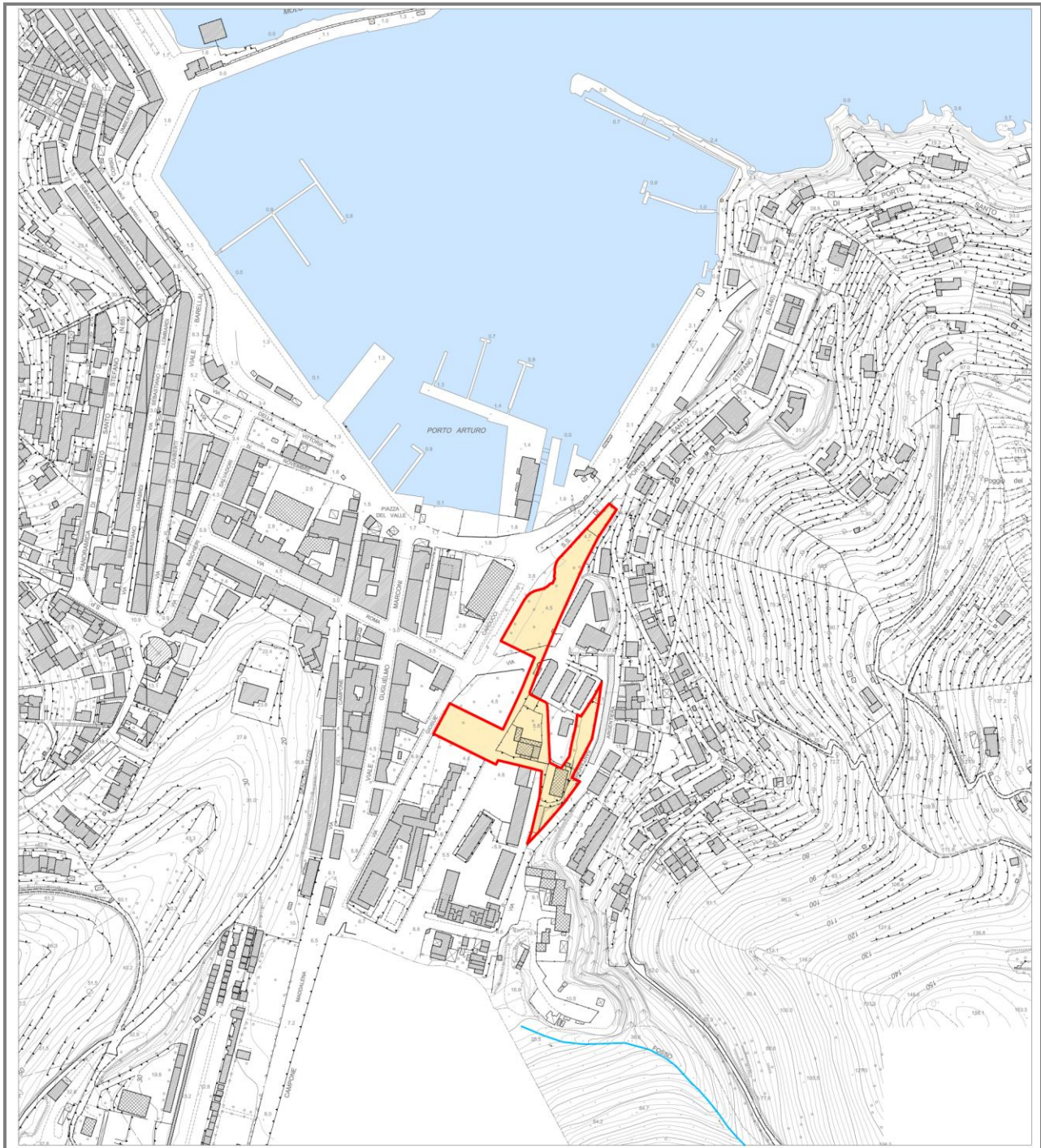


<b>1. Generalità</b>	<b>1.1 Denominazione</b>	Comparto "Valle – Via dell'Argentiera" - Tn 1.3
	<b>1.2 Ubicazione</b>	Località Valle
	<b>1.3 Descrizione stato attuale</b>	Comprende parte delle aree occupate dal parcheggio di Piazzale S. Andrea e dal sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano, nonché aree edificate retrostanti che versano in condizioni di degrado e che si spingono fino a Via dell'Argentiera.



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:

<b>2.1.</b> <b>Finalità</b>	<p>L'intervento, in sinergia con quello previsto nel comparto 1.2, contribuisce alla creazione di una nuova centralità urbana alla conclusione di Via Rima e all'ingresso del centro abitato. Consente altresì il collegamento tra Via Roma/Via Carducci e Via dell'Argentiera.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ realizzazione di una strada sul sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano, quale alternativa a Via Carducci per il collegamento con il nuovo parcheggio previsto al posto dell'attuale campo sportivo;</li><li>▪ realizzazione di una strada in continuità con Via Roma, capace di legare Via Roma/Via Carducci con Via dell'Argentiera;</li><li>▪ realizzazione di aree verdi alberate, quali integrazione della nuova piazza prevista a ridosso della rotatoria di Via Roma/Via Carducci e componenti formali significative della nuova centralità urbana (comparto 1.2);</li><li>▪ realizzazione di un percorso pedonale trasversale di connessione tra la nuova piazza (comparto 1.2 e Via dell'Argentiera);</li><li>▪ realizzazione di residenza e strutture commerciali e/o direzionali nel lotto aperto ubicato a ridosso della nuova piazza e a integrazione di questa (comparto 1.2);</li><li>▪ realizzazione di residenza nel lotto ubicato nella parte sud-orientale del comparto.</li></ul>
<b>2.2.</b> <b>Condizioni generali</b>	<p><b>2.2.1. <u>Fattibilità geomorfologia e idraulica</u></b></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"><li>▪ fattibilità geomorfologica: F2g (con normali vincoli)</li><li>▪ fattibilità idraulica: F4i (fattibilità limitata)</li></ul> <p><b>2.2.2. <u>Opere pubbliche</u></b></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"><li>▪ verde pubblico di rigenerazione ambientale, equipaggiato con filari alberati, percorsi pedonali, panchine e attrezzature per la sosta;</li><li>▪ piazza alberata, pavimentata con gli stessi materiali della piazza prevista nel comparto 1.2;</li><li>▪ viabilità di raccordo tra Via Mazzini e Via Carducci, realizzata sul sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano;</li><li>▪ viabilità di raccordo tra la nuova piazza prevista nel comparto 1.2 e Via dell'Argentiera, quale completamento del collegamento tra Via Roma e Via dell'Argentiera;</li><li>▪ percorso pedonale nella parte meridionale del comparto, quale collegamento tra la nuova piazza prevista nel comparto 1.2 e Via dell'Argentiera;</li><li>▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA.</li></ul> <p><b>2.2.3. <u>Configurazione del comparto</u></b></p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p><b>2.2.4. <u>Convenzione</u></b></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"> <li>▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;</li> <li>▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli;</li> <li>▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia;</li> <li>▪ definire le modalità di attuazione degli interventi;</li> <li>▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici.</li> </ul>
<p><b>2.3.</b> <b>Caratteri tipologici e costruttivi</b></p>	<p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gli alberi che equipaggiano la piazza alberata sono della stessa specie (alto fusto, a foglia persistente) di quelli previsti nella piazza alberata del comparto 1.2. e si coordinano con essi per la disposizione e il disegno delle aree. A tale fine i relativi PA sono coordinati dalla Amministrazione Comunale.</li> <li>▪ gli alberi che equipaggiano le aree verdi di generazione ambientale, di alto fusto e misti (a foglia persistente e caducifoglie), sono disposti secondo filari paralleli e coprono tutto lo spazio prospiciente Via Carducci, in modo da formare una massa arborea compatta;</li> <li>▪ il sedime della ex ferrovia Orbetello-Porto Santo Stefano, non occupato dalla nuova strada prevista all'interno del comparto e prossimo alla galleria sottostante la SP 161, non deve essere occupato da alberi o da opere murarie per non pregiudicare l'eventuale futura apertura della galleria;</li> <li>▪ le costruzioni devono seguire allineamenti concordati con l'Amministrazione Comunale e capaci di concorrere alla riqualificazione formale della morfologia del tessuto urbano locale;</li> <li>▪ le unità immobiliari ad uso residenziale non possono avere una superficie utile lorda inferiore a 60 mq, con l'eccezione di quelle eventualmente destinate a finalità sociali.</li> </ul>
<p><b>2.4.</b> <b>Interventi consentiti</b></p>	<p><b>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968</b> Zona territoriale omogenea "B"</p> <p><b>2.4.2. Parametri urbanistici</b> Superficie territoriale: mq 8.635 mq circa Superficie fondiaria: mq 1.420 mq Volumetria:  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ residenza: 5.500 mc (comprensivi delle volumetrie esistenti)</li> <li>▪ funzioni commerciali e/o direzionali: 1.150 mc</li> </ul> Altezza: 12,50 ml Piani fuori terra: 4 Parcheggi privati:  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ residenza: 1 mq/10 mc, garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare</li> </ul> Spazi pubblici:  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verde: 4.600 mq</li> <li>▪ piazza alberata: 400 mq</li> <li>▪ strade</li> <li>▪ percorsi pedonali</li> </ul> Verifica standards: abitanti insediabili 55 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 990 mq &lt; 5.000 mq</p> <p><b>2.4.3. Modalità di attuazione</b> Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p>
	<p><b>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno degli abitanti e delle funzioni insediabili, della dimensione</b></p>

<b>2.5.</b> <b>Prescrizioni particolari</b>	prescritta dall'ente gestore del servizio.  <b>2.5.2.</b> 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);
--	---

### 3. Prestazioni funzionali

**3.1. Destinazioni d'uso:** strada, percorso pedonale, verde di rigenerazione, piazza alberata, residenza, funzioni commerciali (esercizi di vicinato, pubblici esercizi) e/ direzionali

**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.