

1. Generalità	1.1 Denominazione	Comparto "Ex mattatoio – Pozzarello" - Tn 1.4
	1.2 Ubicazione	Si compone di tre sub compartì, ubicati a Porto Santo Stefano (Lungarno Navigatori e Valle) e a Pozzarello.
	1.3 Descrizione stato attuale	L'edificio che ospita il poliambulatorio (Lungarno dei Navigatori) presenta una copertura piana, accessibile da Corso Umberto I, che versa in condizioni di degrado. L'ex mattatoio comunale (Valle), da tempo dismesso, occupa un'area marginale e degradata nella parte meridionale del Valle, dove il RU prevede interventi di riqualificazione e di riorganizzazione urbana. L'area del Pozzarello coincide con una proprietà pubblica non urbanizzata prossima al PEEP.



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 prevede opere differenziate volte al recupero di spazi urbani degradati. Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ il recupero della copertura piana del poliambulatorio quale terrazza pubblica attrezzata e affacciata sul mare, con accesso da Corso Umberto I;▪ il recupero dell'area dell'ex mattatoio, previa demolizione delle costruzioni esistenti, quale piazza attrezzata antistante il parcheggio multipiano previsto dal RU nell'attuale campo sportivo;▪ la realizzazione di residenze private nell'area di Pozzarello prossima al PEEP.
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: F1g (senza particolari limitazioni), F2g (con normali vincoli)- fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni), 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">▪ terrazza attrezzata aperta al pubblico sulla copertura del poliambulatorio, previa verifica strutturale ed eventuale adeguamento statico della costruzione;▪ sistemazione e riqualificazione della scalinata di collegamento tra Via dei Navigatori e Corso Umberto I;▪ piazza alberata nell'area dell'ex mattatoio, quale spazio pubblico antistante il parcheggio multipiano previsto dal RU nell'attuale campo sportivo;▪ viabilità di raccordo tra Via Carducci e Cava Legni, a ridosso della nuova piazza alberata (area ex mattatoio), con relativo marciapiede alberato;▪ verde di arredo stradale nel sub comparto di Pozzarello;▪ 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.
	Disposizioni aggiuntive:

<p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gli alberi messi a dimora nella piazza dell'ex mattatoio sono di alto fusto e a foglia persistente, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 10 ml; ▪ i filari alberati lungo la strada di raccordo tra Via Carducci e Cava Legni e nelle aree verdi di arredo stradale del Pozzarello sono costituiti da piante caducifoglie di media taglia, di specie autoctona o naturalizzata scelta tra quelle indicate dal RE, con sesto di impianto non superiore a 6,00 ml; ▪ la terrazza sopra il poliambulatorio è attrezzata con sedute e ombreggiata con pergolati in legno o metallo verniciato; i rampicanti trovano collocazione in aiole pensili di adeguata ampiezza e profondità, dotate di impianto di irrigazione; ▪ le costruzioni devono seguire allineamenti concordati con l'Amministrazione Comunale e capaci di concorrere alla riqualificazione formale della morfologia del tessuto urbano locale; ▪ 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.
---	--

<p>2.4. Interventi consentiti</p>	<p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968 Zona territoriale omogenea "B"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici</p> <p>Superficie territoriale: 4.280 mq circa Superficie fondiaria: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 850 mq Volumetria: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 2.950 mc (comprensivi delle volumetrie esistenti) ▪ funzioni direzionali e/o servizi privati: 1.050 mc Altezza: 12,50 ml Piani fuori terra: 4 Parcheggi privati: <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 1 mq/10 mc, garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare Spazi pubblici: <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 500 mq ▪ piazza alberata: 1.600 mq ▪ strade Verifica standards: abitanti insediabili 30 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 540 mq < 2.100 mq</p> <p>2.4.3. Modalità di attuazione Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p>
--	---

<p>2.5. Prescrizioni particolari</p>	<p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio consortile, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno degli abitanti 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

<p>3.1. Destinazioni d'uso:</p>	<p>strada, verde di arredo stradale, piazza alberata, residenza, funzioni direzionali, servizi privati</p>
--	--

<p>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".</p>	
---	--

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.