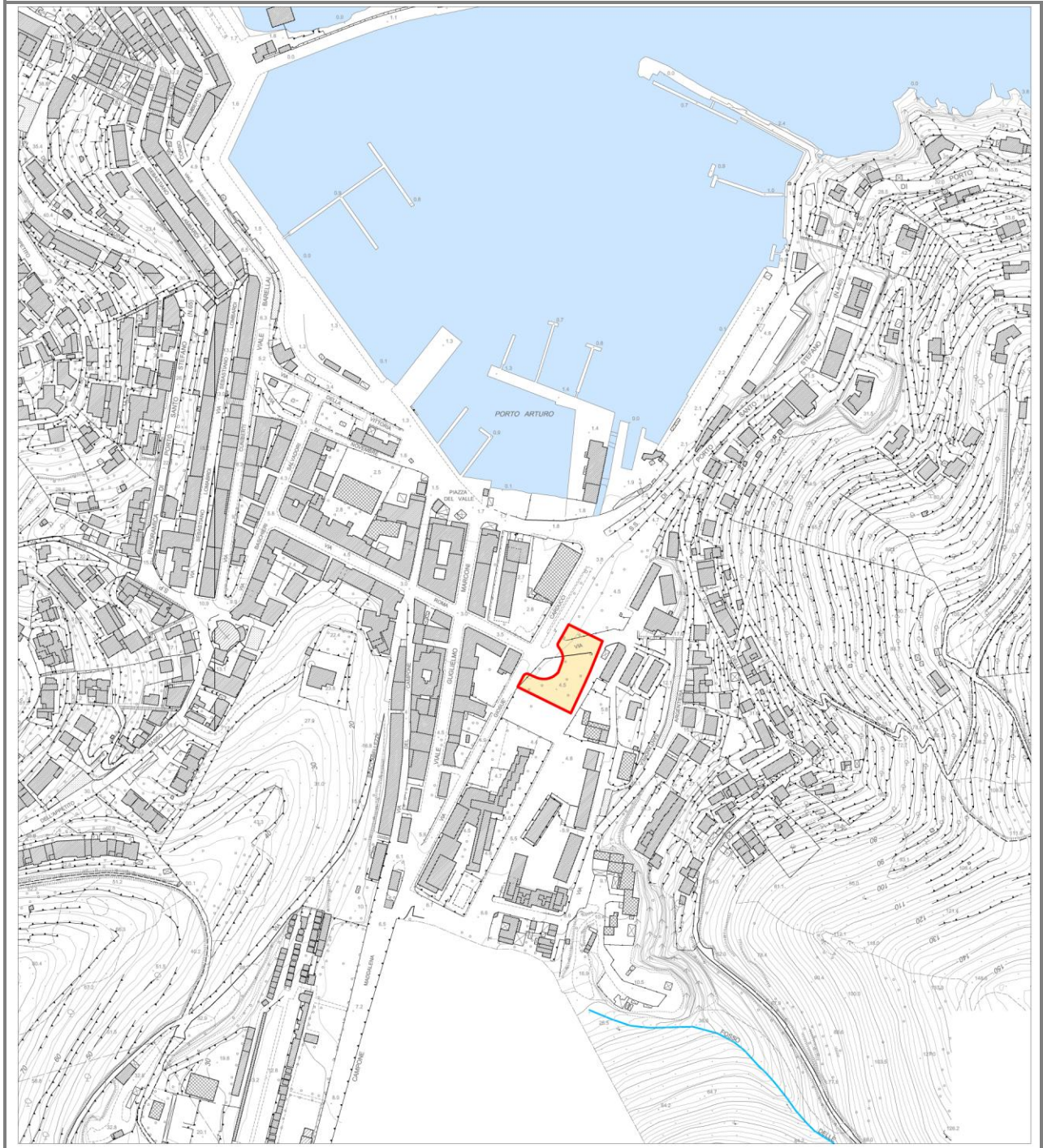


1. Generalità	1.1 Denominazione	Comparto "Valle Ingresso città" - Tn 1.2
	1.2 Ubicazione	Località Valle
	1.3 Descrizione stato attuale	Comprende una parte del Piazzale di S. Andrea, nel settore orientale di Porto Santo Stefano, attualmente utilizzate come parcheggio pubblico



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

2.1. Finalità	<p>L'intervento, in sinergia con quello previsto nel comparto 1.3 (Valle – Via dell'Argentiera), contribuisce alla creazione di una nuova centralità urbana, quale "porta attrezzata" alla conclusione dell'asse commerciale di Via Roma e all'ingresso del centro abitato.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ realizzazione di una strada in continuità con Via Roma, all'altezza della rotatoria di Via Carducci;▪ realizzazione di una piazza alberata sui due lati della strada e a ridosso della rotatoria, quale quinta scenografica di Via Roma;▪ realizzazione di due edifici, con funzioni di pubblico interesse, nella parte tergale della piazza.
2.2. Condizioni generali	<p>2.2.1. Fattibilità geomorfologia e idraulica</p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none">- fattibilità geomorfologica: F2g (con normali vincoli), F1g (senza particolari limitazioni)- fattibilità idraulica: F4i (limitata), F2i (con normali vincoli) <p>2.2.2. Opere pubbliche</p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ piazza alberata attrezzata alla conclusione dell'asse viario di Via Roma e a ridosso della rotatoria di Via Carducci;▪ realizzazione della strada compreso tra la rotatoria di Via Carducci e la nuova strada prevista dal RU sul sedime della ex ferrovia Orbetello-Porto Santo Stefano (comparto 1.3);▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA <p>2.2.3. Configurazione del comparto</p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. Convenzione</p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA. Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli;▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia;▪ definire le modalità di attuazione degli interventi;▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici.
2.3. Caratteri tipologici e	<p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ gli alberi che equipaggiano la piazza alberata sono della stessa specie (alto fusto, a foglia persistente) di quelli previsti nella piazza alberata del comparto 1.3. e si

costruttivi	<p>coordinano con essi per la disposizione e il disegno delle aree. A tale fine i relativi PA sono coordinati dalla Amministrazione Comunale.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la piazza, divisa in due settori dalla strada di progetto, deve essere orientata verso l'asse di Via Roma; ▪ le nuove costruzioni devono essere collocate a est del comparto, a ridosso della nuova strada prevista dal RU (fuori comparto) sul sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano (comparto 1.3), lasciando liberi ampi settori della piazza prospicienti la rotatoria di Via Carducci e affacciati su Via Roma; ▪ le nuove costruzioni devono avere caratteristiche architettoniche e formali atte a qualificare la piazza e a costituire con essa il principale riferimento urbano all'ingresso del centro abitato; ▪ le nuove costruzioni devono essere realizzate in condizioni di sicurezza idraulica, provvedendo alle dovute compensazioni con soluzioni architettoniche adeguate che utilizzino comunque le parti interne al comparto; ▪ la pavimentazione della piazza deve essere realizzata con materiali nobili, assicurando comunque la massima permeabilità possibile.
--------------------	---

2.4. Interventi consentiti	<p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968</p> <p>Zona territoriale omogenea "B"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici</p> <p>Superficie territoriale: mq 2.070 mq circa Superficie fondiaria: mq 1.890 mq circa Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ servizi pubblici: 250 mc ▪ pubblici esercizi: 750 mc <p>Altezza: 3,50 ml Piani fuori terra: 1 Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ piazza alberata: 1.650 mq ▪ strade <p>2.4.3. Modalità di attuazione</p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata</p>
---	--

2.5. Prescrizioni particolari	<p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno delle funzioni insediabili, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p>
--	--

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso:	strada, piazza alberata, servizi pubblici, pubblici esercizi
---------------------------------	--

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il “verde privato” in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.