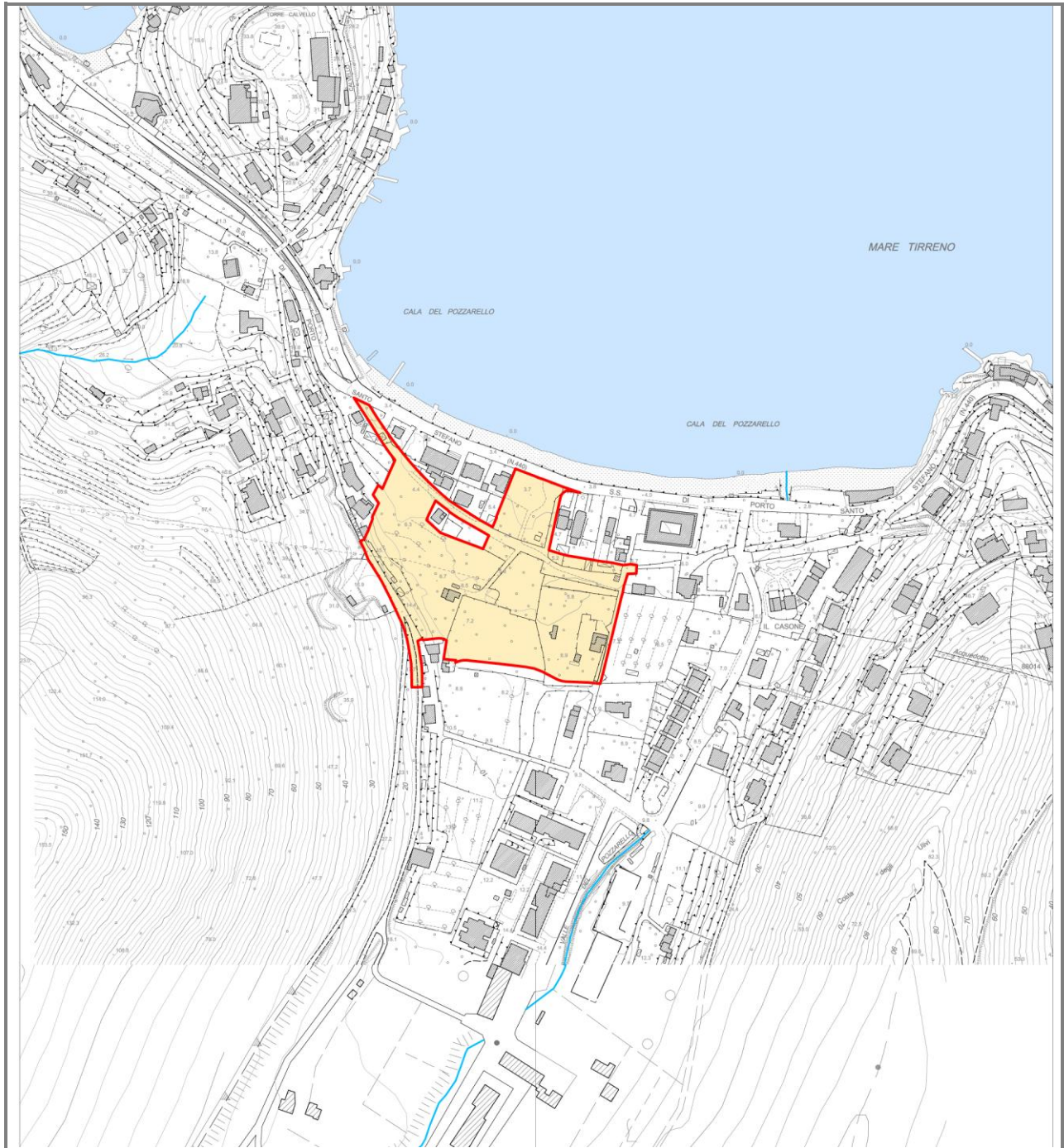


<b>1. Generalità</b>	<b>1.1 Denominazione</b>	Comparto "Nuova centralità urbana Pozzarello" – Tn 2.1
	<b>1.2 Ubicazione</b>	Località Pozzarello
	<b>1.3 Descrizione stato attuale</b>	Comprende aree non edificate (incolti e tratti con olivi) ubicate nella parte nord – occidentale di Pozzarello, in prossimità della SP 161 e della spiaggia sottostante. Il comparto è prospiciente la chiesa parrocchiale di Pozzarello. Al suo interno ricadono edifici privati ad uso abitativo e un tratto della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano.



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. Finalità</b>	<p>L'intervento prefigura la creazione di una centralità urbana incentrata sugli spazi aperti antistanti la chiesa parrocchiale, sulla riorganizzazione della viabilità di accesso al centro abitato e sulla creazione di servizi di supporto alla spiaggia.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ il recupero a sede viaria di un tratto del sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano (che dopo l'avvenuta realizzazione del corridoio multimodale funzionerà, esclusivamente nella parte interna a Pozzarello, in promiscuità con il bus navetta del trasporto pubblico – vedi Norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo IV);</li><li>▪ la realizzazione del sistema viario trasversale, con aggancio su Via dell'Olmo, creazione di un nuovo accesso dalla SP 161 e ampliamento della strada frontistante la chiesa parrocchiale;</li><li>▪ la realizzazione di un sistema di verde pubblico attrezzato e di una piazza alberata frontistante la chiesa;</li><li>▪ la realizzazione di percorsi pedonali;</li><li>▪ la realizzazione di un sistema di parcheggi pubblici a raso, di supporto alla spiaggia, e privati di supporto alle strutture ricettive, esistenti e di nuova previsione;</li><li>▪ la ricollocazione delle abitazioni esistenti nella parte meridionale del comparto con una volumetria premiale;</li><li>▪ la realizzazione di una nuova struttura ricettiva.</li></ul>
<b>2.2. 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: F1g (senza particolari limitazioni), F2g (con normali vincoli), F3g (fattibilità condizionata)</li><li>- fattibilità idraulica: F2i (con normali vincoli), F4i (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>▪ nuova strada realizzata sul sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano;</li><li>▪ nuove strade trasversali (aggancio con Via dell'Olmo, nuovo accesso dalla SP 161, ampliamento strada antistante la chiesa parrocchiale);</li><li>▪ verde pubblico di rigenerazione ambientale;</li><li>▪ piazza alberata frontistante la chiesa parrocchiale;</li><li>▪ percorsi pedonali di collegamento tra la SP 161 e la piazza alberata;</li><li>▪ parcheggi pubblici</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>▪ la nuova strada realizzata sul sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano alla avvenuta realizzazione del corridoio multimodale diverrà parte del tratto di corridoio, interno a Pozzarello, sul quale il bus navetta del trasporto pubblico si muoverà in promiscuità con il traffico automobilistico. La carreggiata stradale deve avere una sezione di almeno 7,50 ml, comprensiva di un marciapiede di dimensioni regolamentari;</li> <li>▪ le nuove strade trasversali (aggancio con Via dell'Olmo, nuovo accesso dalla SP 161, ampliamento strada antistante la chiesa parrocchiale) hanno le caratteristiche delle strade F locali in ambito urbano, con sezione di almeno 9,50 ml ( 2 corsie di 2,75 ml, 2 banchine di 0,50 ml, due marciapiedi di 1,50 ml);</li> <li>▪ il verde pubblico di rigenerazione ambientale è equipaggiato con alberi caducifoglie e a foglia persistente (specie indicate dal RE) ed è attrezzato per la sosta e il gioco dei bambini, soprattutto nell'area frontistante la chiesa parrocchiale;</li> <li>▪ la piazza alberata è pavimentata con materiale lapideo ed equipaggiata con arredo urbano di qualità; la pavimentazione della piazza deve proseguire fino a toccare l'area di pertinenza della chiesa e occupare, a tal fine, parte della strada frontistante, segnalando la preminenza della fruizione pedonale. La piazza è ombreggiata con alberi di alto fusto a foglia persistente (specie indicate dal RE), messi a dimora con sesto di impianto non superiore a 10,00 ml;</li> <li>▪ i percorsi pedonali di collegamento tra la SP 161 e la piazza alberata seguono un tragitto interno al sistema del verde pubblico;</li> <li>▪ i parcheggi pubblici sono ombreggiati con alberi di media taglia a foglia caduca, con sesto di impianto non superiore a 6,00 ml;</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> <li>▪ le costruzioni hanno allineamenti preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale.</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></p> <p>Zona territoriale omogenea "C"</p> <p><b>2.4.2. Parametri urbanistici</b></p> <p>Superficie territoriale: 23.395 mq circa  Superficie fondiaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ residenza: 1.760 mq</li> <li>▪ albergo, funzioni commerciali e/o direzionali: 6.640 mq</li> </ul> <p>Volumetria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ residenza: 1.350 mc (comprensiva delle volumetrie esistenti)</li> <li>▪ albergo: 10.000 mc</li> <li>▪ funzioni commerciali e/o direzionali: 1.800 mc</li> </ul> <p>Altezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ residenza: 6,50 ml</li> <li>▪ struttura ricettiva alberghiera, funzioni commerciali e/o direzionali: 9,50 ml</li> </ul>

	<p>Piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ residenza: 2</li> <li>▪ albergo, funzioni commerciali e/o direzionali: 3</li> </ul> <p>Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ residenza: 1 mq/10 mc, garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare</li> <li>▪ albergo e funzioni commerciali e/o direzionali: 1 mq/10 mc</li> </ul> <p>Parcheggi privati autonomi: 780 mq (posti auto stimati n. 18)</p> <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verde: 6.100 mq</li> <li>▪ piazza alberata: 650 mq</li> <li>▪ parcheggio: 1.800 mq (posti auto stimati: 72)</li> <li>▪ strade</li> <li>▪ percorsi pedonali</li> </ul> <p>Verifica standards:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- abitanti insediabili 14 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 252 mq</li> <li>- 3.933 mq di SUL x 80/100 mq/mq per struttura ricettiva alberghiera e funzioni commerciali e/o direzionali (DM 1444/1968) = 3.146 mq</li> <li>- totale = 3.398 mq &lt; 8.550 mq</li> </ul> <p><b>2.4.3. Modalità di attuazione</b></p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p>
--	--

<b>2.5. Prescrizioni particolari</b>	<p>2.5.1. Realizzazione di serbatoi , anche consortili, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno delle funzioni e degli abitanti insediabili, con dimensioni prescritte 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:	strade, percorso pedonale, verde pubblico di rigenerazione ambientale, piazza alberata, , parcheggi pubblici a raso, parcheggi privati a raso, residenza, struttura ricettiva alberghiera, funzioni commerciali (esercizi di vicinato, pubblici esercizi) e/o 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

<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;</li> <li>▪ spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.</li> <li>▪ 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.</li> </ul>
--