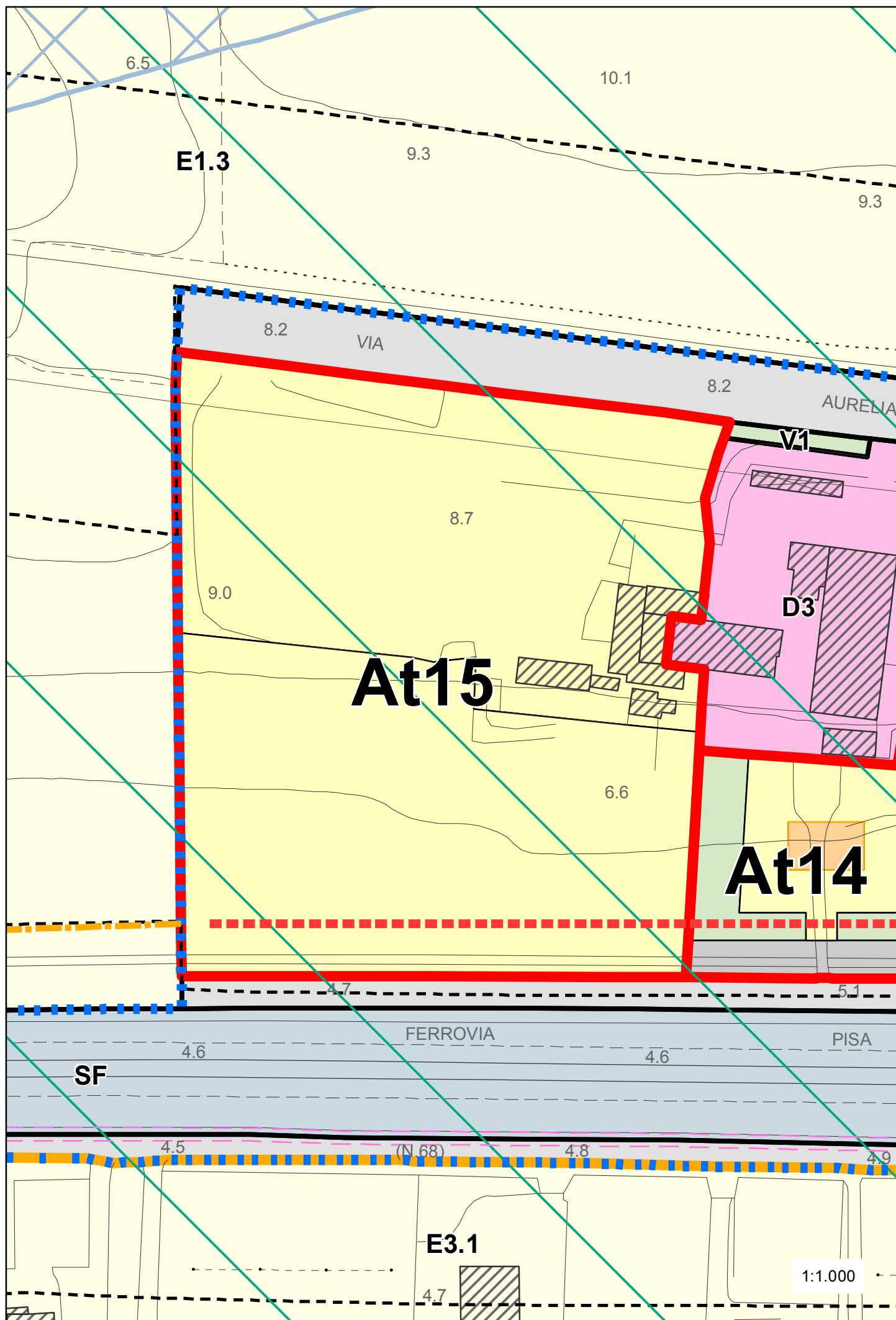
COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: La Torba - Via Aurelia
UTOE: 6
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. 14.000
SUL Ricettiva max mq. 4.000
Posti Letto di progetto max n. 60

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Loc. Torba a confine con la S.S. n. 1 Aurelia sul lato ovest del centro abitato. Nell'AT sono presenti edifici destinati a ristorante . Si prevede la cessione di aree e spazi per verde pubblico e realizzazione viabilità di collegamento e ricucitura per il completamento del percorso ciclopedonale di Via del mare.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta ricettiva-turistica per la Loc. di Torba;- completare la sistemazione della porzione periferica del centro abitato;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento alberghiero delle dimensioni di Mq. 4.000 SUL Posti letto max. n. 60 Oltre spazi accessori e di pertinenza tra cui una piscina; <ul style="list-style-type: none">- realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle quota parte di standards urbanistici;- cessione area da destinare a verde pubblico attrezzato quale spazio urbano e di schermo delle infrastrutture e per la realizzazione di una porzione di percorso ciclopedonale su Via del Mare;- dovrà essere realizzata una quinta arborea perimetrale per mitigare l'insediamento turistico ricettivo;- potrà essere previsto un accesso da via del mare; Non è ammessa la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none">- Struttura ricettiva alberghiera per posti letto n. 60

EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<ul style="list-style-type: none"> - SUL max pari a 4.000 mq - È consentita la realizzazione di volumi interrati e/o seminterrati (interrati per almeno 2/3) per realizzazione posti auto , locali e spazi accessori e pertinenziali all'attività ricettiva
	Parametri urbanistici ed edilizi: <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra (max ml. 8.00) - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto e locali accessori (sauna palestra - centro wellness- ecc...l - magazzini - e spazi pertinenziali (lavanderia ecc...)) - tipologia edilizia ammessa: Edificio in linea
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: ricettivo - alberghiera
DISPOSIZIONI NORMATIVE	Impatto estetico-percettivo: <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto ambientale; - la soluzione planivolumetrica progettuale dovrà prevedere appositi studi di inserimento a completamento della maglia insediativa; - dovrà essere presentato uno studio per mitigare l'inserimento e con fasce verdi; - qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: - i percorsi pedonali e gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati; requisiti funzionali: <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato; - nella progettazione degli edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione della quota parte di percorso ciclopedonale lungo Via del Mare con le stese caratteristiche di cui alla scheda 14 ivi incluso impianto illuminazione con suo quadro elettrico e contatore; - Realizzazione e cessione delle aree previste per verde pubblico attrezzato da localizzare nell'area interna all'AT come fasce di mitigazione; <p>Le suddette cessioni ed opere pubbliche dovranno essere effettuate a titolo perequativo e non potranno essere oggetto di scomputo dalle somme dovute per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e/o costo di costruzione.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	<p>L'ambito di trasformazione è interessato da vincolo di cui al D.Lgs 42/04 imposto con D.M. 21/02/1977 classificato dal PIT ai sensi dell'articolo 136 comma 2 lettere c) e d)</p> <p>Parte dell'ambito è stato censito dal PIT quale area gravemente compromessa o degradata, ai sensi dell'art. 143 comma 4, lettera b) del codice dei beni culturali e del paesaggio.</p>
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con

VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico e a mitigazione dell'intervento.</p> <p>Le opere di illuminazione esterna dei percorsi e delle strutture dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.</p> <p>L'ambito di Torba, ricadente all'interno del vincolo paesaggistico di cui al D.M. 21/02/1977, è stato censito dal PIT quale area gravemente compromessa o degradata, ai sensi dell'art. 143 comma 4, lettera b) del codice dei beni culturali e del paesaggio. La At è posta a cavallo del predetto ambito e dovrà prevedere interventi di mitigazione.</p>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante permesso a costruire convenzionato.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stata sottoscritta la convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - totale inedificabilità dell'area che assumerà la destinazione V4 - vincolo di esproprio per il percorso ciclopeditonale - fascia di ml. 10 per l'ampiezza della At a confine con Via del Mare.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: verde pubblico V1; - strada pubblica di collegamento; strada pubblica - per i nuovi fabbricati alberghieri ivi compresa l'area di pertinenza: ambito D5





4



2



3



1

SCHEDA
NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



CHIARONE SUD

At 16

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Loc. Chiarone
UTOE: 5
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. 3.450
SUL Residenziale- progetto mq. 450

Eliminato: 3.780

Eliminato: Unità Immobiliari di progetto . n. 4

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in ChiaroNe a confine con la viabilità di accesso parte sul lato destro e parte sul lato sinistro.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta abitativa per la Loc. del Chiarone;- reperire aree idonee per la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblco
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento residenziale costituito da edifici plurifamiliari di SUL complessiva mq. 450;- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico mq. 600 come da indicazione grafica- cessione di un area per verde pubblico pari a mq. 500 comprensivi <u>L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è indicativo.</u>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<div>Dimensionamento dell'intervento:<ul style="list-style-type: none">- SUL complessiva pari a mq. 450- le autorimesse interrate, non sono computate nelle superfici ammissibili ancorché eccedenti la quota dei- parcheggi pertinenziali.</div> <div>Parametri urbanistici ed edilizi:<ul style="list-style-type: none">- Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali;- tipologia edilizia ammessa: Edificio plurifamiliare;</div> <div>Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenza</div>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	Impatto estetico-percettivo: <ul style="list-style-type: none">- i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante;- la soluzione planivolumetrica è indicativa; qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:

Eliminato: due

Eliminato: bifamiliari di n. 4 unità immobiliari cadauno

Eliminato: per complessivi n. 4 alloggi

Eliminato: massimo, di cui 2 da realizzare in edilizia convenzionata da mq. 75 cadauno

Eliminato: 550

Eliminato: 1150

Eliminato: <#>N° 4 alloggi di cui 2 da destinare a Edilizia Convenzionata (SUL mq. 75 cadauno)¶

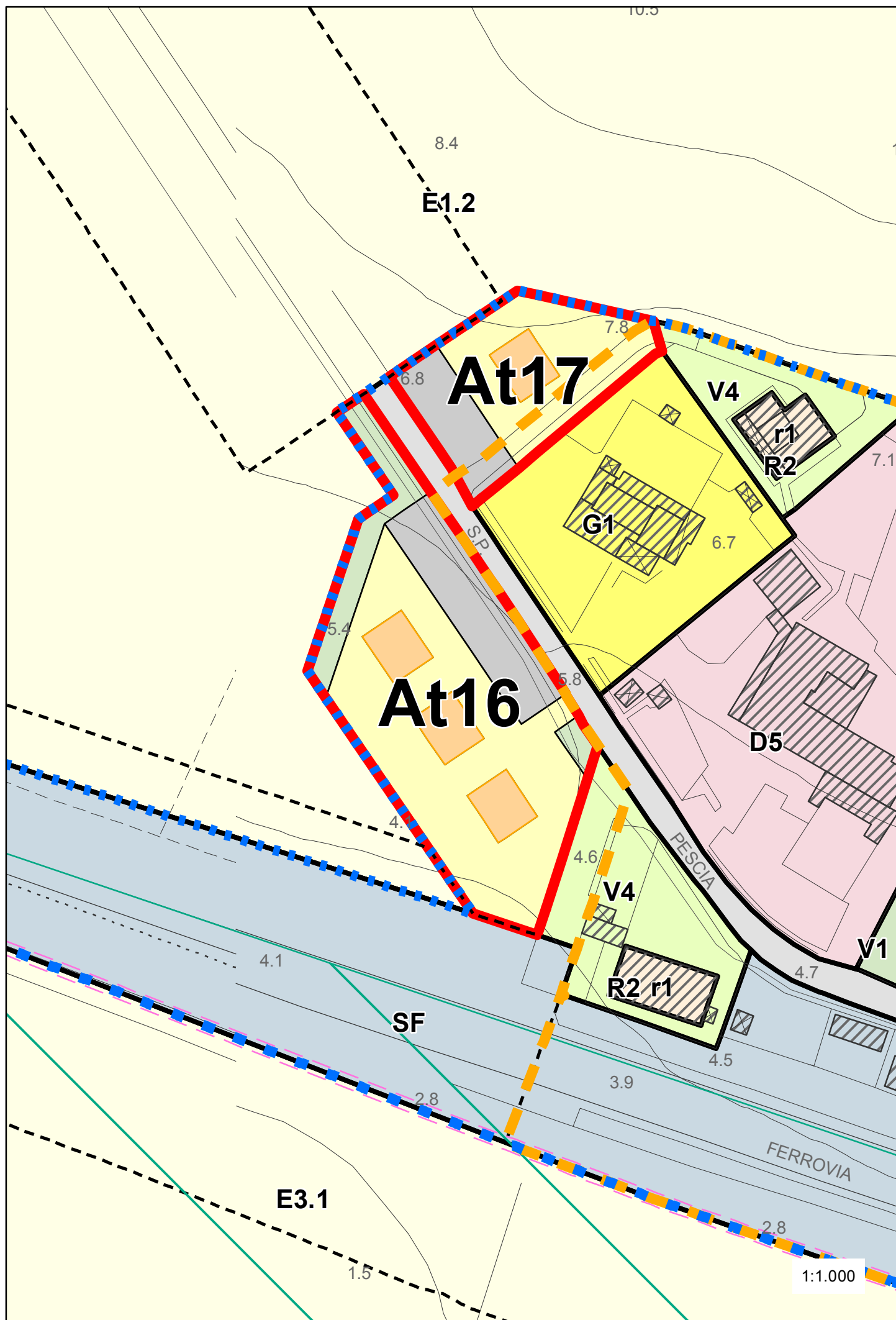
Eliminato: bifamiliare

	<ul style="list-style-type: none"> - i percorsi pedonali e gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati; requisiti funzionali: <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso dalla nuova strada prevista nell'AT; - nella progettazione dei due nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>Si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria; - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per mq. 600; - cessione di area per realizzazione di verde pubblico per mq. 500; - ampliamento e integrazione degli impianti di illuminazione pubblica e relativo quadro; <p>Le suddette opere potranno essere realizzate a <u>parziale</u> scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria <u>per un importo pari al 37%</u>.</p> <p>A titolo perequativo oltre che la realizzazione delle opere sopra indicate per la eventuale quota parte eccedente l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si prevede la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione non è interessata da vincoli sovraordinati
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico. Le opere di illuminazione dei percorsi dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante permesso a costruire convenzionato.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inedificabilità dell'area che assumerà la destinazione V4 verde privato vincolato.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: verde pubblico V1; parcheggio P; - per i nuovi fabbricati: ambito residenziale con interventi fino alla ristrutturazione del tipo r1 senza aumento di volume

Eliminato: 550

Eliminato: 1150

Formattato: Giustificato





2



1

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



CHIARONE NORD

At 17

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Loc. Chiarone
UTOE: 5
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. ~~1350~~
SUL Residenziale- progetto mq. 220

Eliminato: 1.050

Eliminato: Unità Immobiliari
di progetto n. 2

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Chiarone a confine con la viabilità di accesso parte sul lato destro e parte sul lato sinistro.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta abitativa per la Loc. del Chiarone;- reperire aree idonee per la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento residenziale costituito da massimo mq. 220 di SUL;- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico mq. 380 come da indicazione grafica E' ammessa la realizzazione a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per l'importo del 12%. <u>L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è indicativo.</u>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none">- SUL pari a mq. 220 mq.- le autorimesse interrate, non sono computate nelle superfici ammissibili ancorché eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali. Parametri urbanistici ed edilizi: <ul style="list-style-type: none">- Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali;- tipologia edilizia ammessa: Edificio bifamiliare; Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenza
DISPOSIZIONI NORMATIVE	Impatto estetico-percettivo: <ul style="list-style-type: none">- i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante;- la soluzione planivolumetrica è indicativa; qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: <ul style="list-style-type: none">- i percorsi pedonali e gli spazi di uso pubblico interni all'AT

Eliminato: un edificio bifamiliare per complessivi n. 2 alloggi

Eliminato: i di

Eliminato: mq.

Eliminato: di cui uno in regime di edilizia convenzionata di SUL pari a mq. 100

Eliminato: 280

Eliminato: e area a verde pubblico pari a mq. 120 comprensivi del viale alberato lungo strada e ambito a verde attrezzato¶
Non è

Eliminato: <#>N° 2 alloggi di cui 1 in regime convenzionato (SUL mq. 100)¶

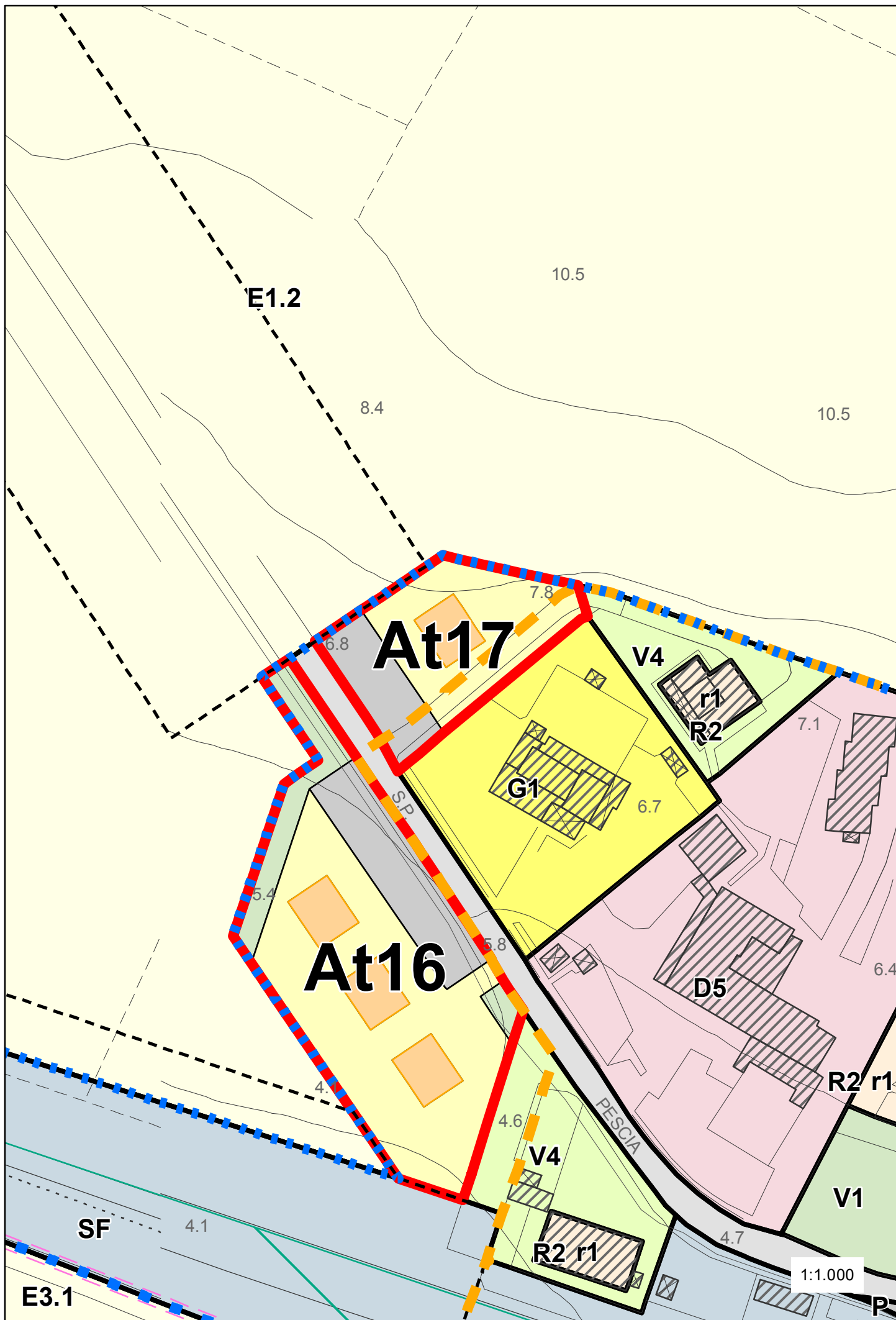
	<p>dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati;</p> <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso dalla nuova strada prevista nell'AT; - nella progettazione dei due nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>Si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione opere di urbanizzazione primaria; - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per mq. <u>380</u>; - <u>ampliamento e integrazione degli impianti di illuminazione pubblica e relativo quadro;</u> <p>Le suddette <u>realizzazioni e</u> cessioni ed opere pubbliche <u>potranno essere oggetto di parziale</u> scomputo dalle somme dovute per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria <u>per un importo pari al 12%.</u></p> <p><u>A titolo perequativo si prevede la realizzazione delle opere sopra indicate per la quota parte eccedente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.</u></p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione non è interessata da vincoli sovraordinati
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico. Le opere di illuminazione dei percorsi dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante permesso a costruire convenzionato.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inedificabilità dell'area che assumerà la destinazione V4 verde privato vincolato.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: verde pubblico V1; parcheggio P; - per i nuovi fabbricati: ambito residenziale con interventi fino alla ristrutturazione del tipo r1 senza aumento di volume

Eliminato: 280

Eliminato: <#>realizzazione e cessione di verde pubblico per mq. 120 debitamente piantumato da localizzare all'interno della At e con impianti di irrigazione;¶

Eliminato: dovranno essere effettuate a titolo perequativo e non

Eliminato: e/o costo di costruzione





1



2

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



CHIARONE EST

At 18

DATI DI BASE

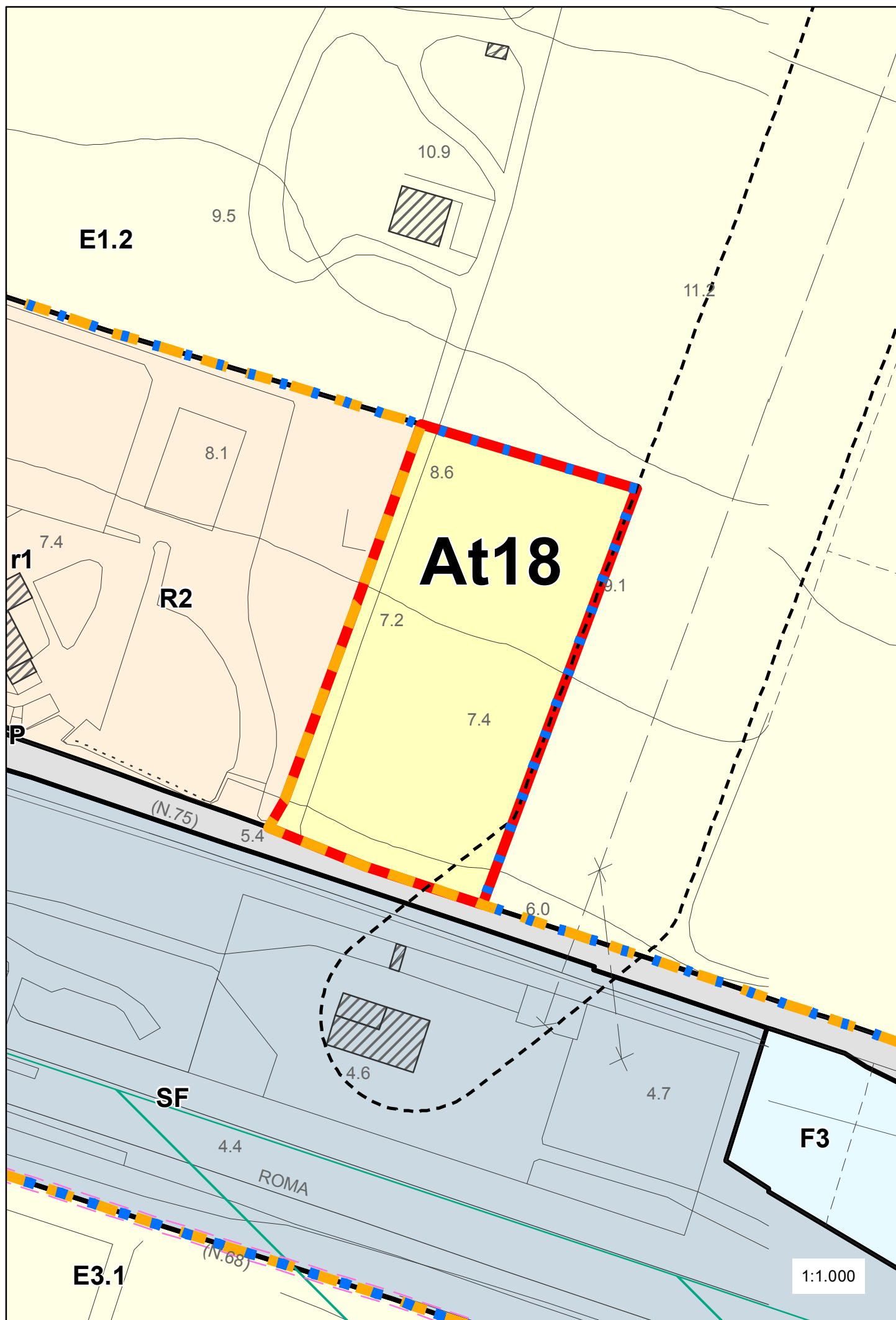
COMUNE:	Capalbio		
UBICAZIONE:	Chiarone		
UTOE:	5		
PROPRIETA':	privata		
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq.	4.400
	SUL Ricettiva max	mq.	3.200
	Superficie coperta max. 10% lotto		
	Posti Letto di progetto max	n.	40

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in loc. Chiarone a confine Est del centro abitato lungo la strada di collegamento con il mare. Nell'AT non sono presenti edifici. Si prevede la cessione di aree e spazi per verde pubblico e realizzazione viabilità di collegamento e ricucitura.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - accrescere l'offerta ricettiva-turistica per la Loc. di Chiarone;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: - un nuovo insediamento alberghiero delle dimensioni di Mq. 3.200 SUL con Posti letto max. n. 40 oltre spazi accessori e di pertinenza tra cui una piscina e un alloggio di servizio di max 110 da realizzare all'interno della struttura; - realizzazione e cessione degli spazi minimi da destinare a standards urbanistici; - dovrà essere realizzata una quinta arborea perimetrale per mitigare l'inserimento dell'insediamento turistico ricettivo dalla S.P. del Chiarone; E' ammessa la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: - Struttura ricettiva alberghiera per posti letto n. 40; - SUL max pari a mq. 3.200 mq; - È consentita la realizzazione di volumi interrati e/o seminterrati (interrati per almeno 2/3) per realizzazione posti auto, locali e spazi accessori e pertinenziali all'attività ricettiva.

	Parametri urbanistici ed edilizi: <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra (max ml. 6.50) - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto e locali accessori (sauna palestra - centro wellness- ecc...l - magazzini - e spazi pertinenziali (lavanderia ecc...)); - tipologia edilizia ammessa: Edificio in linea.
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: ricettivo - alberghiera e residenziale di servizio
DISPOSIZIONI NORMATIVE	Impatto estetico-percettivo: <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto ambientale; - la soluzione planivolumetrica progettuale dovrà prevedere appositi studi di inserimento nella maglia insediativa; - dovrà essere presentato uno studio per mitigare l'inserimento e richiudere con fasce verdi, l'ampliamento del centro abitato. qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: <ul style="list-style-type: none"> - spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità simili a quelli già in uso nella frazione di Chiarone ed opportunamente illuminati con particolare attenzione all'inquinamento luminoso; requisiti funzionali: <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pubblici potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato; - nella progettazione degli edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Si prevede: <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione della quota parte di opere di urbanizzazione; - Realizzazione e cessione delle aree per spazi pubblici e per standards urbanistici; Le opere potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Le suddette cessioni e realizzazioni di opere pubbliche saranno effettuate a titolo perequativo per la parte eccedente l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria .
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali e/o da vincoli sovraordinati
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico e a mitigazione dell'intervento. Le opere di illuminazione dei percorsi dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante permesso a costruire convenzionato. La convenzione conterrà modalità e termini

	realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'eventuale realizzazione e/o cessione a scomputo nonché indicazioni sulla perequazione.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stata sottoscritta la convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - totale inedificabilità dell'area che assumerà la destinazione V4.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: verde pubblico V1 e P; - strada pubblica; - per i nuovi fabbricati alberghieri ivi compresa l'area di pertinenza: ambito D5.





2



4



1



3

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



CASALE NUOVO

At 19

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Loc. Casale Nuovo
UTOE: 5
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. 2350
SUL Residenziale- progetto mq. 330

Eliminato: Unità Immobiliari di progetto . n. 3

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Casale Nuovo a confine con la viabilità di accesso. L'intervento è subordinato a preventivo parere del Gestore del SII.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - accrescere l'offerta abitativa per la Loc. Casale Nuovo ;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: - un nuovo insediamento residenziale costituito da mq. 330 SUL complessiva - realizzazione e cessione di parcheggio mq. 240 - adeguamento svincolo accesso S.P. Pedemonata mq. 160; <u>E' ammessa la realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione per una quota massima del 25,25% come risultante dall'incidenza della perequazione.</u> <u>L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è indicativo.</u>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: - SUL pari a 330 mq. - le autorimesse interrate, non sono computate nelle superfici ammissibili ancorchè eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali. Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali; - tipologia edilizia ammessa: Edificio monfamiliare e bifamiliare; Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale

Eliminato: n. 3 unità immobiliari di

Eliminato: di cui 1 da realizzare in edilizia convenzionata di SUL mq.110;

Eliminato: 240

Eliminato: 160

Eliminato: Non è

Eliminato: <#>N° 3 alloggi di cui 1 da destinare a Edilizia Convenzionata ¶

DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Impatto estetico-percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante; - la soluzione planivolumetrica è indicativa; <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i percorsi pedonali e gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati; <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso dalla nuova strada prevista nell'AT; - nella progettazione dei due nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>Si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per mq. 240; - cessione terreno e realizzazione adeguamento svincolo di accesso della strada comunale dalla Strada Provinciale Pedemontana - mq. 160 - compreso progetto di adeguamento ed acquisizione del parere da parte della Provincia (Ente proprietario); - Interventi di miglioramento della rete scolante. <p>L'ambito è subordinato alla messa in sicurezza dello svincolo con la S.P. Pedemontana.</p> <p>Non è ammessa la realizzazione degli interventi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.</p> <p>A titolo perequativo oltre che la realizzazione delle opere sopra indicate si prevede la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi è interessata da vincolo paesaggistico art. 136 lettera c) e d) (imposto con D.M. 10/12/1975;
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico -.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante permesso di costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione con la quale venga garantito il rispetto delle indicazioni della presente scheda normativa. Prima del rilascio del permesso alla realizzazione degli edifici residenziali dovranno essere realizzare le opere d urbanizzazione e gli interventi indicati al punto "OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO"
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

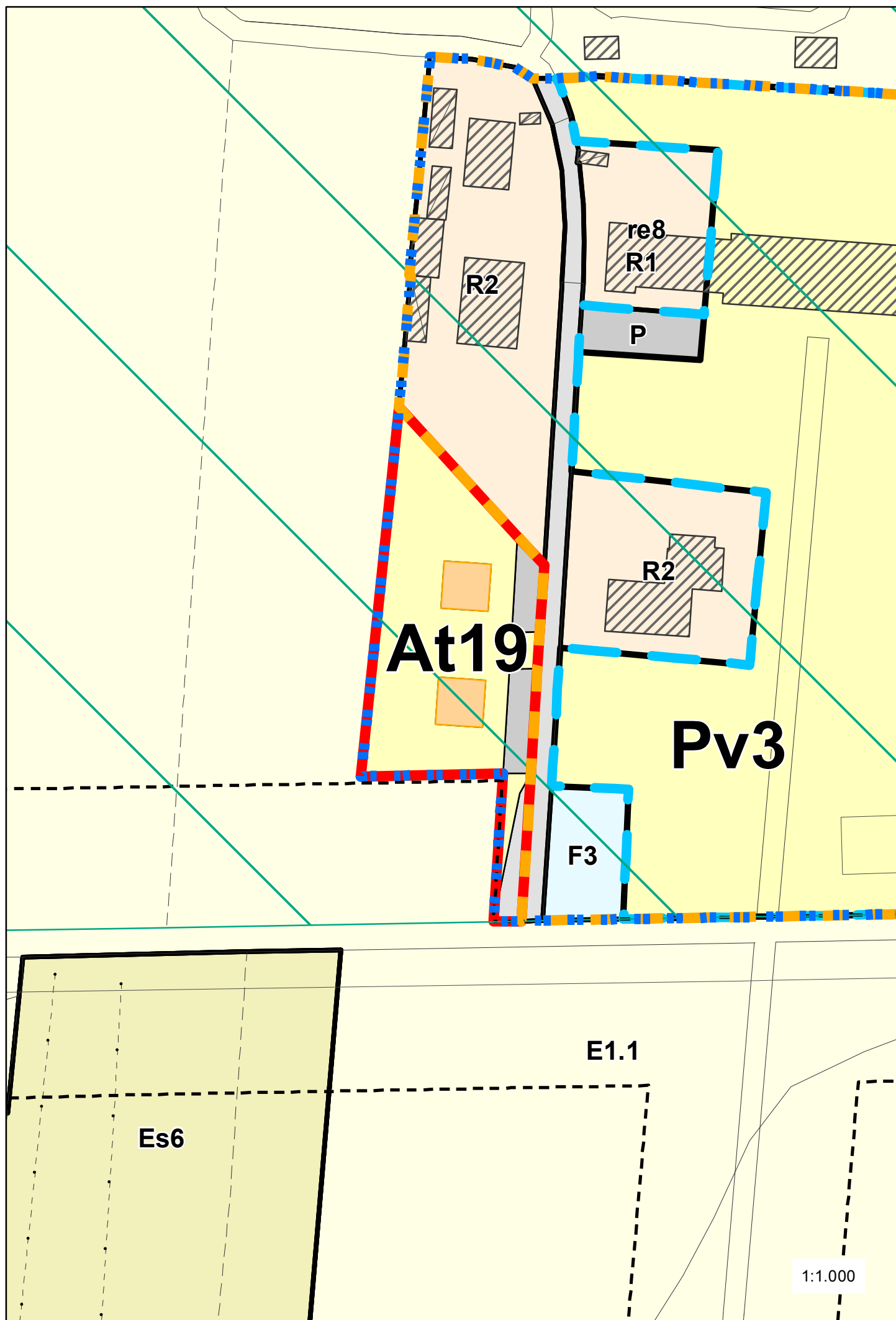
Eliminato: 240

Eliminato: 160

Eliminato: E'

Eliminato: per la eventuale quota parte eccedente l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

	<ul style="list-style-type: none"> - inedificabilità dell'area che assumerà la destinazione E1 agricola; - vincolo di esproprio sulla porzione di terreno inserita all'interno della At e necessaria per adeguamento dello svincolo della strada comunale con la strada provinciale;
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: verde pubblico V1; parcheggio P; - per i nuovi fabbricati: ambito residenziale con intervento fino alla ristrutturazione edilizia del tipo r1 senza aumento di volume.





2



1



3

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



GIARDINO

At 20

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Loc. Giardino
UTOE: 6
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. 5.000
SUL Residenziale- progetto mq. 660

Eliminato: Unità Immobiliari di progetto . n. 6

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Giardino nel retro della strada comunale e va a ricucire completandolo il piccolo insediamento. Nell'AT sono presenti edifici di cui si prevede un nuovo utilizzo. Si prevede cessione dell'area e la realizzazione dell'impianto di depurazione in sostituzione di quello esistente non idoneo a ricevere ulteriore carico.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta abitativa per la Loc. del Giardino;- ricucire e completare il nucleo insediativo- reperire aree idonee per la realizzazione di un nuovo impianto di depurazione idoneo per tutta la frazione;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento residenziale <u>e commerciale/artigianale con recupero dell'esistente. SUL Complessiva residenziale mq. 660 di cui mq. 66 SUL da realizzare in edilizia convenzionata; attività produttive / spazi commerciali al piano terra nei limiti della SUL del fabbricato esistente da recuperare;</u>- cessione di parcheggio pubblico mq. 1280- la realizzazione della At è subordinata alla realizzazione dell'impianto di depurazione identificato come zona F3 nelle tavole grafiche e relativa strada sterrata di accesso (con connessa cessione area mq. 600 per l'impianto e servitù di passaggio per la strada di accesso) nonché delle opere di collettamento e relative servitù di passaggio. <u>L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è indicativo.</u>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none">- <u>SUL Commerciale/artigianale massimo recupero esistente. SUL complessiva residenziale pari a mq. 660 di cui mq. 66 SUL da destinare ad edilizia convenzionata</u> le

Eliminato: costituito da 1 edificio trifamiliare, 1 monofamiliare, e un fabbricato

Eliminato: di

Eliminato: con n. 2 alloggi al piano primo e max. n. 4

Eliminato: 2 dei 6 nuovi alloggi dovranno essere realizzati in edilizia convenzionata per una SUL complessiva di mq. 210

Eliminato: 550

Eliminato: N° alloggi max 6 di cui 2 da destinare a Edilizia Convenzionata

Eliminato: 1

Eliminato: di cui mq. 210 destinati a n. 2 alloggi di edilizia Convenzionata (Mq. 105 media cadauno) 1

	<p>autorimesse interrata, non sono computate nelle superfici ammissibili ancorché eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali.</p> <p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali - tipologia edilizia ammessa: Edificio mono e bifamiliare <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale e commerciale</p>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Impatto estetico-percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante; - la soluzione planivolumetrica è indicativa <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso dalla nuova strada prevista nell'AT; - nella progettazione dei due nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>Si prevede</p> <p><u>1) obbligatoriamente, la cessione di aree da destinare a parcheggio pubblici per mq. 600 oltre 300 mq. di Verde pubblico</u></p> <p><u>2) Altresì si prevede:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>la</u> cessione area per la realizzazione di un impianto di depurazione mq. <u>500</u>; - <u>la</u> realizzazione impianto di depurazione e relativo impianto di collettamento e scarico previo parere del gestore del Servizio Idrico Integrato sul progetto predisposto a cura e spese del proponente; - <u>la</u> cessione opere di urbanizzazione e relative servitù di accesso all'impianto di depurazione per la viabilità ed i collettori necessarie per le successive manutenzioni <p><u>La cessione e realizzazione delle predette opere potrà essere effettuata a totale scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.</u></p> <p>A titolo perequativo oltre che <u>la</u> realizzazione delle opere sopra indicate per la eventuale quota parte eccedente l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si prevede la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.</p> <p><u>In alternativa a quanto indicato al punto 2), oltre le previsioni obbligatorie di cui al punto 1), potrà essere realizzato un idoneo sistema di smaltimento privato e monetizzata la differenza rispetto a quanto previsto al predetto punto 2) da utilizzare per interventi pubblici nella località Giardino.</u></p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	<ul style="list-style-type: none"> - L'area di trasformazione di cui trattasi è interessata da vincolo paesaggistico ex legge 1497/39 imposto con DM 07/12/1973 (Classificato dal PTI ai sensi dell'articolo 136 comma 2 lettera d); - vincolo idrogeologico
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica

Eliminato: :-

Eliminato: 1.280

Formattato: Rientro: Sinistro:
0,48 cm

Eliminato: 600

Formattato: Giustificato

Eliminato:

Eliminato: ¶

Eliminato: ¶

OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico - Le opere di illuminazione dei percorsi dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante permesso di costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione con la quale venga garantito il rispetto delle indicazioni della presente scheda normativa. Prima del rilascio del permesso alla realizzazione degli edifici residenziali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e gli interventi indicati al punto "OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO" <u>o in alternativa le modalità di versamento delle monetizzazioni e la loro destinazione per le opere pubbliche in località Giardino.</u>
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - totale inedificabilità dell'area che assumerà la destinazione V4 mentre l'area destinata a impianto di depurazione (zona F3) con relativa strada di accesso assumerà il vincolo di espropriazione e di servitù di passaggio; - I fabbricati esistenti saranno inseriti in ambito prevalentemente residenziale e assumeranno categoria di intervento di ristrutturazione edilizia del tipo r1 senza cambio di destinazione d'uso.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: verde pubblico V1; parcheggio P; impianto di depurazione zona F3; - per i nuovi fabbricati: ambito residenziale soggetto a ristrutturazione del tipo r1 senza aumento di volumetria.

Formattato: Tipo di carattere: 12 pt, Grassetto

Formattato: Tipo di carattere: 12 pt, Grassetto

Formattato: Tipo di carattere: 12 pt, Grassetto

Formattato: Tipo di carattere: 12 pt, Grassetto

E1.3

At20

At20

R2 r1

V4

V1

R2
am3

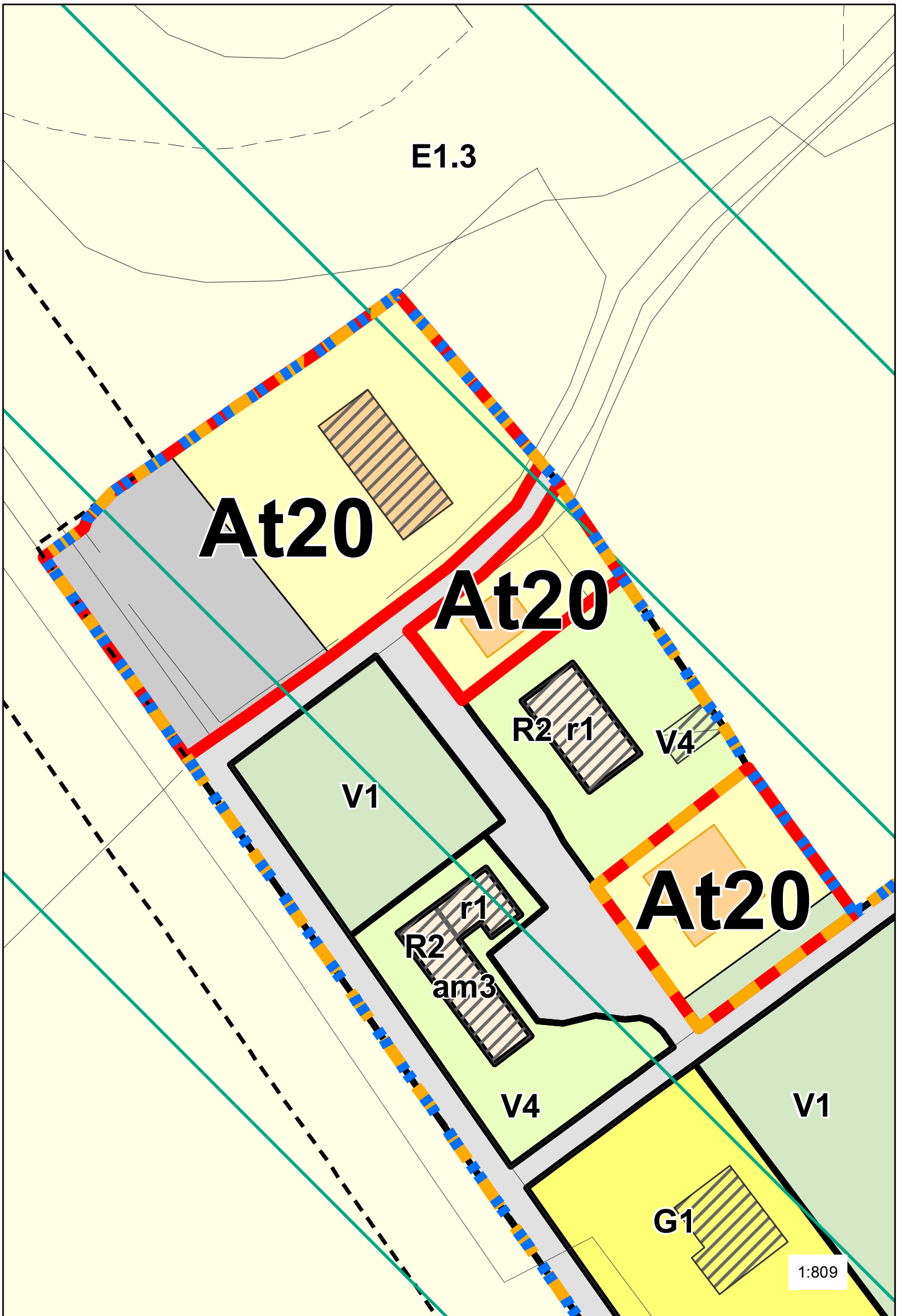
V4

At20

V1

G1

1:809





2



1



3

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



PESCIA FIORENTINA NORD

At 21

DATI DI BASE

COMUNE:	Capalbio
UBICAZIONE:	Pescia Fiorentina
UTOE:	5
PROPRIETA':	privata
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale mq. 3.050
	SUL Residenziale- progetto mq. 220
	Superficie commerciale mq. 220

Eliminato: Unità Immobiliari di progetto . n. 2

DATI PROGETTUALI

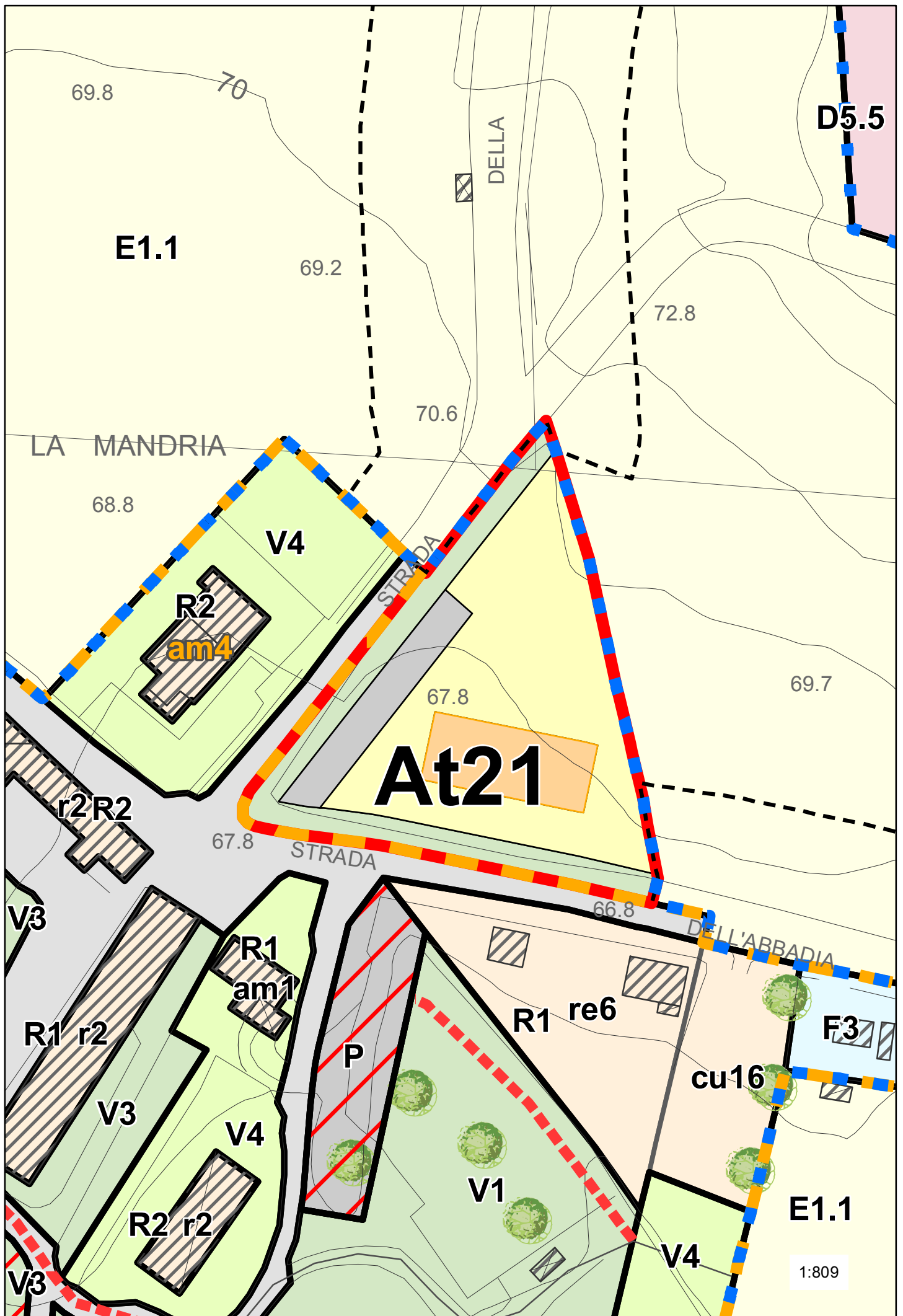
DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Pescia Fiorentina in prossimità dell'incrocio della strada dell'Abbadia. Nell'AT non sono presenti edifici.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - accrescere l'offerta abitativa e di servizi per la Loc. di Pescia Fiorentina;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: - realizzazione <u>di edifici commerciali e residenziali massimo mq. 220 SUL residenziale e mq. 220 di SUL commerciale.</u> - realizzazione e cessione di parcheggi pubblici mq. 250; - <u>realizzazione e</u> cessione area da destinare a verde pubblico pari a mq. <u>660</u> L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è <u>indicativo.</u>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: - N° alloggi max 2 - SUL massima mq. 220 di cui uno in regime di edilizia convenzionata (SUL mq. 90) - le autorimesse interrate, non sono computate nelle superfici ammissibili ancorchè eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali. Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali - max ml. 6.50 - tipologia edilizia ammessa: Edificio civile abitazione Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale e commerciale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	Impatto estetico-percettivo: - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante; - la soluzione planivolumetrica è indicativa qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: - gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere

Eliminato: di 1 o 2 edifici con superfici commerciali al piano terra (max 2 da mq. 110 SUL cadauna) e alloggi al piano superiore (max 2 SUL mq. 220 di cui uno da SUL mq. 90 da cedere in regime di edilizia convenzionata)¶

Eliminato: 450

	<p>pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati;</p> <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso dalla nuova strada prevista nell'AT; - nella progettazione del nuovo edificio si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>Si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la cessione di una fascia da destinare a verde pubblico verde di mq. 450 e la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico pari a mq. 280; <p>E' ammessa la realizzazione degli interventi a <u>totale</u> scomputo degli oneri di urbanizzazione <u>primaria e secondaria</u>.</p> <p>A titolo perequativo oltre che la realizzazione delle opere sopra indicate per la eventuale quota parte eccedente l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si prevede la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali e/o da vincoli sovraordinati.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico - Le opere di illuminazione dei percorsi dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante permesso di costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione con la quale venga garantito il rispetto delle indicazioni della presente scheda normativa. Prima del rilascio del permesso alla realizzazione degli edifici residenziali dovranno essere realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi indicati al punto "OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO"
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - totale inedificabilità dell'area che assumerà la destinazione agricola dell'area adiacente E1.1
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: verde pubblico V1; parcheggio P; - per i nuovi fabbricati: ambito prevalentemente residenziale soggetto a ristrutturazione del tipo r1 senza aumento di volumetria e senza cambio di destinazione d'uso.

Eliminato:





2



1



3

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



PESCIA FIORENTINA EST

At 22

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Pescia Fiorentina
UTOE: 5
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. 6.650
SUL Residenziale- progetto mq. 400

Eliminato: Unità Immobiliari di progetto . n. 3

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è posta in Pescia Fiorentina a confine Est con il nucleo insediativo Nell'AT non sono presenti edifici. Si prevede la cessione di aree e spazi per verde pubblico e parcheggio pubblico oltre viabilità di accesso.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta abitativa per la Loc. Pescia Fiorentina;- completare la sistemazione viaria della zona periferica- reperire aree idonee per ampliamento e potenziamento dei servizi di depurazione;- realizzare viabilità alternativa per accesso pedonale alla piazza.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento residenziale per una SUL <u>massima</u> di mq. 400 complessivi;- realizzazione della viabilità pubblica secondo indicazione delle tavole grafiche (mq. <u>300</u>);- <u>realizzazione e cessione di</u> parcheggio pubblico per una superficie di circa mq. <u>800</u>;- trasferimento al patrimonio pubblico delle aree per la realizzazione del depuratore della frazione e della relativa viabilità di accesso <u>per un totale di mq. 2000</u> in permuta della porzione destinata a verde oggi in occupazione per la sistemazione della piazza <u>di mq. 820 indicata con V4 negli elaborati grafici</u>. E' ammessa la realizzazione a <u>totale</u> scomputo degli oneri di urbanizzazione <u>primaria e secondaria</u> . <u>L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è indicativo.</u>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none">- <u>SUL complessiva massima di SUL mq. 400</u>;- le autorimesse interrate, non sono computate nelle

Eliminato: costituito da edifici monofamiliari di n. 1 alloggio ciascuno

Eliminato: max

Eliminato: , di cui uno in di SUL mq. 100 in regime di edilizia convenzionata

Eliminato: 370

Eliminato: cessione area da destinare a verde pubblico (mq. 1.100) e

Eliminato: 8950

Eliminato: N° 3 alloggi di

Eliminato: di cui uno in regime convenzionata (SUL mq. 100)

D'USO AMMESSE	superfici ammissibili ancorché eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali.
	Parametri urbanistici ed edilizi: <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : un livello fuori terra - non fa parte dell'altezza massima il piano interrato/seminterrato per la realizzazione di posti auto pertinenziali - ml. 6.50 - tipologia edilizia ammessa: Edificio monofamiliare
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	Impatto estetico-percettivo: <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante; - la soluzione planivolumetrica è indicativa qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: <ul style="list-style-type: none"> - i percorsi pedonali e gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati; requisiti funzionali: <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso dalla nuova strada prevista nell'AT; - nella progettazione dei due nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Si prevede: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione opere di urbanizzazione <u>primaria</u> - realizzazione della viabilità pubblica secondo indicazione delle tavole grafiche mq. <u>300</u>; - <u>realizzazione e</u> cessione area da destinare a <u>parcheggio pubblico</u> per una superficie di circa mq. <u>800</u>. <u>La realizzazione degli interventi è prevista a totale scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.</u> A titolo perequativo si prevede la realizzazione degli interventi (strada pubblica di accesso), <u>e</u> la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici <u>e l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.</u> <u>Condizione per l'attuazione dell'intervento è</u> la permuta dei terreni necessari per la realizzazione dell'impianto di depurazione della frazione (mq. 1000) e per la realizzazione della strada di accesso all'impianto (mq. 1.000) con l'area area appartenente attualmente al patrimonio pubblico da destinare a verde privato vincolato <u>V4</u> (mq. 820);
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da vincoli paesaggistici
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde pubblico - Le opere di illuminazione dei percorsi dovranno essere realizzate secondo un progetto che presti particolare attenzione all'inquinamento luminoso.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante permesso di costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione con la quale venga

Eliminato: 370

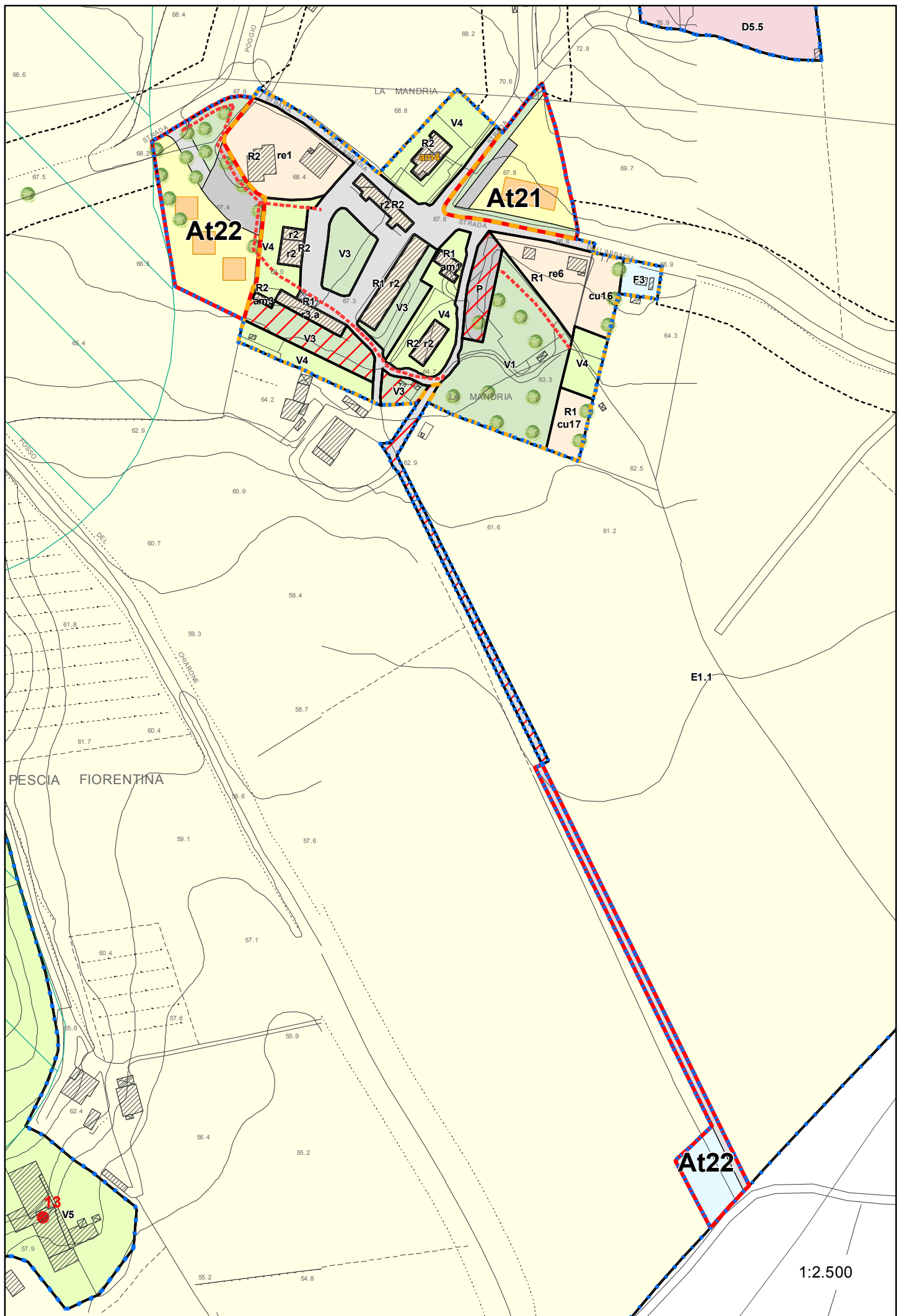
Eliminato: verde pubblico (mq.1.100) e

Eliminato: 895

Eliminato: nonché

Eliminato: per la quota parte eccedente l'importo degli oneri di urbanizzazione

	<p>garantito il rispetto delle indicazioni della presente scheda normativa nonché alla preventiva permuta dei terreni necessari per la realizzazione dell'impianto di depurazione della frazione (mq. 1000) e per la realizzazione della strada di accesso all'impianto (mq. 1.000) con l'area area appartenente attualmente al patrimonio pubblico da destinare a verde privato vincolato (mq. 820). .</p> <p>Prima del rilascio del permesso alla realizzazione degli edifici residenziali dovranno essere realizzare le opere d urbanizzazione e gli interventi indicati al punto "OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO"</p>
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - totale inedificabilità dell'area che assumerà la destinazione agricola dell'area adiacente E1.1 - la strada di accesso e l'area da destinare ad impianto di depurazione assumerà destinazione F3 di progetto e sarà assoggettata ad esproprio;
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: verde pubblico V1, parcheggio pubblico P, strade; impianto di depurazione F3. - per i nuovi fabbricati: tessuto T1.





2



1



3

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



TORBA-SETTEFINESTRE

Cp 1

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Torba - Strada Comunale Settefinestre
UTOE: 6
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq. 7.000
SUL residenziale di progetto mq. 220
SUL commerciale mq. 220

Eliminato: -

Eliminato: . . .

Eliminato: Unità Immobiliari di progetto . n. 2¶

Eliminato: pazi

Eliminato: i

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	Il Comparto di Perequazione è posto in loc. Borgo carige a confine con la Strada Provinciale Capalbio-Aurelia Nel comparto è presente un'attività di deposito carburanti con edifici da demolire e recuperare Si prevede la cessione di aree e spazi pubblici per aumentare le dotazioni a verde e per la sosta.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- Spostare in nuova localizzazione- accrescere l'offerta abitativa per la Loc. Borgo Carige sia in libero mercato che per residenti;- rinverdire una area compromessa da usi impropri.- localizzare l'attività in essere in luogo idoneo all'interno di impianti di distribuzione carburante o in altro ambito del sistema insediativo ove compatibili (parte produttiva artigianale).- Riutilizzare volumetrie esistenti per nuove funzioni compatibili con l'assetto urbano esistente
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- un nuovo insediamento tramite recupero delle volumetrie costituito da edificio residenziale con misti, commerciale ed abitazione. Gli alloggi <u>potranno avere SUL massima complessiva di mq. 220</u> e i locali commerciale potranno avere SUL massima <u>complessiva di mq. 220 SUL</u>;- realizzazione e cessione ampliamento viabilità e fascia da destinare a standards per complessivi mq. 1640 secondo quanto indicato negli elaborati grafici ivi compreso allargamento strada comunale L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è indicativo.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none">- alloggi massimo mq. 220 SUL- Commercio massimo mq. 220 di SUL Parametri urbanistici ed edilizi: <ul style="list-style-type: none">- Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra

Eliminato: 1

Eliminato: al piano terra

Eliminato: al piano primo

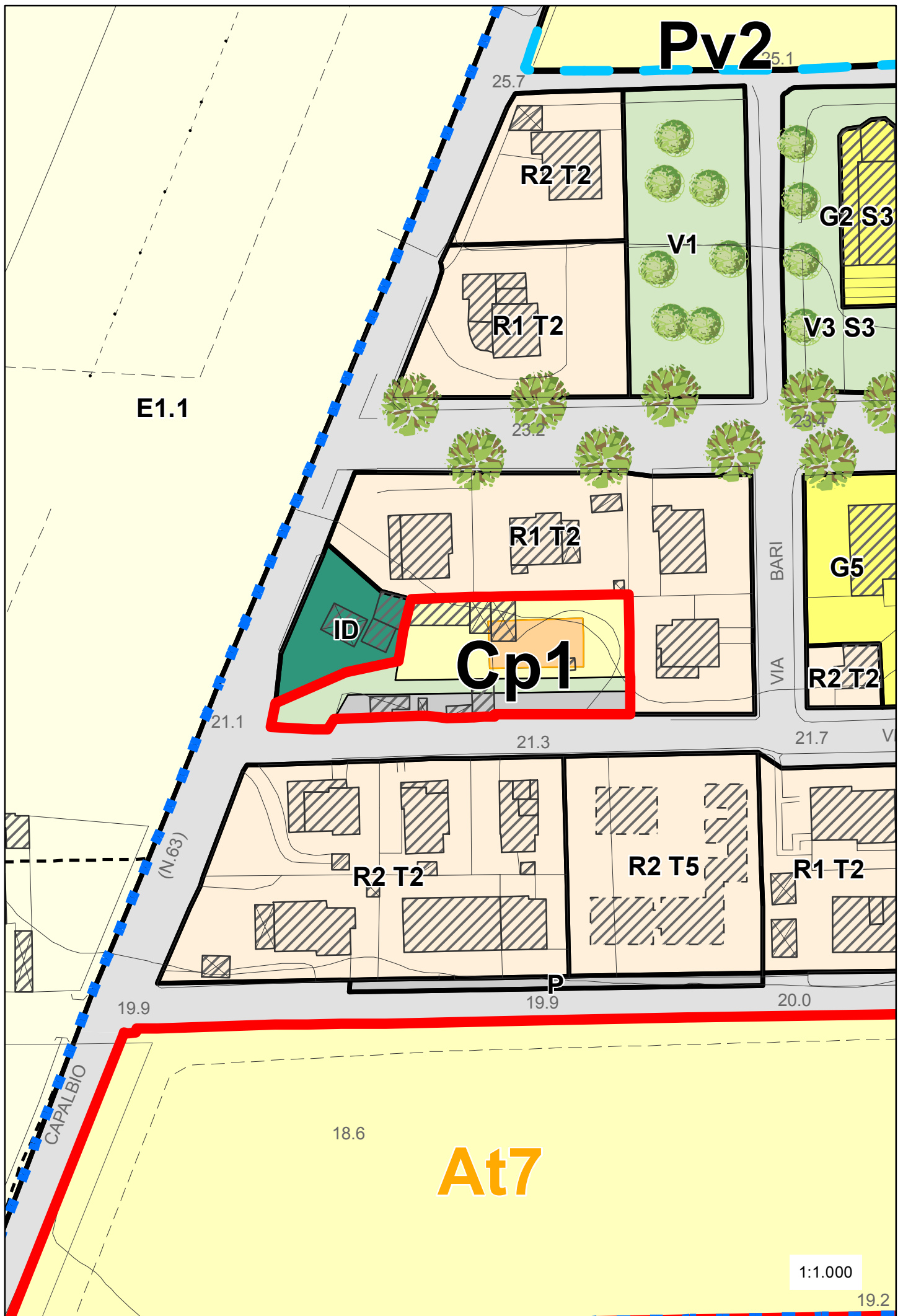
Eliminato: di mq. 110
cadauno

Eliminato: N° 2

Eliminato: (mq 110 SUL
cadauno)

	<p>- tipologia edilizia ammessa: Edificio mono/bifamiliare</p> <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale e commerciale</p>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Impatto estetico-percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante; - la soluzione planivolumetrica è indicativa - deve essere realizzata una quinta arborea con essenze autoctone sul perimetro del lotto; <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nuova viabilità dovrà essere realizzata compresa la segnaletica orizzontale e verticale <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 e quelli per gli spazi commerciali dovranno essere realizzati nelle aree interne del Cp; - nella progettazione dei due nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico; <p>Il Comparto è assimilabile a zona Omogenea "B"</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione del Cp non comporta nuova viabilità si prevede un adeguamento della viabilità esistente e nuove dotazioni di spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione e cessione del terreno dell'ampliamento della strada comunale di Sette Finestre (mq. 540) compreso marciapiede laterale della tipologia dell'esistente. Tale ampliamento ha profondità minima dall'esistente confine di ml. 4,00 in modo che la strada risultante abbia due corsie della dimensione minima di ml. 3.00; - Realizzazione e cessione delle aree per spazi pubblici pari a Mq. 1100 da localizzare nell'area interna all'AT secondo quanto indicato nello schema grafico; <p>Le suddette opere potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	<p>L'ambito di trasformazione è interessato da vincolo di cui al D.Lgs 42/04 imposto con D.M. 21/02/1977 classificato dal PIT ai sensi dell'articolo 136 comma 2 lettere c) e d) e da vincolo idrogeologico.</p>
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p><u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u></p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde per le fasce di rispetto.</p>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<p>L'intervento è assentibile mediante permesso di costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione con la quale venga garantito il rispetto delle indicazioni della presente scheda normativa. Prima del rilascio del permesso alla realizzazione degli edifici residenziali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e gli interventi indicati al punto "OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO"</p>
DISCIPLINA IN CASO DI	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di</p>

SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ambito agricolo confinante E1.3
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: Strade - articolo specifici per i parcheggi P, verde pubblico V1; - per i nuovi fabbricati: tessuto T2 - mq. 2150 zona E1.3





1



2



3



4

SCHEDA NORMATIVA

Trascinamento P.S.



Nuovo Ambito di R.U.



TORBA-SETTEFINESTRE

Cp 2

DATI DI BASE

COMUNE: Capalbio
UBICAZIONE: Torba - Strada Comunale Settefinestre
UTOE: 6
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale _____ mq. 7.000
SUL ~~residenziale~~ (progetto+recupero) _____ mq. ~~350~~
~~SUL commerciale~~ _____ mq. 220

Eliminato: . .

Eliminato: 220

Eliminato: Unità Immobiliari
di progetto . n. 2+2¶

Eliminato: Spazi

Eliminato: i

DATI PROGETTUALI

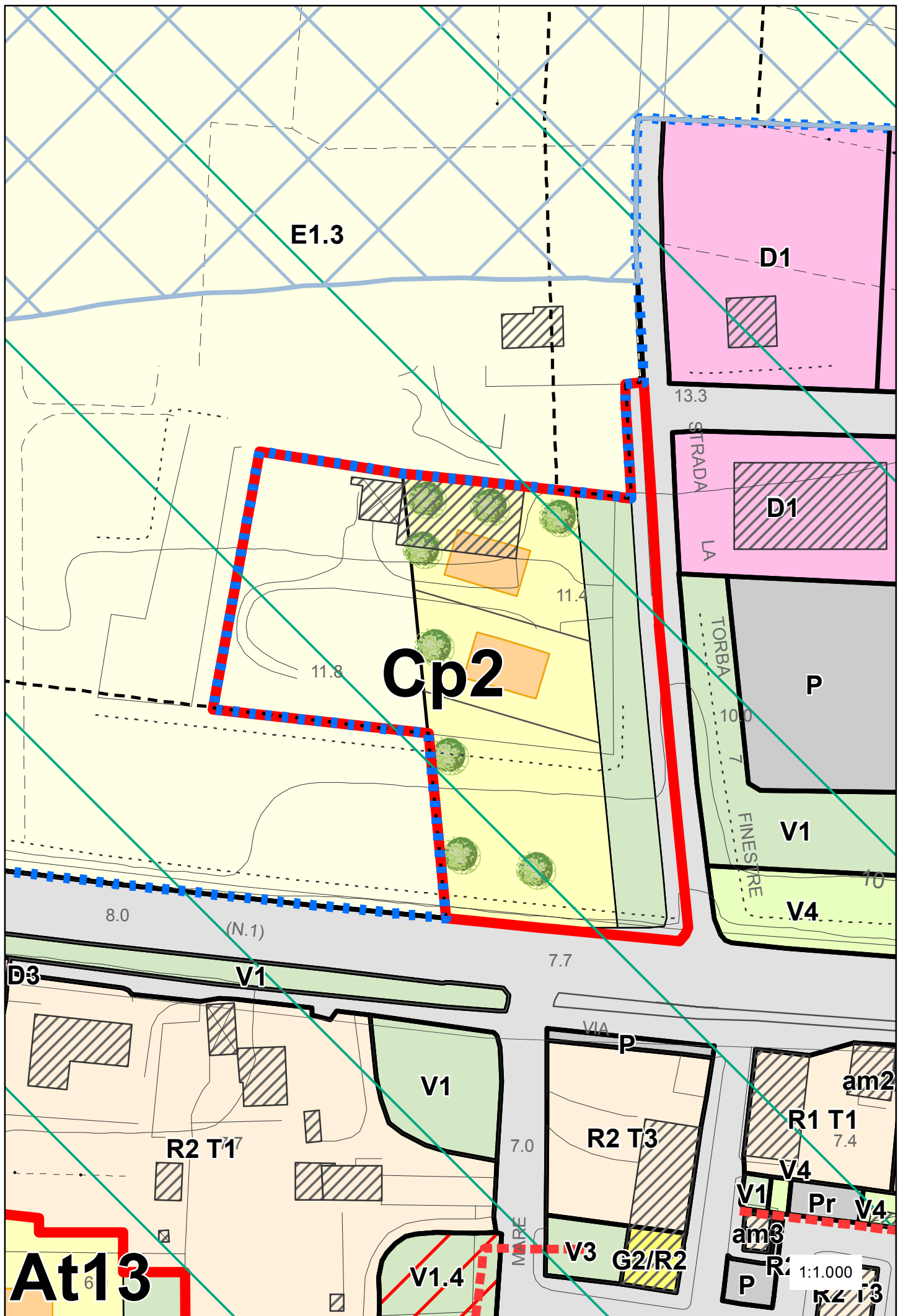
DESCRIZIONE	Il Comparto di Perequazione è posto in loc. Torba lungo la strada comunale di settefinestre. Nel comparto è presente un edificio da demolire e recuperare ed una area con utilizzo improprio da rinverdire. Si prevede la cessione di aree e spazi pubblici e l'ampliamento della strada di settefinestre con messa a norma dell'incrocio con la S.S. n.1 Aurelia.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- accrescere l'offerta abitativa per la Loc. Torba sia in libero mercato che per residenti;- rinverdire una area compromessa da usi impropri.- localizzare l'attività in essere in luogo idoneo all'interno del sistema insediativo.- Riutilizzare volumetrie esistenti per nuove funzioni compatibili con l'assetto urbano.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none">- realizzazione accesso diretto dalla strada di settefinestre - allaccio ai sottoservizi secondo indicazioni gestore SII;- un nuovo insediamento tramite recupero delle volumetrie costituito edifici misti, commerciale al piano terra ed abitazione al piano primo. I locali commerciali potranno avere SUL massima di mq. 110 cadauno; Gli alloggi potranno avere SUL complessiva di mq. 350;- realizzazione e cessione ampliamento viabilità e fascia da destinare a standards per complessivi mq. 1650 secondo quanto indicato negli elaborati grafici ivi compreso allargamento strada comunale. (Ampliamento strada mq. 550 - Verde Pubblico e Parcheggio pubblico mq. 1.100)- area da naturalizzare e destinare all'uso agricolo 2.200. L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è indicativo.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none">- alloggi massimo mq. 350 di SUL- N. 2 unità Commercio massimo mq. 220 di SUL (mq 110

Eliminato: proveniente da
recupero n. 2 e provenienti da
nuova edificazione n. 2

Eliminato: N° 4

D'USO AMMESSE	SUL cadauno)
	Parametri urbanistici ed edilizi: <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima (Hmax) : due livelli fuori terra ml. 6.50 - tipologia edilizia ammessa: Edificio mono/bifamiliare Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale e commerciale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	Impatto estetico-percettivo: <ul style="list-style-type: none"> - i nuovi fabbricati dovranno presentare soluzione progettuale che ben si armonizzi con il contesto architettonico circostante; - la soluzione planivolumetrica è indicativa - deve essere realizzata una quinta arborea con essenze autoctone sul perimetro del lotto; qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: <ul style="list-style-type: none"> - la nuova viabilità dovrà essere realizzata compresa la segnaletica orizzontale e verticale requisiti funzionali: <ul style="list-style-type: none"> - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 e quelli per gli spazi commerciali dovranno essere realizzati nelle aree interne del Cp; - nella progettazione dei due nuovi edifici si dovrà tenere in debito conto il risparmio energetico; Il Comparto è assimilabile a zona Omogenea "B"
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione del Cp non comporta nuova viabilità si prevede un adeguamento della viabilità esistente e nuove dotazioni di spazi pubblici: <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione e cessione del terreno dell'ampliamento della strada comunale di Sette Finestre (mq. 550) compreso marciapiede laterale della tipologia dell'esistente. Tale ampliamento ha profondità minima dall'esistente confine di ml. 4,00 in modo che la strada risultante abbia due corsie della dimensione minima di ml. 3.00; - Realizzazione e cessione delle aree per spazi pubblici pari a Mq. 1100 da localizzare nell'area interna all'AT secondo quanto indicato nello schema grafico per realizzare verde pubblico e parcheggi pubblici rispettivamente nelle quote minime previste dagli standards urbanistici; Le suddette opere potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. A titolo perequativo si prevede la realizzazione degli interventi per la quota parte eccedente l'importo degli oneri di urbanizzazione, la cessione delle aree per la quota parte eccedente gli standards urbanistici nonché la naturalizzazione di mq. 2.200 da restituire all'uso agricolo;
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'ambito di trasformazione è interessato da vincolo di cui al D.Lgs 42/04 imposto con D.M. 21/02/1977 classificato dal PIT ai sensi dell'articolo 136 comma 2 lettere c) e d) e da vincolo idrogeologico.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<u>Vedi scheda relativa all'interno della relazione geologica</u>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL	Si dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento con piantumazione di essenze autoctone nella parte destinata a verde

PAESAGGIO	per le fasce di rispetto.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	L'intervento è assentibile mediante permesso di costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione con la quale venga garantito il rispetto delle indicazioni della presente scheda normativa. Prima del rilascio del permesso alla realizzazione degli edifici residenziali dovranno essere realizzare le opere d urbanizzazione e gli interventi indicati al punto "OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO"
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - ambito agricolo confinante E1.3
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi pubblici: Strade - articolo specifici per i parcheggi P, verde pubblico V1; - per i nuovi fabbricati: tessuto T2 - ambito naturalizzato di mq. 2200 - zona E1.3





2



1



3

