



COMUNE DI PITIGLIANO
PROVINCIA DI GROSSETO

REGOLAMENTO URBANISTICO

Norme. Appendice B4
Ambiti assoggettati a progettazione unitaria.
Schede progetto

gennaio 2015

Sindaco: Pier Luigi Camilli
Responsabile del procedimento: Marzia Stefani
Garante della comunicazione: Vasco Mosci

Coordinamento: Vezio De Lucia, Georg Josef Frisch
Analisi urbanistiche ed elaborazioni cartografiche: Monica Cerulli
Analisi storiche e tipologiche: Teresa Fortini
Progettazione urbana: Giampaolo Romagnoli
Aspetti naturalistici e valutazione di incidenza: Cecilia Sassi
Valutazione ambientale strategica: Andrea Giura Longo
Sistema informativo territoriale: Alessandro Abaterusso
webGIS: Filippo Bonechi

Articolazione

Complessivamente sono stati individuati 18 ambiti assoggettati a progettazione unitaria. Tranne il “Parco della Rupe” e il “Giardino degli Orsini”, tutti gli altri sono localizzati all’interno del sistema insediativo tracciato dal piano regolatore precedente. Gli ambiti sono stati suddivisi in tre tipologie, in riferimento alle destinazioni d’uso prevalenti previste in seguito alle trasformazioni. Si tratta di interventi di trasformazione con funzione prevalentemente a servizio (S), residenziale (R) o produttiva (P).

Riassumendo:

- ambiti assoggettati a progettazione unitaria per interventi su spazi prevalentemente pubblici o di uso pubblico, contrassegnati con la lettera S (n. 4 ambiti);
- ambiti assoggettati a progettazione unitaria per interventi prevalentemente residenziali, contrassegnati con la lettera R (n. 9 ambiti);
- ambiti assoggettati a progettazione unitaria per interventi prevalentemente produttivi, contrassegnati con la lettera P (n. 5 ambiti).

Ambiti a progettazione unitaria per interventi sullo spazio pubblico e i servizi

<i>Sigla</i>	<i>Sub-sistema</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Superficie territoriale</i> [ha]	<i>SUL aggiuntiva</i> [mq]
PIT01/S	1	Pitigliano, Mattatoio	0,70	-
PIT08/S	1	Pitigliano, Giardino degli Orsini	5,60	-
PIT09/S	1	Pitigliano, Parco della Rupe	11,00	-
PIT13/S	1	Pitigliano, Palestra via Cardella	0,21	-
			17,51	-

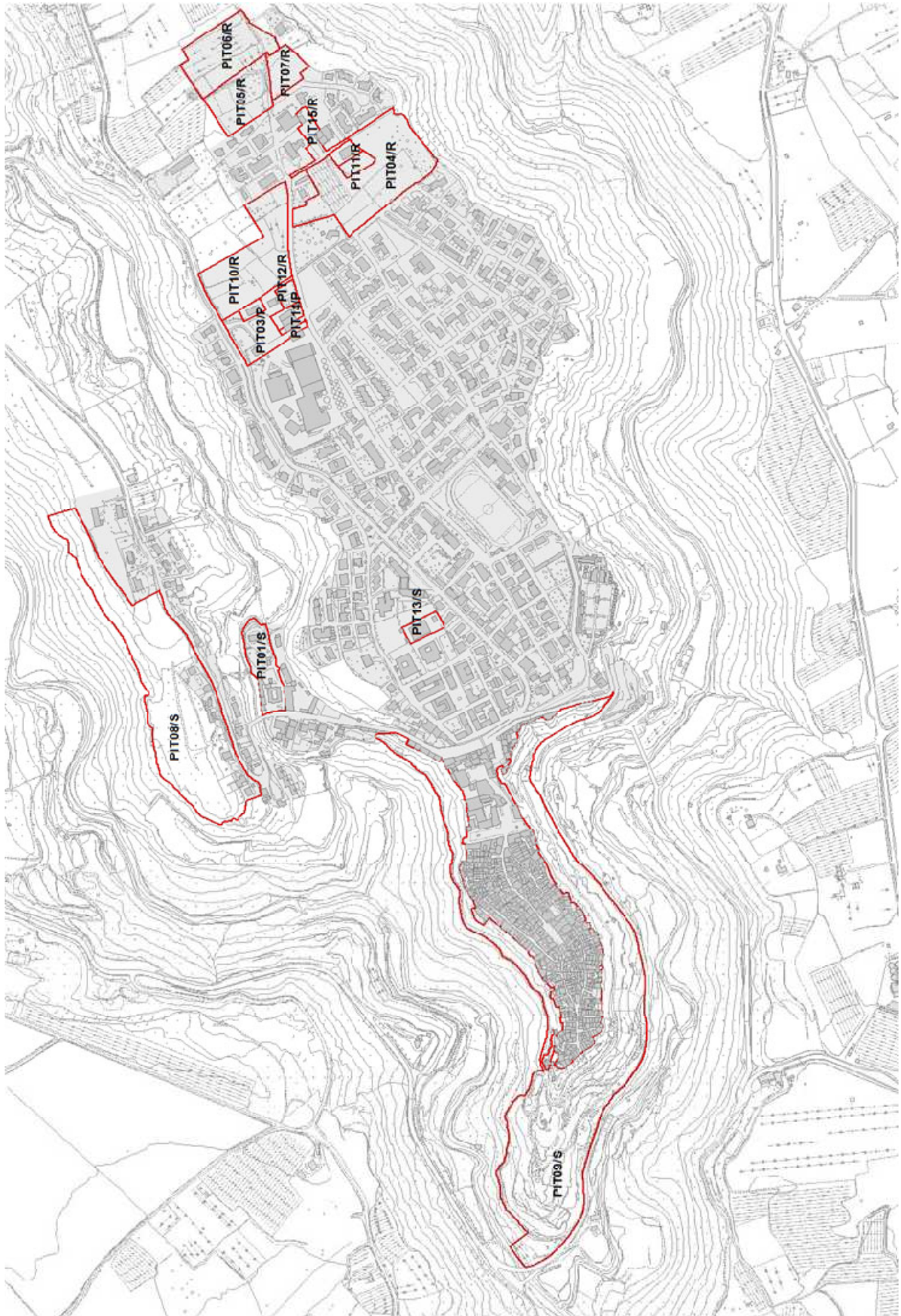
Ambiti a progettazione unitaria per interventi prevalentemente residenziali

<i>Sigla</i>	<i>Sub-sistema</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Superficie territoriale</i> [ha]	<i>SUL aggiuntiva</i> [mq]
PIT04/R	1	Pitigliano, Le Prata comparto A	2,55	5.625
PIT05/R	1	Pitigliano, Le Prata comparto E	0,96	3.250
PIT06/R	1	Pitigliano, Le Prata comparto D	1,19	4.125
PIT07/R	1	Pitigliano, Le Prata comparto C	0,41	1.125
PIT10/R	1	Pitigliano, Le Prata comparto F	1,89	5.375
PIT11/R	1	Pitigliano, Le Prata ERP	0,16	750
PIT12/R	1	Pitigliano, Frantoio	0,13	500
PIT15/R	1	Pitigliano, Le Prata-Ambito di riqualificazione	0,30	750
CAS01/R	4	Il Casone, Borgo del Casone	1,07	500
			8,66	22.000

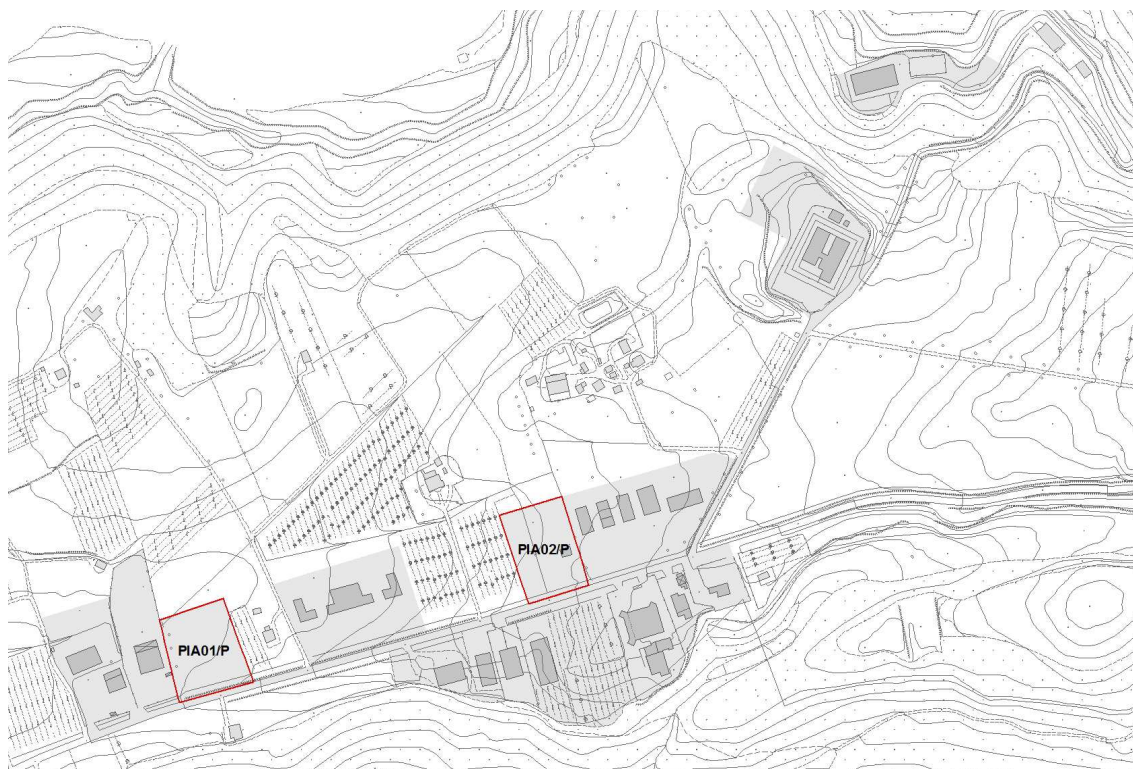
Ambiti a progettazione unitaria per interventi prevalentemente produttivi

<i>Sigla</i>	<i>Sub-sistema</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Superficie territoriale</i> [ha]	<i>SUL aggiuntiva</i> [mq]
PIT03/P	1	Pitigliano, Centro commerciale	0,79	1.800
PIT14/P	1	Pitigliano, Oleificio	0,15	200
PIA01/P	1	Il Piano, Nucleo artigianale Ovest	0,64	1.300
PIA02/P	1	Il Piano, Nucleo artigianale Est	0,61	1.200
ROT01/P	4	La Rotta, Idrosanitaria	3,04	400
			5,24	4.900

Pitigliano capoluogo



Il Piano

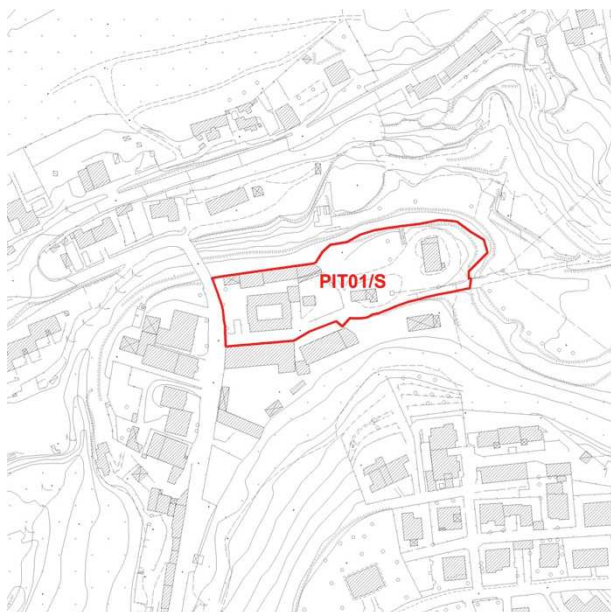


Il Casone





Scheda	PIT01/S	Denominazione	Mattatoio
		Centro urbano	Pitigliano capoluogo
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	7.040 mq	Uso attuale	Parcheeggio e attività produttive
Sup. coperta	1.310 mq	Piano regolatore previgente	Zona di ristrutturazione urbanistica (B5)
		Vincoli	Nucleo antico di Pitigliano (D.M. 01.07.1967) Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.142, c.1. lett.c), D.Lgs. 42/2004

Descrizione

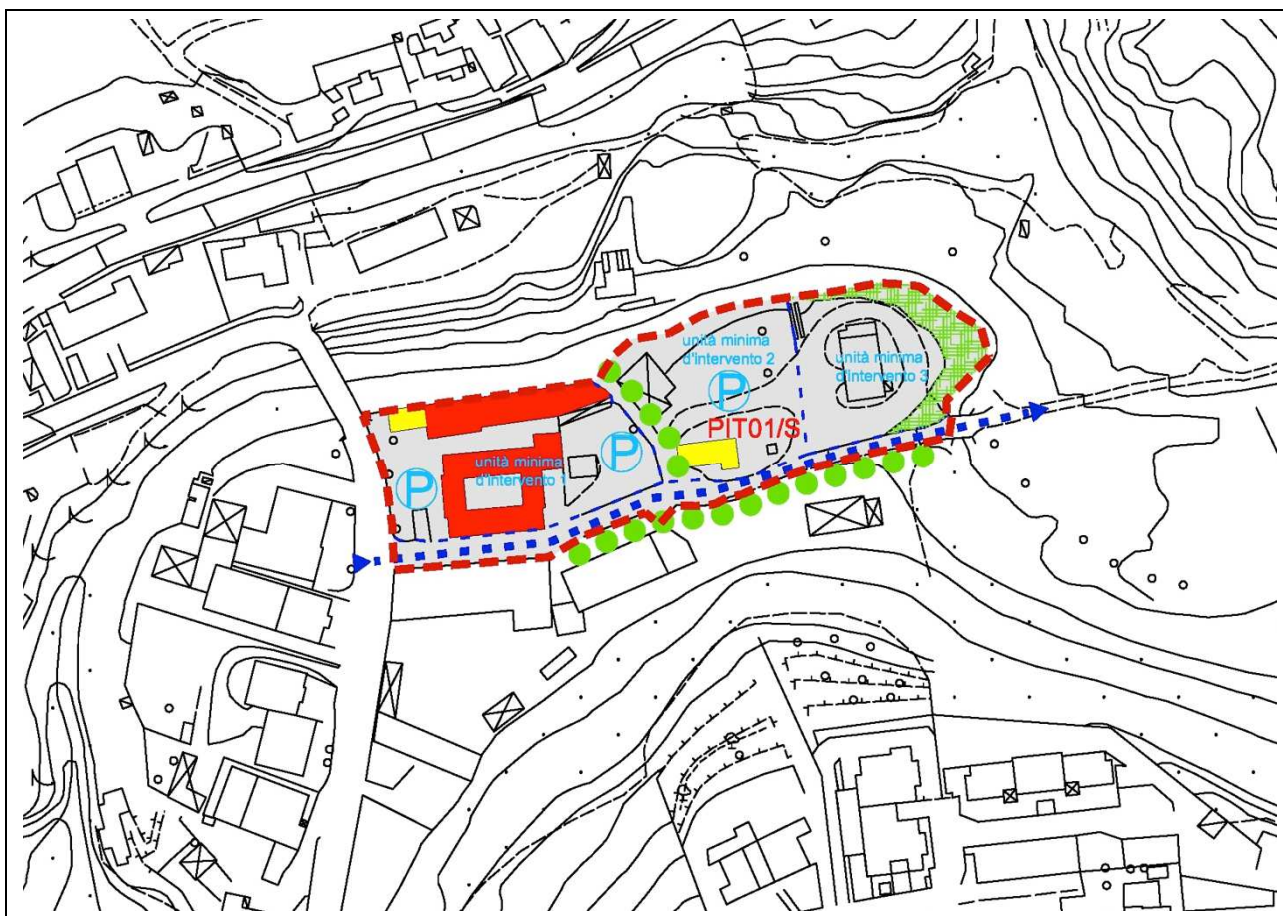
Si tratta della porzione di un'area, inserita nel piano regolatore previgente come zona soggetta a ristrutturazione urbanistica, a prevalente uso produttivo. Al suo interno si trova il mattatoio di proprietà comunale, edificio storico tutt'ora in esercizio. L'accessibilità all'area avviene esclusivamente da via Santa Chiara.

2. Disposizioni generali

Obiettivo della trasformazione

Riqualficazione complessiva dell'area finalizzata alla dotazione di parcheggi a servizio del centro storico e per spazi espositivi, museali o comunque a uso pubblico, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2000

Assetto funzionale	Assetto urbanistico	Mitigazione paesistica	Assetto dell'accessibilità
piazza o spazio pubblico	area da cedere al comune	filare alberato	collegamento
parcheggio pubblico	restauro o risanamento conservativo	fascia a verde	connessione pedonale e ciclabile
parcheggio pertinenziale	demolizione dei volumi	alberatura ad alto fusto	accesso carrabile principale
area verde attrezzata	area di concentrazione volumetrica	modellazione del terreno	
impianto sportivo	allineamento principale degli edifici		
	perimetro dell'unità minima di intervento		



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Piano di recupero o piano particolareggiato di iniziativa pubblica da sottoporre all'esame della conferenza dei servizi, così come previsto dalla disciplina paesaggistica del PIT.

<i>Spazi edificati</i>	<i>Numero massimo di alloggi</i>	0
	<i>di cui residenza sociale</i>	0
	<i>SUL residenziale totale</i>	0 mq
	<i>SUL per la produzione di beni e servizi</i>	quella esistente
	<i>SUL totale</i>	quella esistente
	<i>Altezza massima consentita (n. piani)</i>	quella esistente
	<i>Numero minimo di posti auto privati</i>	0
<i>Spazi aperti</i>	<i>Superficie di mitigazione paesistica</i>	480 mq
	<i>Sup. minima per verde pubblico</i>	500 mq
	<i>Sup. minima per parcheggi pubblici</i>	5.600 mq

Trasformazioni fisiche

modellazione del terreno
demolizione
ristrutturazione urbanistica a parità di superficie e volume
sistemazione degli spazi scoperti a verde attrezzato e parcheggio anche tramite movimenti di terra

Utilizzazioni ammesse

artigianale limitato a: quello esistente
commercio al dettaglio limitato a : quello esistente
erogazione diretta di servizi limitato a: quella esistente
strutture culturali limitate a: musei, spazi espositivi
mobilità meccanizzata limitata a: parcheggi attrezzati di relazione

4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- demolizione dei volumi edilizi incongrui;
- limitazione dei movimenti di terra allo stretto necessario;
- realizzazione di una fascia di mitigazione paesistica lungo i confini con il territorio rurale e aperto;
- realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile verso la campagna, protetto da un filare alberato;
- realizzazione di una quinta vegetazionale tra la parte edificata e il parcheggio pubblico;
- realizzazione di una piazza centrale anche quale luogo baricentrico rispetto all'edificato;
- riqualificazione degli edifici e delle aree pertinenti all'attività di vendita ed esposizione di materiali edili, nelle more di un'eventuale sua ricollocazione in ambiti più idonei;
- realizzazione di un migliore accesso carrabile all'interno dell'ambito e per il parcheggio al di sotto del centro storico;
- oltre agli interventi previsti dall'art. 68 delle norme generali, nelle more di approvazione del piano di recupero o del piano particolareggiato è comunque consentita, a cura e spese dell'Amministrazione, la realizzazione del parcheggio pubblico nell'UMI 2.

B – Fattibilità ambientale

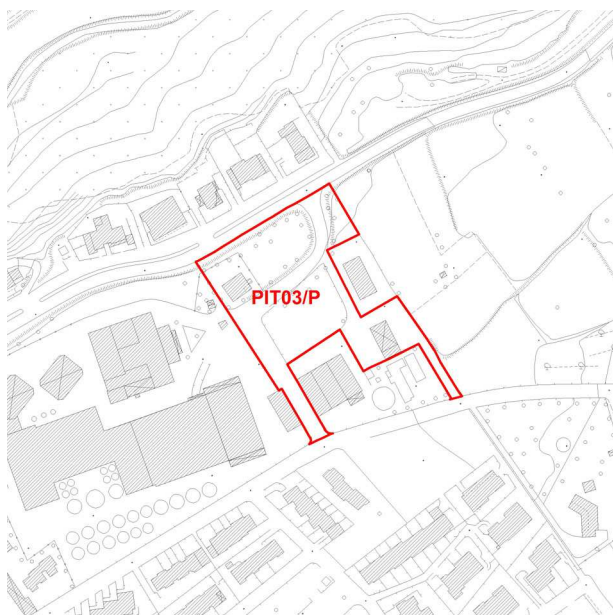
- divieto di aumento del rischio (rispetto delle prescrizioni sul rischio idraulico del torrente del Procchio);
- limitazione delle aree impermeabilizzate; ricorso a pavimentazioni semi-permeabili;
- verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione al sistema insediativo di Pitigliano.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica
Gli interventi previsti dalla presente scheda progetto devono rispettare, in particolar modo, la specifica fattibilità e le specifiche prescrizioni per l'ambito in oggetto, espresse nel capitolo 5 della relazione geologico-tecnica (elaborato D1 del regolamento urbanistico)



Scheda	PIT03/P	Denominazione	Centro commerciale
		Centro urbano	Pitigliano capoluogo
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	7.900 mq	Uso attuale	Produttivo
Sup. coperta	370 mq	Piano regolatore previgente	Impianto industriale esistente (D2)
		Vincoli	Assenti

Descrizione

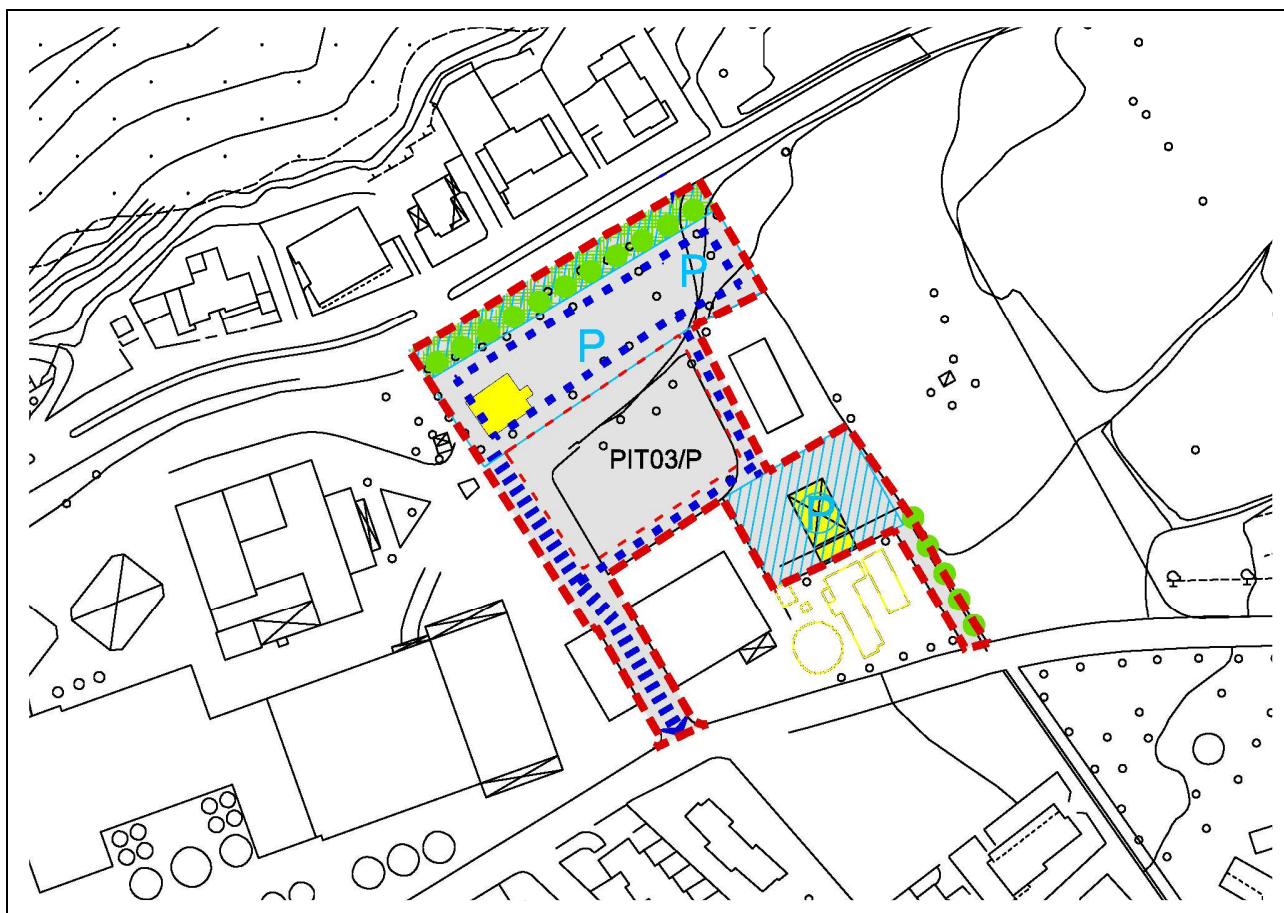
Si tratta di una porzione di area all'ingresso del centro urbano di Pitigliano, lungo la S.R. 74 Maremmana.

2. Disposizioni generali

Obiettivo della trasformazione

Realizzazione di attrezzature commerciali e riqualificazione delle aree di risulta dell'attività produttiva esistente.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2000

ambito assoggettato a progettazione unitaria			
Aspetto funzionale	Aspetto urbanistico	Mitigazione paesistica	Aspetto dell'accessibilità
piazza o spazio pubblico	area da cedere al comune	filare alberato	collegamento
parcheggio pubblico	restauro o risanamento conservativo	fascia a verde	connessione pedonale e ciclabile
parcheggio pertinenziale	demolizione dei volumi	alberatura ad alto fusto	accesso carrabile principale
area verde attrezzata	area di concentrazione volumetrica	modellazione del terreno	
impianto sportivo	allineamento principale degli edifici		



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Piano attuativo

Spazi edificati	Numero massimo di alloggi	0
	di cui residenza sociale	0
	SUL residenziale totale	0 mq
	SUL per la produzione di beni e servizi	1.800 mq
	di cui superficie di vendita	1.300 mq
	SUL totale	1.800 mq
	Altezza massima consentita (ml)	8,50
	Superficie parcheggi per sosta stanziale e di relazione	secondo la LRT 28/2012
Spazi aperti	Superficie di mitigazione paesistica	500 mq
	Sup. minima per verde pubblico	300 mq
	Sup. minima per parcheggi pubblici	1.140 mq

Trasformazioni fisiche

modellazione del terreno
demolizione
nuova edificazione anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica
sistemazione degli spazi scoperti a verde attrezzato e parcheggio anche tramite movimenti di terra

Utilizzazioni ammesse

commercio all'ingrosso
commercio al dettaglio
attività direzionali
erogazione diretta di servizi
strutture ricreative limitate a: aree attrezzate per il gioco



4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- demolizione dei volumi e degli impianti produttivi esistenti;
- limitazione dei movimenti di terra allo stretto necessario;
- dotazione di una congrua quantità di verde e parcheggio pubblico;
- realizzazione di parcheggi stanziali e di relazione secondo quanto previsto dalla LR 52/2012 e del suo regolamento attuativo;
- realizzazione di piantumazione nei parcheggi secondo quanto previsto dalla LR 52/2012 e del suo regolamento attuativo.

Opere esterne al comparto a carico del soggetto attuatore:

- realizzazione dell'intersezione stradale con la S.R. 74 Maremmana, individuata all'interno dell'ambito PIT10/R;
- nelle more della realizzazione dell'intersezione stradale sulla S.R. 74 Maremmana deve essere prodotta idonea garanzia fideiussoria per la corresponsione di un contributo straordinario in favore dell'Amministrazione, da corrispondersi secondo le modalità da definire in convenzione, con vincolo di scopo destinato alla realizzazione dell'intersezione; l'importo della fideiussione deve essere corrispondente al costo di realizzazione, stimato dall'Amministrazione al momento della sottoscrizione della convenzione;
- nelle more della realizzazione dell'intersezione stradale sulla S.R. 74 Maremmana, l'accessibilità deve comunque essere garantita secondo le prescrizioni della LR 52/2012 e del suo regolamento attuativo.

B – Fattibilità ambientale

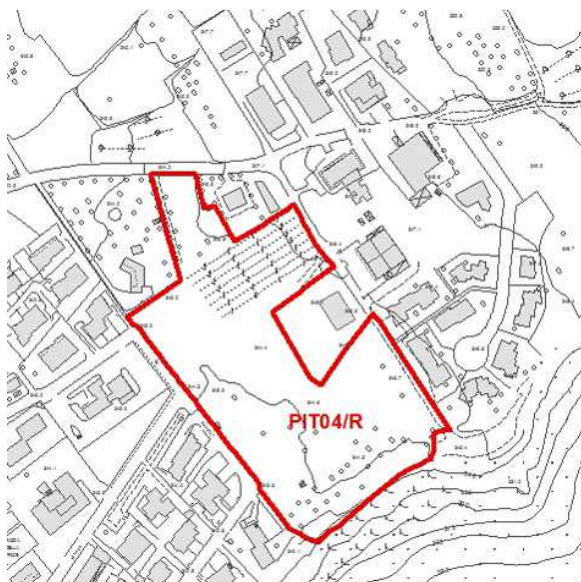
- differenziazione del materiale di demolizione e conferimento a discarica autorizzata;
- eventuali interventi di bonifica se necessari;
- supporto alla raccolta differenziata dei rifiuti attraverso la realizzazione di isole ecologiche;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica lungo la S.R. 74 Maremmana, attraverso il mantenimento e l'integrazione dell'alberatura ad alto fusto esistente;
- realizzazione di una quinta vegetale di alto fusto lungo il perimetro a confine con l'ambito PIT10/R;
- verifica della capacità di approvvigionamento idrico ed energetico e di depurazione;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- verifica della coerenza con il piano di classificazione acustica comunale;
- verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione al sistema insediativo di Pitigliano.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica



Scheda	PIT04/R	Denominazione	Le Prata, comparto A
		Centro urbano	Pitigliano capoluogo
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	25.500 mq	Uso attuale	Agricolo
Sup. coperta	0 mq	Piano regolatore previgente	Nuovo insediamento residenziale (C)
		Vincoli	Assenti

Descrizione

Si tratta di un'area prevalentemente pianeggiante. L'area è interessata da un comparto edificatorio del previgente Prg, non attuato.

2. Disposizioni generali

Obiettivo della trasformazione

Realizzazione di residenze e contestuale riqualificazione dell'area attraverso l'attuazione parcheggi e aree a verde

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2500

ambito assoggettato a progettazione unitaria			
Assetto funzionale	Assetto urbanistico	Mitigazione paesistica	Assetto dell'accessibilità
piazza o spazio pubblico	area da cedere al comune	filare alberato	collegamento
parcheggio pubblico	restauro o risanamento conservativo	fascia a verde	connessione pedonale e ciclabile
parcheggio pertinenziale	demolizione dei volumi	alberatura ad alto fusto	accesso carrabile principale
area verde attrezzata	area di concentrazione volumetrica	modellazione del terreno	
impianto sportivo	allineamento principale degli edifici		



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Piano attuativo

Spazi edificati	Numero massimo di alloggi	45
	di cui residenza sociale	0
	SUL residenziale totale	5.625 mq
	SUL per la produzione di beni e servizi	0
	SUL totale	5.625 mq
	Altezza massima consentita (n. piani)	3
Spazi aperti	Numero minimo di posti auto privati	90
	Superficie di mitigazione paesistica	3.500 mq
	Sup. minima per verde pubblico	7.000 mq
	Sup. minima per parcheggi pubblici	700 mq

Trasformazioni fisiche

nuova edificazione
sistemazione degli spazi scoperti a verde attrezzato e parcheggio

Utilizzazioni ammesse

residenziale, ivi compresi i servizi di vicinato
direzionale fino al 20% della SUL complessiva
strutture ricreative limitate a: aree attrezzate per il gioco, impianti scoperti per la pratica sportiva



4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- ferma restando la pianificazione ed approvazione unitaria del piano attuativo e garantendo la realizzazione complessiva delle opere di infrastrutturazione primaria e secondaria, l'attuazione può avvenire anche secondo stralci funzionali;
- realizzazione e cessione di un'ampia area a verde pubblico attrezzato, a soddisfacimento del fabbisogno dell'intero quadrante urbano;
- realizzazione e cessione di un percorso pedonale e ciclabile nell'area a verde pubblico in prosecuzione di quello previsto lungo la via Caduti sul lavoro, protetto una alberatura di alto fusto lungo il perimetro che lo separa dalle aree edificabili;
- realizzazione e cessione di una viabilità trasversale pubblica, in prosecuzione della via Monsignor Battistelli;
- realizzazione e cessione del proseguimento della viabilità dall'area Peep fino al limite urbano con un'area a parcheggio pubblico adiacente;
- realizzazione di almeno due posti macchina pertinenziali per alloggio, in aggiunta a quelli pubblici;
- realizzazione di un'area di mitigazione paesistica, da adibire a verde privato, lungo il lato sud del comparto;
- realizzazione di un mix di tipologie edilizie, adatte a un utenza differenziata.

B – Fattibilità ambientale

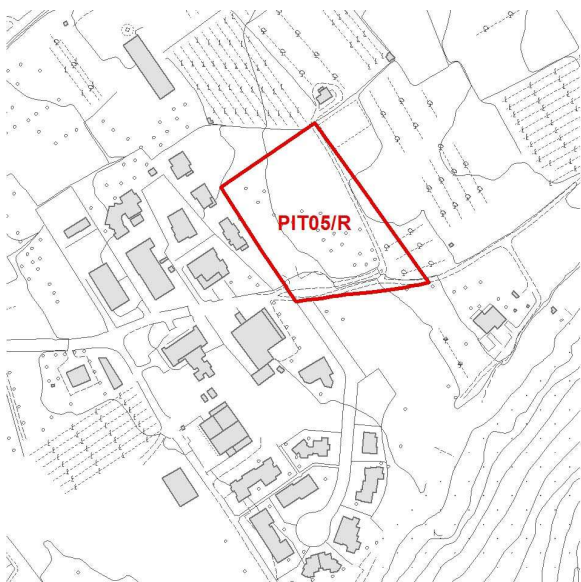
- supporto alla raccolta differenziata dei rifiuti, anche attraverso la realizzazione di isole ecologiche;
- incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- conservazione delle risorse naturali esistenti o il loro reintegro;
- suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse, preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota;
- realizzazione di fasce a verde, private o condominiali, sui lati dell'ambito confinanti con la campagna;
- i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e di alberi costituiscono completamente della rete ecologica territoriale in ambito urbano.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica



Scheda	PIT05-R	Denominazione	Le Prata, comparto E
		Centro urbano	Pitigliano
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	9.600 mq	Uso attuale	Agricolo
Sup. coperta	0 mq	Piano regolatore previgente	Insedimento industriale e artigianale: zona Capoluogo (D1b)
		Vincoli	Assenti

Descrizione

Si tratta di un'area prevalentemente pianeggiante. L'area era compresa nel previgente Prg nella zona produttiva.



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Piano attuativo

Spazi edificati	Numero massimo di alloggi	26
	di cui residenza sociale	0
	SUL residenziale totale	3.250 mq
	SUL per la produzione di beni e servizi	0
	SUL totale	3.250 mq
	Altezza massima consentita (n. piani)	3
Numero minimo di posti auto privati		52
Spazi aperti	Superficie di mitigazione paesistica	0
	Sup. minima per verde pubblico	2.000 mq
	Sup. minima per parcheggi pubblici	400 mq

Trasformazioni fisiche

nuova edificazione
sistemazione degli spazi scoperti a verde attrezzato e parcheggio

Utilizzazioni ammesse

residenziale, ivi compresi i servizi di vicinato
direzionale fino al 20% della SUL complessiva
strutture ricreative limitate a: aree attrezzate per il gioco



4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- dotazione di una congrua quantità di parcheggio e di verde pubblico;
- realizzazione della distribuzione stradale all'interno del comparto coordinato con il comparto adiacente (PIT06/R) e prosecuzione della via Brodolini all'interno dell'ambito;
- realizzazione di almeno due posti macchina pertinenziali per alloggio in aggiunta a quelli pubblici;
- realizzazione di un mix di tipologie edilizie, adatte a un utenza differenziata;

opere fuori comparto:

- la realizzazione è subordinata alla partecipazione alla riqualificazione della viabilità di collegamento con il centro urbano nelle forme e nella misura stabilite dall'amministrazione comunale; a tal fine dovrà essere corrisposto un contributo straordinario in favore dell'Amministrazione da corrispondersi secondo le modalità da definire in convenzione, con vincolo di scopo destinato all'adeguamento della viabilità di collegamento esistente sino alla intersezione con la via Traversa destra di via Brodolini, in misura corrispondente al cinquanta per cento del costo di realizzazione dell'intervento quale stimato dall'Amministrazione al momento della sottoscrizione della convenzione;
- nelle more della realizzazione dell'intersezione stradale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della convenzione, idonea garanzia fideiussoria.

B – Fattibilità ambientale

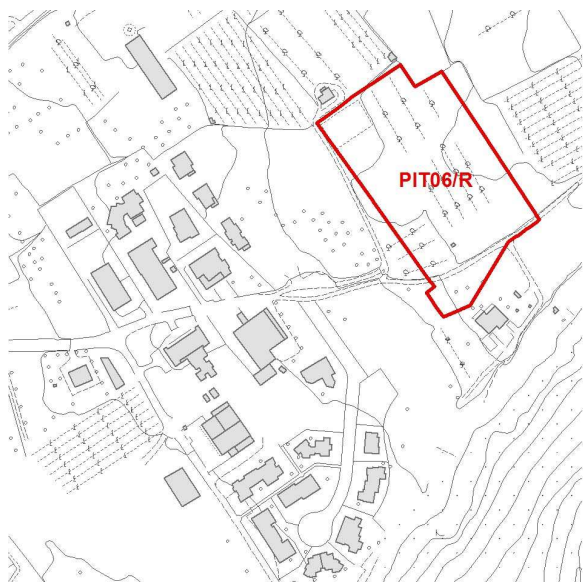
- supporto alla raccolta differenziata dei rifiuti, anche attraverso la realizzazione di isole ecologiche;
- incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse, preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota;
- realizzazione di fasce a verde, private o condominiali, sui lati dell'ambito confinanti con la campagna;
- i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e di alberi costituiscono completamente della rete ecologica territoriale in ambito urbano.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica



Scheda	PIT06/R	Denominazione	Le Prata, comparto D
		Centro urbano	Pitigliano capoluogo
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	13.500 mq	Uso attuale	Agricolo
Sup. coperta	5 mq	Piano regolatore previgente	Nuovo insediamento residenziale (C)
		Vincoli	Assenti

Descrizione

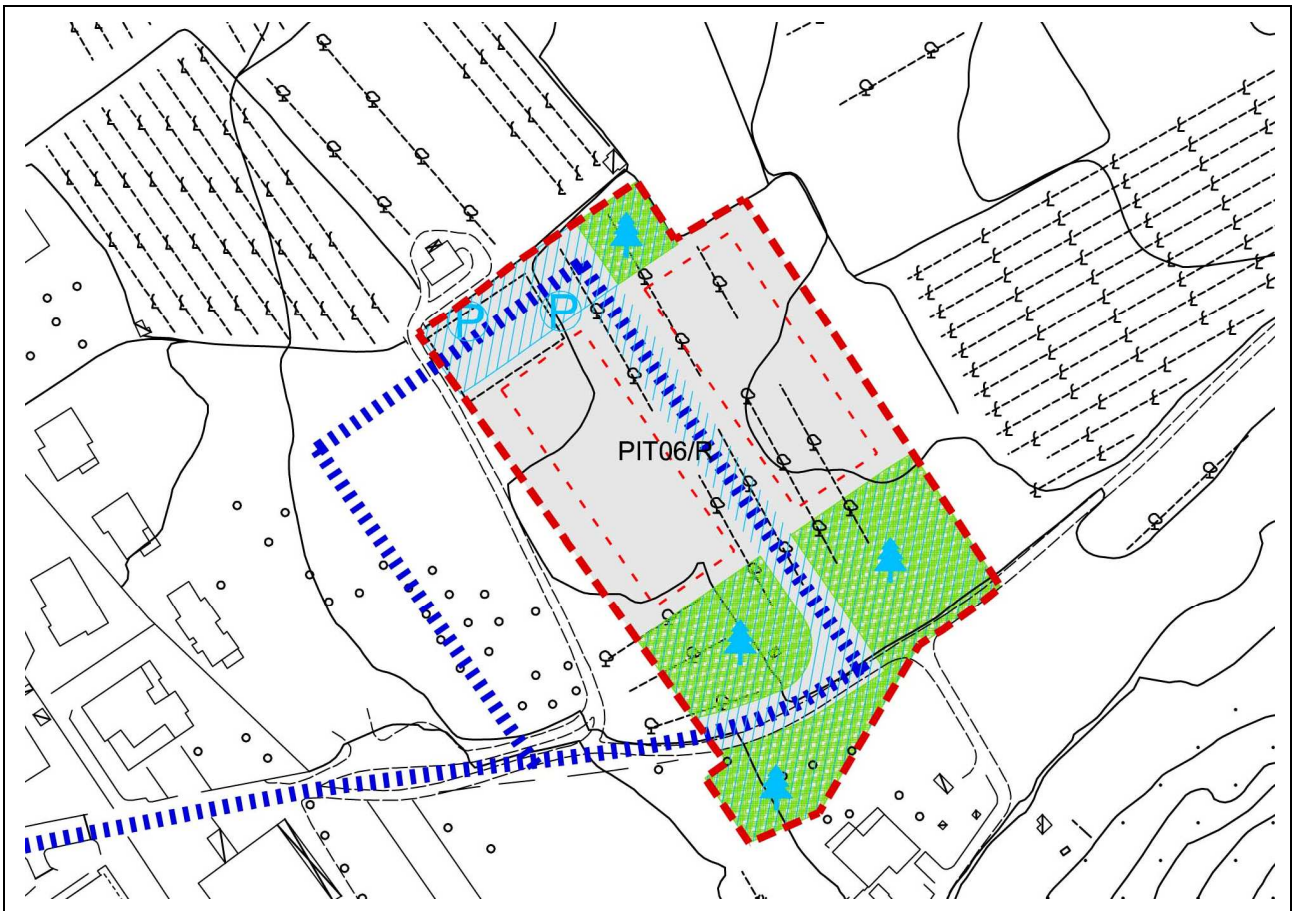
Si tratta di un'area prevalentemente pianeggiante. L'area è interessata da un comparto edificatorio del previgente Prg, non attuato.

2. Disposizioni generali

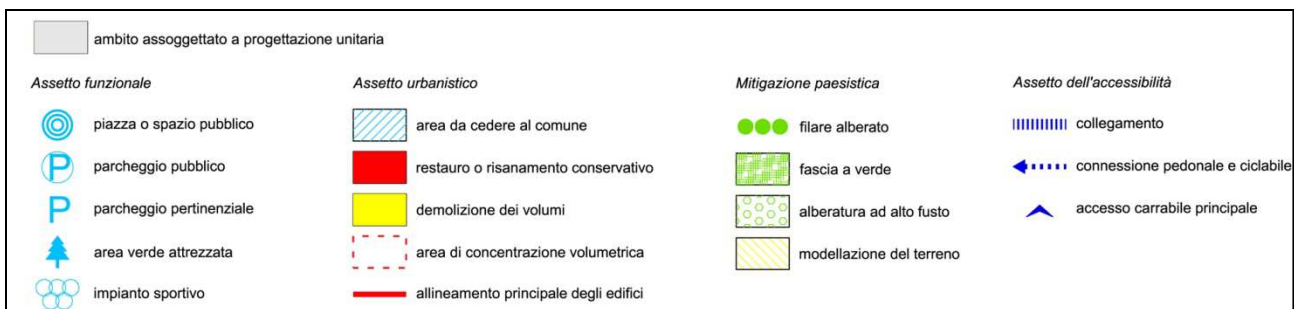
Obiettivo della trasformazione

Realizzazione di residenze e contestuale riqualificazione dell'area attraverso l'attuazione parcheggi e aree a verde.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2000





3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Piano attuativo

Spazi edificati	Numero massimo di alloggi	33
	di cui residenza sociale	0
	SUL residenziale totale	4.125 mq
	SUL per la produzione di beni e servizi	0
	SUL totale	4.125 mq
	Altezza massima consentita (n. piani)	3
Spazi aperti	Numero minimo di posti auto privati	66
	Superficie di mitigazione paesistica	0
	Sup. minima per verde pubblico	2.500 mq
	Sup. minima per parcheggi pubblici	500 mq

Trasformazioni fisiche

nuova edificazione
sistemazione degli spazi scoperti a verde attrezzato e parcheggio

Utilizzazioni ammesse

residenziale, ivi compresi i servizi di vicinato
direzionale fino al 20% della SUL complessiva
strutture ricreative limitate a: aree attrezzate per il gioco

4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- dotazione di una congrua quantità di parcheggio e di verde pubblico;
 - realizzazione della distribuzione stradale all'interno del comparto coordinato con il comparto adiacente (PIT05/R) e sul fronte in prosecuzione della via Brodolini;
 - realizzazione di almeno due posti macchina pertinenziali per alloggio in aggiunta a quelli pubblici;
 - realizzazione di un mix di tipologie edilizie, adatte a un utenza differenziata;
- opere fuori comparto:
- la realizzazione è subordinata alla partecipazione alla riqualificazione della viabilità di collegamento con il centro urbano nelle forme e nella misura stabilite dall'amministrazione comunale; a tal fine dovrà essere corrisposto un contributo straordinario in favore dell'Amministrazione da corrispondersi secondo le modalità da definire in convenzione, con vincolo di scopo destinato all'adeguamento della viabilità di collegamento esistente sino alla intersezione con la via Traversa destra di via Brodolini, in misura corrispondente al cinquanta per cento del costo di realizzazione dell'intervento quale stimato dall'Amministrazione al momento della sottoscrizione della convenzione;
 - nelle more della realizzazione dell'intersezione stradale dovrà essere prodotta, al momento della sottoscrizione della convenzione, idonea garanzia fideiussoria.

B – Fattibilità ambientale

- supporto alla raccolta differenziata dei rifiuti, anche attraverso la realizzazione di isole ecologiche;
- incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse, preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota;
- realizzazione di fasce a verde, private o condominiali, sui lati dell'ambito confinanti con la campagna;
- i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e di alberi costituiscono completamente della rete ecologica territoriale in ambito urbano.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica



Scheda	PIT07/R	Denominazione	Le Prata, comparto C
		Centro urbano	Pitigliano capoluogo
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	4.160 mq	Uso attuale	Agricolo
Sup. coperta	0 mq	Piano regolatore previgente	Nuovo insediamento residenziale (C)
		Vincoli	Assenti

Descrizione

Si tratta di un'area prevalentemente pianeggiante. L'area interessata da comparto edificatorio del previgente Prg, non attuato.



2. Disposizioni generali

Obiettivo della trasformazione

Realizzazione di residenze e contestuale riqualificazione dell'area attraverso l'attuazione parcheggi e aree a verde.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2000

Assetto funzionale		Assetto urbanistico		Mitigazione paesistica		Assetto dell'accessibilità	
	piazza o spazio pubblico		area da cedere al comune		filare alberato		collegamento
	parcheggio pubblico		restauro o risanamento conservativo		fascia a verde		connessione pedonale e ciclabile
	parcheggio pertinenziale		demolizione dei volumi		alberatura ad alto fusto		accesso carrabile principale
	area verde attrezzata		area di concentrazione volumetrica		modellazione del terreno		
	impianto sportivo		allineamento principale degli edifici				



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Piano attuativo

Spazi edificati	Numero massimo di alloggi	9
	di cui residenza sociale	0
	SUL residenziale totale	1.125 mq
	SUL per la produzione di beni e servizi	0
	SUL totale	1.125 mq
	Altezza massima consentita (n. piani)	3
Spazi aperti	Numero minimo di posti auto privati	18
	Superficie di mitigazione paesistica	0
	Sup. minima per verde pubblico	750 mq
	Sup. minima per parcheggi pubblici	150 mq

Trasformazioni fisiche

nuova edificazione
sistemazione degli spazi scoperti a verde attrezzato e parcheggio

Utilizzazioni ammesse

residenziale, ivi compresi i servizi di vicinato
direzionale fino al 20% della SUL complessiva
strutture ricreative limitate a: aree attrezzate per il gioco



4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- dotazione di una congrua quantità di parcheggio e di verde pubblico;
- realizzazione di almeno due posti macchina pertinenziali per alloggio in aggiunta a quelli pubblici.

B – Fattibilità ambientale

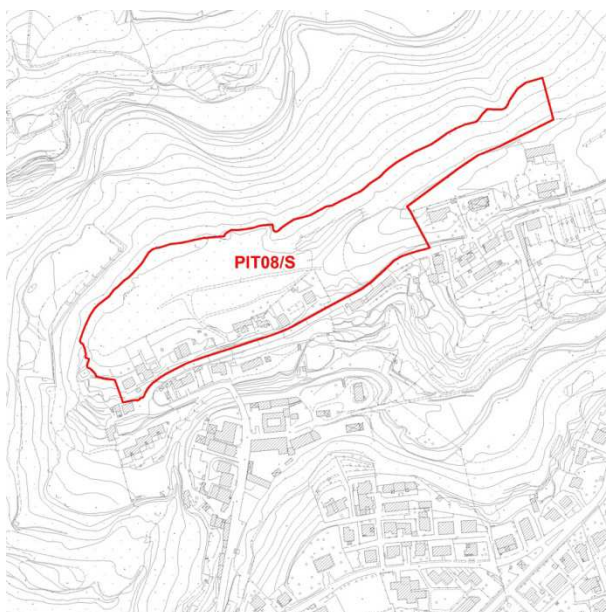
- incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse, preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota;
- realizzazione di fasce a verde, private o condominiali, sui lati dell'ambito confinanti con la campagna.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica



Scheda	PIT08/S	Denominazione	Giardino degli Orsini
		Centro urbano	Pitigliano capoluogo
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	56.000 mq	Uso attuale	Verde pubblico territoriale; residenza
Sup. coperta	1.300 mq	Piano regolatore previgente	Edilizia esistente (B1) Parco archeologico (F5)
		Vincoli	Nucleo antico di Pitigliano (D.M. 01.07.1967) Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.142, c.1. lett.c), D.Lgs. 42/2004

Descrizione

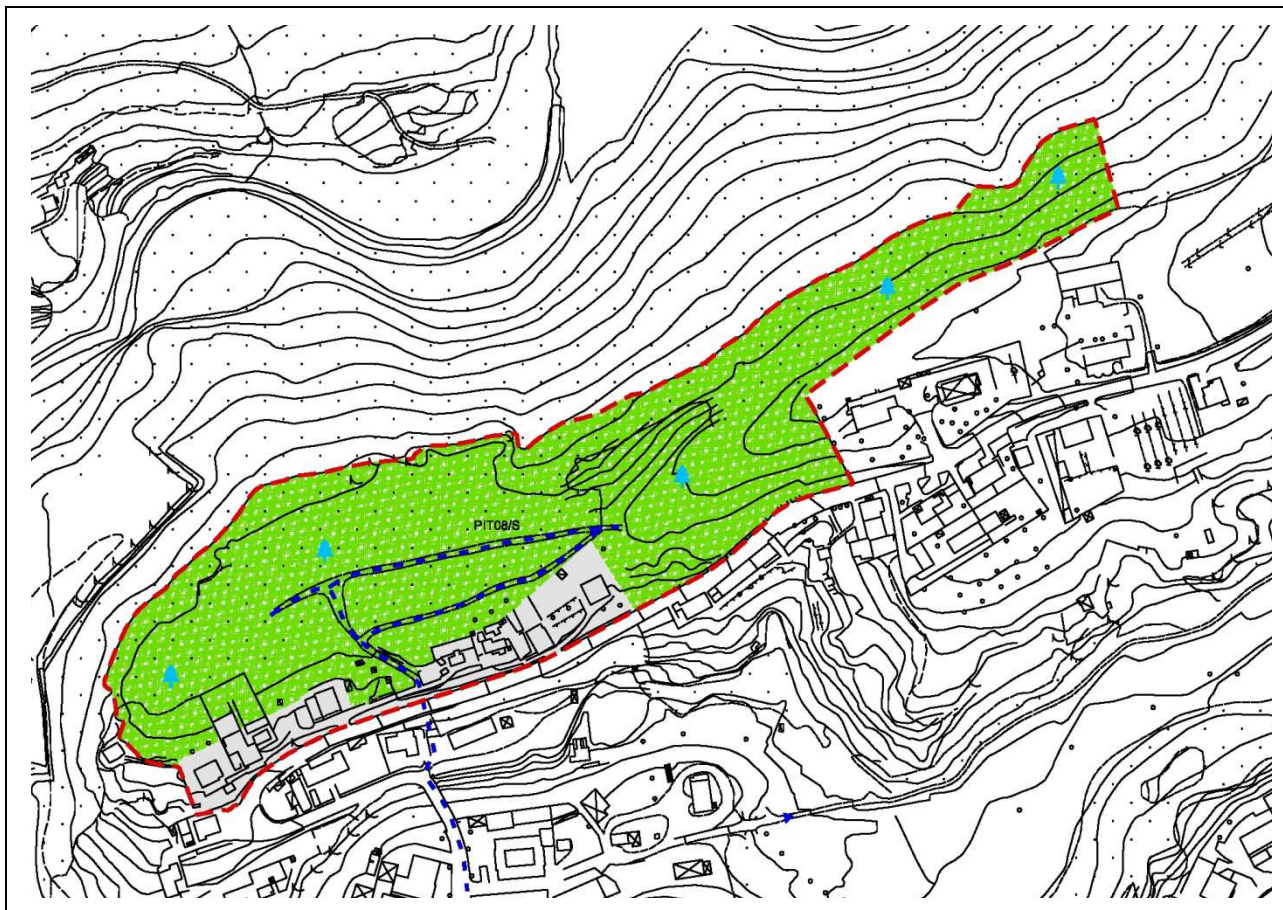
Si tratta di un'area localizzata a Nord del centro di Pitigliano, composta da una grande area di verde territoriale (il Giardino degli Orsini) e da una frangia urbana composta da edifici residenziali.

2. Disposizioni generali

Obiettivo della trasformazione

Riqualificazione e valorizzazione del Giardino degli Orsini, realizzazione di un percorso pedonale accessibile dal centro storico di Pitigliano. Riqualificazione del quartiere residenziale.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:4000

ambito assoggettato a progettazione unitaria			
Assetto funzionale	Assetto urbanistico	Mitigazione paesistica	Assetto dell'accessibilità
piazza o spazio pubblico	area da cedere al comune	filare alberato	collegamento
parcheggio pubblico	restauro o risanamento conservativo	fascia a verde	connessione pedonale e ciclabile
parcheggio pertinenziale	demolizione dei volumi	alberatura ad alto fusto	accesso carrabile principale
area verde attrezzata	area di concentrazione volumetrica	modellazione del terreno	
impianto sportivo	allineamento principale degli edifici		



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Piano particolareggiato da sottoporre all'esame della conferenza dei servizi (disciplina paesaggistica del PIT)

<i>Spazi edificati</i>	<i>Numero massimo di alloggi</i>	quelli esistenti
	<i>di cui residenza sociale</i>	0
	<i>SUL residenziale totale</i>	quella esistente
	<i>SUL per la produzione di beni e servizi</i>	0
	<i>SUL totale</i>	quella esistente
	<i>Altezza massima consentita (n. piani)</i>	quella esistente
	<i>Numero minimo di posti auto privati</i>	n. 2 per ogni unità abitativa
<i>Spazi aperti</i>	<i>Superficie di mitigazione paesistica</i>	48.900 mq
	<i>Sup. minima per verde pubblico</i>	0 mq
	<i>Sup. minima per parcheggi pubblici</i>	0 mq

Trasformazioni fisiche

Sul patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno dell'ambito, anche anteriormente alla approvazione del piano particolareggiato, sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo 69 delle norme generali:
demolizione
ristrutturazione edilizia
ristrutturazione urbanistica a parità di superficie e volume

Utilizzazioni ammesse

residenziale
direzionale e di servizio
strutture ricreative limitate a: aree attrezzate per il gioco



4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- riqualificazione dell'area del Giardino degli Orsini attraverso interventi di manutenzione;
- realizzazione di un percorso pedonale protetto dal centro storico di Pitigliano;
- studio di un nuovo collegamento, anche meccanizzato, dalla quota del ponte sul Procchio;
- riqualificazione dell'edificato residenziale esistente, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica;
- verifica di inserimento paesaggistico degli interventi edilizi, con eventuale possibilità di ampliamenti nel caso di demolizione di immobili residenziali ritenuti incongrui dal piano particolareggiato.

B – Fattibilità ambientale

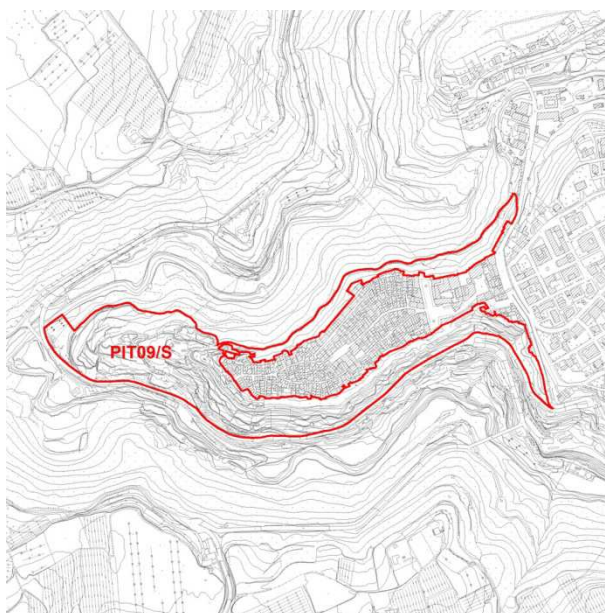
- Nelle opere di riqualificazione insediativa degli edifici residenziali si deve prevedere:
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
 - rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
 - conservazione delle risorse naturali esistenti o il loro reintegro;
 - realizzazione di fasce a verde, private o condominiali, sui lati dell'ambito confinanti con la campagna.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica



Scheda	PIT09/S	Denominazione	Parco della Rupe di Pitigliano
		Centro urbano	Pitigliano capoluogo
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia

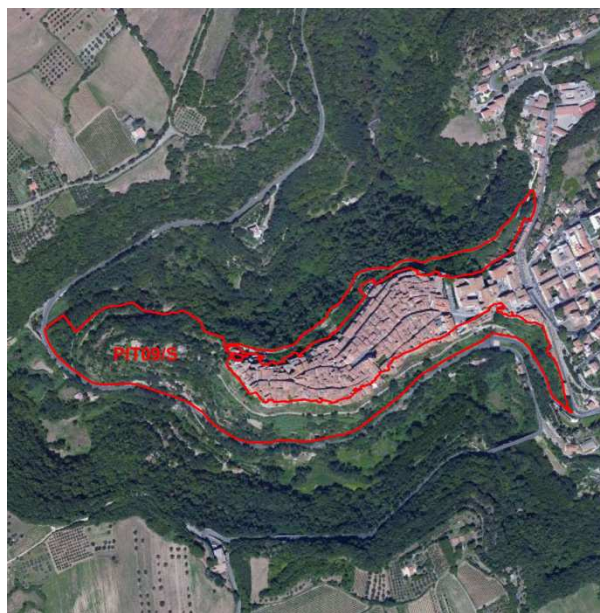


Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	110.000 mq	Uso attuale	Verde di rispetto Orti urbani
Sup. coperta	840 mq	Piano regolatore previgente	Area sottostante il centro storico (A7) Pendice e valle circostante il centro storico (A3)
		Vincoli	Nucleo antico di Pitigliano (D.M. 01.07.1967) Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.142, c.1. lett.c), D.Lgs. 42/2004 Zone di interesse archeologico (art.142, c.1. lett.m), D.Lgs. 42/2004 Fascia di rispetto delle strade extraurbane secondarie – tipo C Fascia di rispetto impianto di depurazione

Descrizione

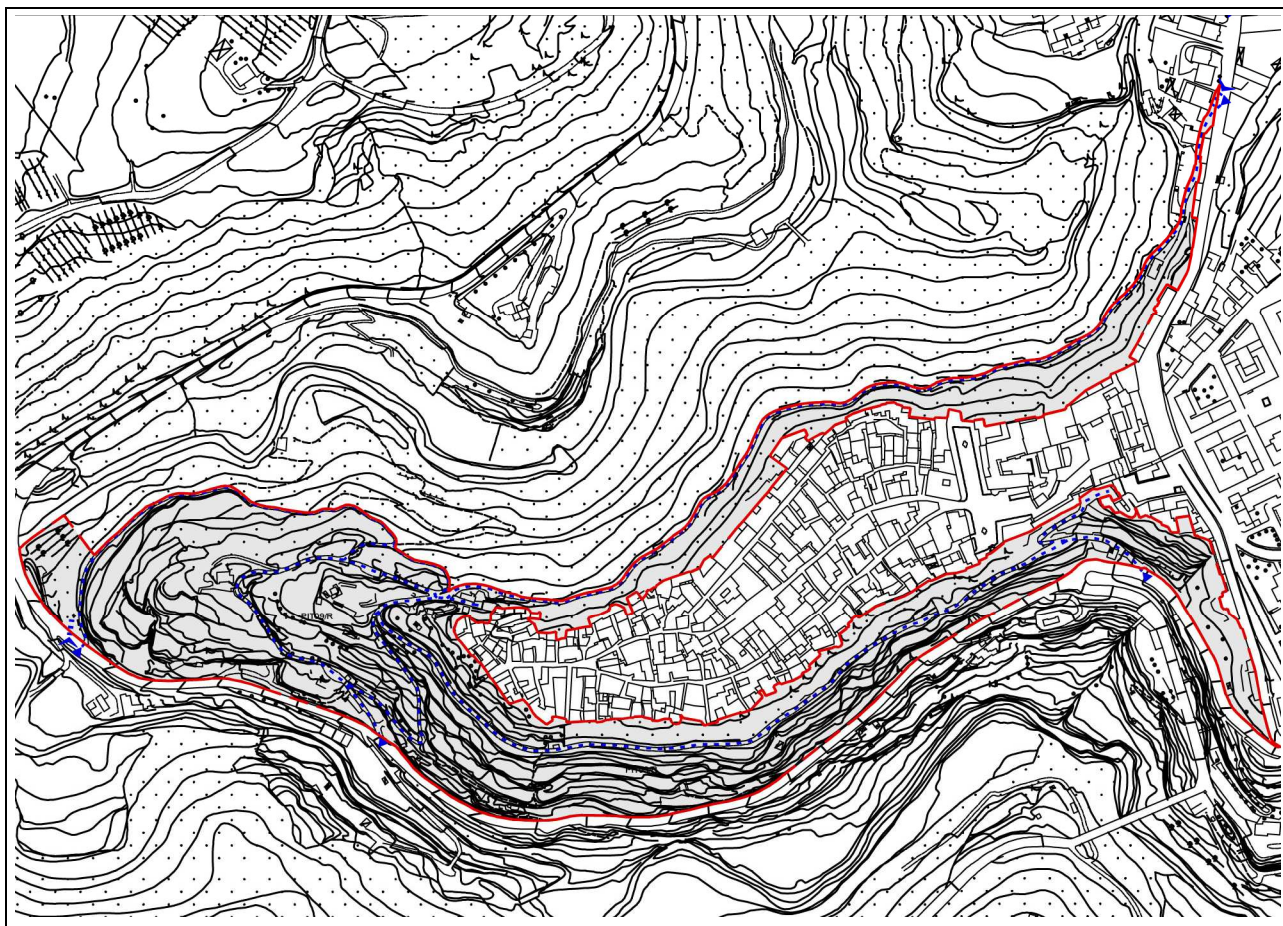
Si tratta della rupe tufacea sulla quale sorge il nucleo antico di Pitigliano e di una fascia di territorio aperto circostante.

2. Disposizioni generali

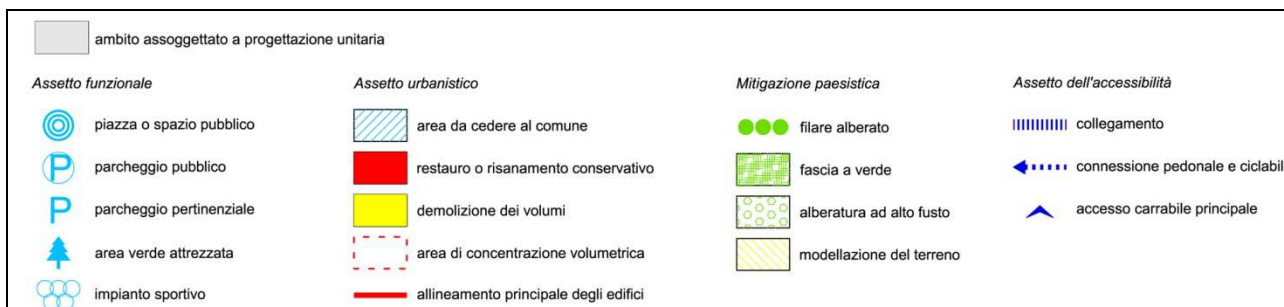
Obiettivo della trasformazione

Realizzazione di un parco territoriale con percorsi pedonali che, dalla strada provinciale raggiungono il centro storico di Pitigliano. Realizzazione di una rete di parcheggi a servizio della fruizione turistica. Protezione e riqualificazione della rupe e delle visuali da e verso il centro storico di Pitigliano. Manutenzione e consolidamento del costone tufaceo. Recupero dei percorsi esistenti ai fini di una loro utilizzazione pedonale. Realizzazione di punti di sosta attrezzati e installazione di segnaletica e pannelli illustrativi.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:6000





3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Opera pubblica con stralci funzionali, da sottoporre all'esame della conferenza dei servizi (disciplina paesaggistica del PIT)

<i>Spazi edificati</i>	<i>Numero massimo di alloggi</i>	quelli esistenti
	<i>di cui residenza sociale</i>	0
	<i>SUL residenziale totale</i>	quella esistente
	<i>SUL per la produzione di beni e servizi</i>	0
	<i>SUL totale</i>	quella esistente
	<i>Altezza massima consentita (n. piani)</i>	quella esistente
	<i>Numero minimo di posti auto privati</i>	quelli esistenti
<i>Spazi aperti</i>	<i>Superficie di mitigazione paesistica</i>	95.000 mq
	<i>Sup. minima per verde pubblico</i>	10.000 mq
	<i>Sup. minima per parcheggi pubblici</i>	5.000 mq

Trasformazioni fisiche

demolizione
sistemazione degli spazi scoperti a verde attrezzato e parcheggio
Sul patrimonio edilizio esistente, anche anteriormente alla approvazione del progetto, sono ammissibili oltre agli interventi di cui all'articolo 69 delle norme generali, interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva a parità di superficie e volume.

Utilizzazioni ammesse

residenziale limitato a: quello esistente
strutture ricreative limitate a: aree attrezzate per il gioco
mobilità meccanizzata limitata a: parcheggi attrezzati di relazione

4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

Tutti gli interventi ammessi, sono subordinati alla verifica di sicurezza geomorfologica. Inoltre si devono uniformare alle seguenti prescrizioni:

- manutenzione e consolidamento del rilievo tufaceo;
- recupero dei percorsi esistenti senza materiali impermeabilizzanti;
- installazione di segnaletica e forme con materiali compatibili al contorno ambientale di riferimento;
- realizzazione di spazi a parcheggio, esclusivamente in adiacenza alla viabilità esistente esterna (raggiungibili attraverso brevi accessi carrabili) o lungo quella di accessibilità interna, e comunque soltanto all'interno di aree a fattibilità Fg3, Fi2 e Fs3;
- adeguata schermatura delle aree a parcheggio con alberature di alto fusto;
- verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione al sistema insediativo di Pitigliano, e con il territorio rurale circostante.

B – Fattibilità ambientale

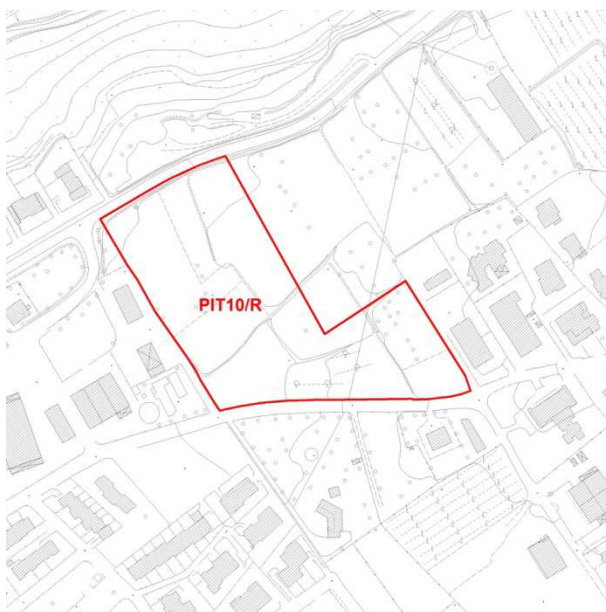
- ripristino dei percorsi esistenti, senza alterare i rapporti paesaggistici;
- nell'illuminazione della rupe minimizzare l'inquinamento luminoso;
- non pregiudicare la stabilità della rupe e dei versanti;
- divieto di materiali impermeabilizzanti;
- sono ammessi limitati interventi di movimentazione delle terre, esclusivamente per la messa in sicurezza;
- l'accesso carrabile è ammesso esclusivamente per gli eventuali parcheggi.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica
Gli interventi previsti dalla presente scheda progetto devono rispettare, in particolar modo, la specifica fattibilità e le specifiche prescrizioni per l'ambito in oggetto, espresse nel capitolo 5 della relazione geologico-tecnica (elaborato D1 del regolamento urbanistico)



Scheda	PIT10/R	Denominazione	Le Prata, comparto F
		Centro urbano	Pitigliano capoluogo
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	18.890 mq	Uso attuale	Agricolo
Sup. coperta	10 mq	Piano regolatore previgente	Parco e area verde pubblica (F1)
		Vincoli	Fascia di rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.142, c.1. lett.c), D.Lgs. 42/2004

Descrizione

Si tratta di un'area prevalentemente pianeggiante, localizzata a Est dell'area produttiva di Pitigliano.

2. Disposizioni generali

Obiettivo della trasformazione

Realizzazione di residenze, cessione di un'area a nord del comparto per la realizzazione di una nuova viabilità con accesso dalla S.R. n.74 Maremmana fino a via Brodolini, realizzazione di una nuova viabilità di collegamento fra la S.R. 74 Maremmana e via Brodolini e contestuale riqualificazione dell'area attraverso l'attuazione di parcheggi e aree a verde.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2000

Aspetto funzionale	Aspetto urbanistico	Mitigazione paesistica	Aspetto dell'accessibilità
piazza o spazio pubblico	area da cedere al comune	filare alberato	collegamento
parcheggio pubblico	restauro o risanamento conservativo	fascia a verde	connessione pedonale e ciclabile
parcheggio pertinenziale	demolizione dei volumi	alberatura ad alto fusto	accesso carrabile principale
area verde attrezzata	area di concentrazione volumetrica	modellazione del terreno	
impianto sportivo	allineamento principale degli edifici		
	perimetro dell'unità minima di intervento		



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Piano attuativo

Spazi edificati	Numero massimo di alloggi	43
	di cui residenza sociale	0
	SUL residenziale totale	5.375 mq
	SUL per la produzione di beni e servizi	0
	SUL totale	5.375 mq
	Altezza massima consentita (n. piani)	2
Numero minimo di posti auto privati	86	
Spazi aperti	Superficie di mitigazione paesistica	3.400 mq
	Sup. minima per verde pubblico	3.600 mq
	Sup. minima per parcheggi pubblici	650 mq

Trasformazioni fisiche

modellazione del terreno
nuova edificazione
sistemazione degli spazi scoperti a verde attrezzato e parcheggio anche tramite movimenti di terra

Utilizzazioni ammesse

residenziale, ivi compresi i servizi di vicinato
direzionale fino al 20% della SUL complessiva
strutture ricreative limitate a: aree attrezzate per il gioco, impianti scoperti per la pratica sportiva



4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- l'attuazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree nella porzione nord necessarie alla realizzazione dell'intersezione stradale con la SR n.74 Maremmana;
- ferma restando la pianificazione e l'approvazione unitaria del piano attuativo e garantendo la realizzazione complessiva delle opere di infrastrutturazione primaria e secondaria, l'attuazione può avvenire anche secondo stralci funzionali;
- l'attuazione è subordinata alla realizzazione e cessione di una nuova viabilità di collegamento fra la SR n.74 Maremmana e via Brodolini;
- dotazione di una congrua quantità di parcheggio e di verde pubblico;
- realizzazione di almeno due posti macchina pertinenziali per alloggio in aggiunta a quelli pubblici;
- realizzazione di un mix di tipologie edilizie, adatte a un utenza differenziata.

B – Fattibilità ambientale

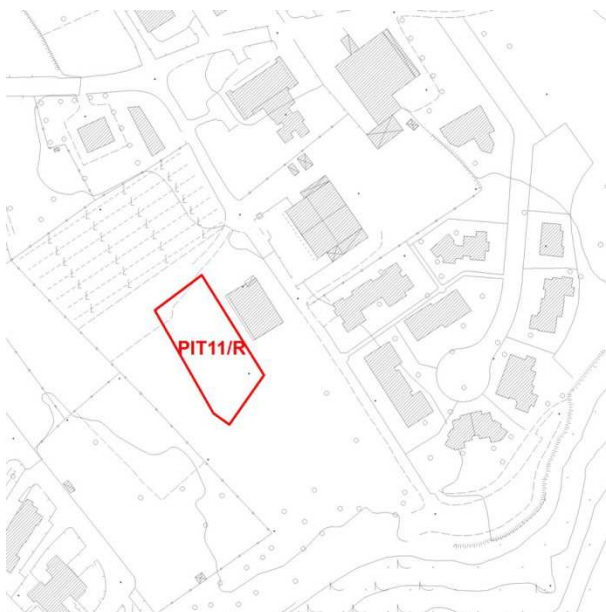
- verifica ed eventuale mitigazione acustica verso la SR n.74 Maremmana;
- supporto alla raccolta differenziata dei rifiuti, anche attraverso la realizzazione di isole ecologiche;
- incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse, preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota;
- realizzazione di fasce a verde, private o condominiali, sui lati dell'ambito confinanti con la campagna;
- realizzazione di fasce a verde, private o condominiali, sui lati dell'ambito confinanti con attività non residenziali;
- realizzazione di una fascia a verde di larghezza minima di 10 metri con alberatura ad alto fusto e una distanza dell'edificazione non inferiore a 20 metri dal confine con la scheda di progetto PIT12/R.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica



<i>Scheda</i>	PIT11/R	<i>Denominazione</i>	Le Prata ERP
		<i>Centro urbano</i>	Pitigliano capoluogo
		<i>Subsistema</i>	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia

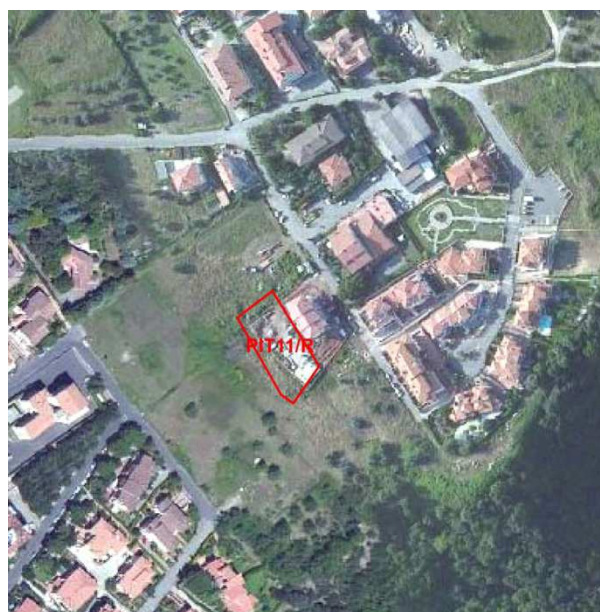


Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

<i>Sup. territoriale</i>	1.550 mq	<i>Uso attuale</i>	Agricolo
<i>Sup. coperta</i>	0 mq	<i>Piano regolatore previgente</i>	Area per insediamento di edilizia economica e popolare (Peep)
		<i>Vincoli</i>	Assenti

Descrizione

Si tratta di un'area prevalentemente pianeggiante, adiacente a un edificio Peep già realizzato.



2. Disposizioni generali

Obiettivo della trasformazione

Realizzazione di residenze per edilizia residenziale pubblica.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2000

ambito assoggettato a progettazione unitaria			
Assetto funzionale	Assetto urbanistico	Mitigazione paesistica	Assetto dell'accessibilità
piazza o spazio pubblico	area da cedere al comune	filare alberato	collegamento
parcheggio pubblico	restauro o risanamento conservativo	fascia a verde	connessione pedonale e ciclabile
parcheggio pertinenziale	demolizione dei volumi	alberatura ad alto fusto	accesso carrabile principale
area verde attrezzata	area di concentrazione volumetrica	modellazione del terreno	
impianto sportivo	allineamento principale degli edifici		



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Progetto unitario di iniziativa pubblica

Spazi edificati	Numero massimo di alloggi	6
	di cui residenza pubblica	6
	SUL residenziale pubblica totale	750 mq
	SUL per la produzione di beni e servizi	0
	SUL totale	750 mq
	Altezza massima consentita (n. piani)	3
	Numero minimo di posti auto privati	6
Spazi aperti	Superficie di mitigazione paesistica	0
	Sup. minima per verde pubblico	0
	Sup. minima per parcheggi pubblici	0

Trasformazioni fisiche

nuova edificazione finalizzata alla realizzazione di sei alloggi di edilizia residenziale pubblica

Utilizzazioni ammesse

residenziale pubblica



4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- verifica di compatibilità architettonica (volume, materiali, tipologia) rispetto all'edificato circostante.

B – Fattibilità ambientale

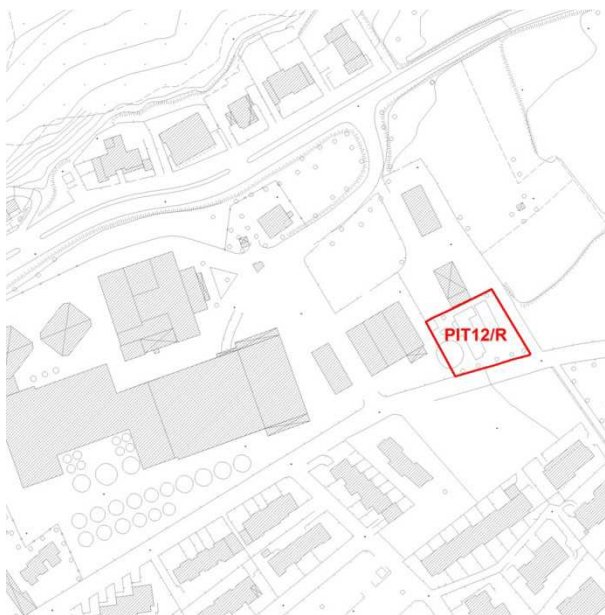
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica



Scheda	PIT12/R	Denominazione	Impianto di trattamento acque reflue industriali e stoccaggio acque di vegetazione
		Centro urbano	Pitigliano capoluogo
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	1.250 mq	Uso attuale	Impianto di trattamento acque reflue industriali e stoccaggio acque di vegetazione
Sup. coperta	150 mq	Piano regolatore previgente	Impianto produttivo esistente (D2)
		Vincoli	Assenti

Descrizione

Porzione dell'area produttiva di Pitigliano, attualmente interessata dalla presenza di vasche per il trattamento acque industriali e contenitore di stoccaggio acque di vegetazione.



2. Disposizioni generali

Obiettivo della trasformazione

Trasferimento degli impianti produttivi e realizzazione di un intervento residenziale.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2000

ambito assoggettato a progettazione unitaria			
Assetto funzionale	Assetto urbanistico	Mitigazione paesistica	Assetto dell'accessibilità
piazza o spazio pubblico	area da cedere al comune	filare alberato	collegamento
parcheggio pubblico	restauro o risanamento conservativo	fascia a verde	connessione pedonale e ciclabile
parcheggio pertinenziale	demolizione dei volumi	alberatura ad alto fusto	accesso carrabile principale
area verde attrezzata	area di concentrazione volumetrica	modellazione del terreno	
impianto sportivo	allineamento principale degli edifici		



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Progetto unitario convenzionato

Spazi edificati	Numero massimo di alloggi	4
	di cui residenza sociale	0
	SUL residenziale totale	500 mq
	SUL per la produzione di beni e servizi	0
	SUL totale	500 mq
	Altezza massima consentita (n. piani)	3
Numero minimo di posti auto privati		8
Spazi aperti	Superficie di mitigazione paesistica	0
	Sup. minima per verde pubblico	0
	Sup. minima per parcheggi pubblici	0

Trasformazioni fisiche

demolizione delle volumetrie e degli impianti produttivi
bonifica delle aree se necessario
nuova edificazione

Utilizzazioni ammesse

residenziale, ivi compresi i servizi di vicinato



4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- demolizione dei volumi e degli impianti produttivi esistenti
- realizzazione di almeno due posti macchina pertinenziali per alloggio in aggiunta a quelli pubblici;
- riqualificazione della fascia stradale di via Brodolini prospiciente l'ambito con realizzazione del marciapiede da coordinare con il comparto adiacente (PIT10/R);
- verifica di compatibilità architettonica (volume, materiali, tipologia) rispetto all'edificato circostante.

B – Fattibilità ambientale

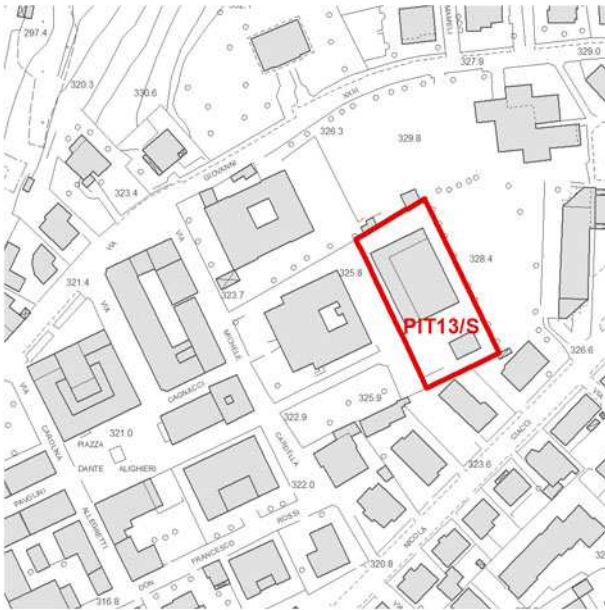
- differenziazione del materiale di demolizione e conferimento a discarica autorizzata;
- eventuali interventi di bonifica se necessari;
- attuazione di adeguate misure di mitigazione dal rumore eventualmente derivante dalla presenza della cantina sociale;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- realizzazione di fasce a verde, private o condominiali, sui lati dell'ambito confinanti con attività non residenziali.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica



Scheda	PIT13/S	Denominazione	Palestra del Seminario vescovile
		Centro urbano	Pitigliano
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	2.100 mq	Uso attuale	Attrezzatura per istruzione secondaria
Sup. coperta	840mq	Piano regolatore previgente	Edificio destinato a pubblici servizi(F3)
		Vincoli	Nessun vincolo

Descrizione

L'area comprende l'edificio destinato ad attività sportive attualmente utilizzato come palestra dell'Istituto d'istruzione superiore limitrofo. L'ambito di progetto si trova adiacente al Seminario Vescovile M. Cardella e all'area verde già attrezzata per l'attività sportiva.



2. Disposizioni generali

Obiettivo della trasformazione

Ampliamento della palestra esistente per la realizzazione di una gradinata chiusa.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2000

Aspetto funzionale		Aspetto urbanistico		Mitigazione paesistica		Aspetto dell'accessibilità	
	piazza o spazio pubblico		area da cedere al comune		filare alberato		collegamento
	parcheggio pubblico		restauro o risanamento conservativo		fascia a verde		connessione pedonale e ciclabile
	parcheggio pertinenziale		demolizione dei volumi		alberatura ad alto fusto		accesso carrabile principale
	area verde attrezzata		area di concentrazione volumetrica		modellazione del terreno		
	impianto sportivo		allineamento principale degli edifici				



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Progetto opera pubblica

Spazi edificati	Numero massimo di alloggi	0
	di cui residenza sociale	0
	SUL residenziale totale	0 mq
	SUL aggiuntiva a quella esistente	300 mq
	SUL totale	300 mq
	Altezza massima consentita	pari all'esistente
	Numero minimo di posti auto privati	
Spazi aperti	Superficie di mitigazione paesistica	
	Sup. minima per verde pubblico	
	Sup. minima per parcheggi pubblici	

Trasformazioni fisiche

ristrutturazione edilizia
addizioni volumetriche

Utilizzazioni ammesse

strutture ricreative limitate a impianti coperti per la pratica sportiva



4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- è ammessa la costruzione in aderenza al lotto lungo il confine prospiciente l'area a standard;
- l'intervento deve salvaguardare l'apparato vegetazionale esistente nell'area a verde limitrofa, anche attraverso la nuova piantumazione;
- l'eventuale parete sul confine deve essere mitigata con un opportuno apparato vegetazionale.

B – Fattibilità ambientale

- verifica dell'inserimento paesaggistico;
- conservazione delle risorse naturali esistenti o il loro reintegro.

C – Fattibilità idrogeologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica



Scheda	PIT14/P	Denominazione	Oleificio
		Centro urbano	Pitigliano
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	1.480 mq	Uso attuale	Produttivo
Sup. coperta	560 mq	Piano regolatore previgente	Impianto produttivo esistente (D2)
		Vincoli	Assenti

Descrizione

Porzione dell'area produttiva di Pitigliano, interessata dalla presenza dell'oleificio. Si trova in adiacenza alle schede progetto PIT03/P e PIT12/R.



2. Disposizioni generali

Obiettivo della trasformazione

Trasformazione, con incremento in altezza, degli attuali impianti produttivi esistenti, con conversione verso la funzione commerciale ampliamento in sopraelevazione del fabbricato esistente.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2000

Assetto funzionale		Assetto urbanistico		Mitigazione paesistica		Assetto dell'accessibilità	
	piazza o spazio pubblico		area da cedere al comune		filare alberato		collegamento
	parcheggio pubblico		restauro o risanamento conservativo		fascia a verde		connessione pedonale e ciclabile
	parcheggio pertinenziale		demolizione dei volumi		alberatura ad alto fusto		accesso carrabile principale
	area verde attrezzata		area di concentrazione volumetrica		modellazione del terreno		
	impianto sportivo		allineamento principale degli edifici				



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Progetto unitario convenzionato

Spazi edificati	Numero massimo di alloggi	0
	di cui residenza sociale	0
	SUL residenziale totale	0 mq
	SUL aggiuntiva per la produzione di beni e servizi	200 mq
	SUL totale	200 mq oltre esistente
	Altezza massima consentita (m)	9,00
	Numero minimo di posti auto privati	0
Spazi aperti	Superficie di mitigazione paesistica	0 mq
	Sup. minima per verde pubblico	0 mq
	Sup. minima per parcheggi pubblici	0 mq

Trasformazioni fisiche

ristrutturazione edilizia
sostituzione edilizia
addizioni volumetriche

Utilizzazioni ammesse

commerciale
direzionale
erogazione diretta di servizi



4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- demolizione degli impianti produttivi esistenti e degli eventuali volumi tecnici;
- smaltimento delle macerie;
- recupero dei manufatti e ampliamento edilizio;
- realizzazione di una schermatura a verde.

B – Fattibilità ambientale

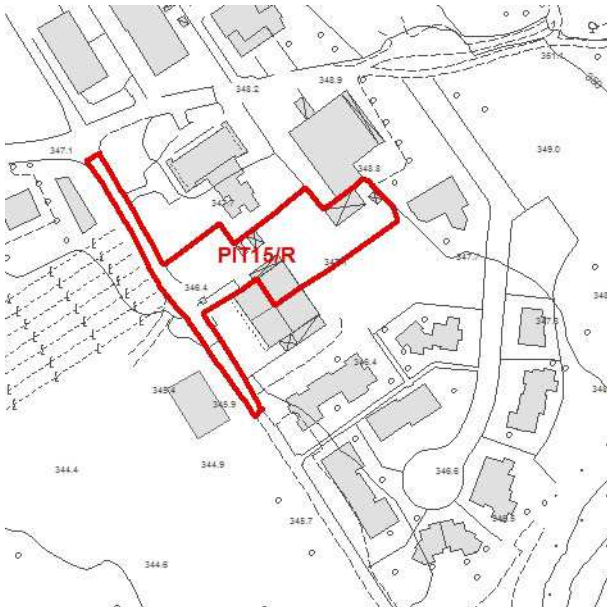
- differenziazione del materiale di demolizione e conferimento a discarica autorizzata;
- interventi di riqualificazione e ripristino delle aree scoperte;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- verifica della coerenza con il piano di classificazione acustica comunale;
- verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione al sistema insediativo di Pitigliano.

C – Fattibilità idrogeologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica



Scheda	PIT15/R	Denominazione	Le Prata - Ambito di riqualificazione
		Centro urbano	Pitigliano
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	2.970 mq	Uso attuale	Residenziale su piano terra commerciale
Sup. coperta	375 mq	Piano regolatore previgente	Edilizia residenziale mista con attività di artigianato (B3)
		Vincoli	Assenti

Descrizione

Si tratta di un'area interessata da edifici ad uso prevalentemente artigianale - produttivo, situati in adiacenza alla lottizzazione (Comparto B del Prg vigente) di via Brodolini.

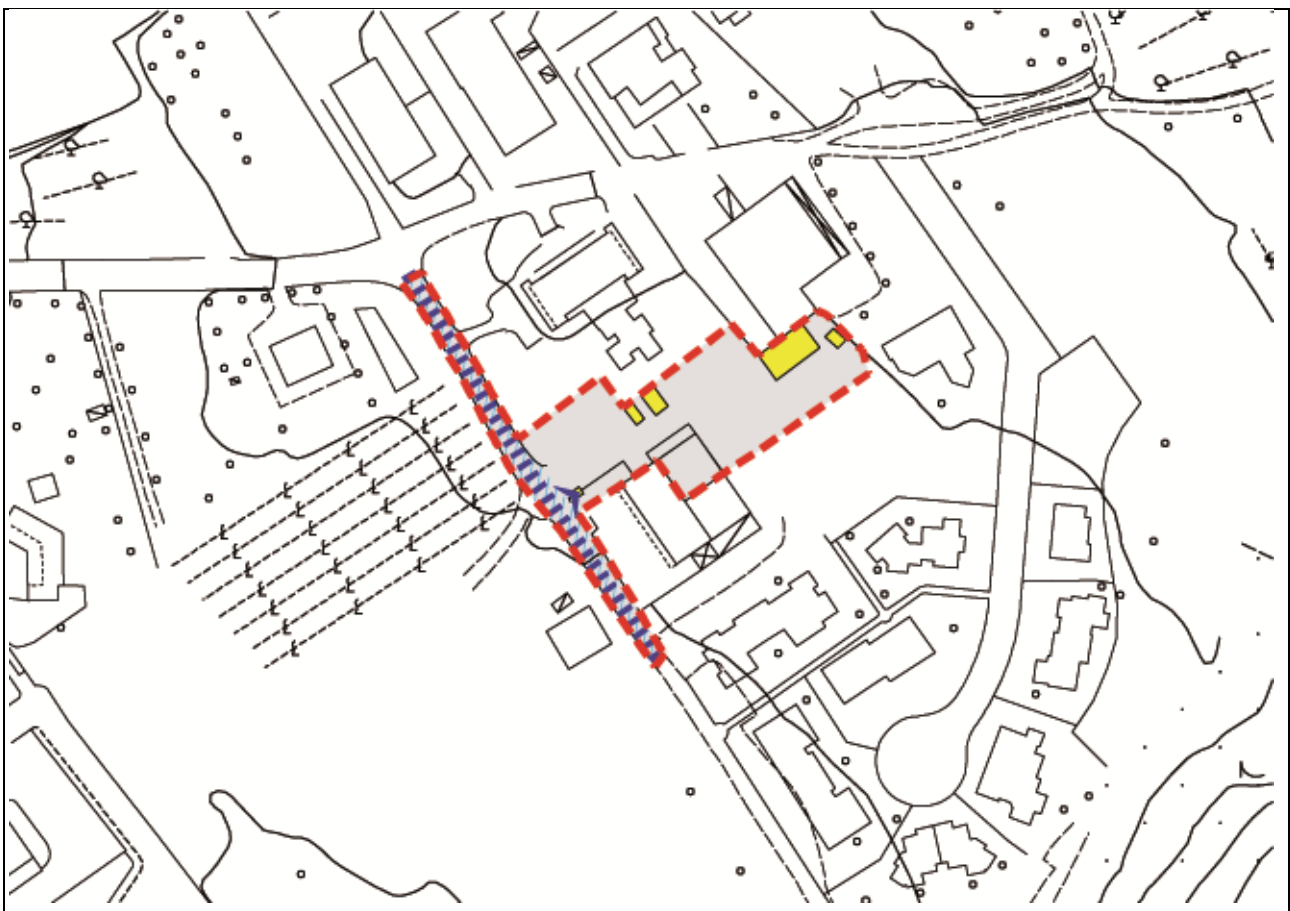


2. Disposizioni generali

Obiettivo della trasformazione

Realizzazione di residenze e contestuale riqualificazione dell'ambito urbano attraverso la realizzazione di un tratto stradale

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2000

Aspetto funzionale		Aspetto urbanistico		Mitigazione paesistica		Aspetto dell'accessibilità	
	piazza o spazio pubblico		area da cedere al comune		filare alberato		collegamento
	parcheggio pubblico		restauro o risanamento conservativo		fascia a verde		connessione pedonale e ciclabile
	parcheggio pertinenziale		demolizione dei volumi		alberatura ad alto fusto		accesso carrabile principale
	area verde attrezzata		area di concentrazione volumetrica		modellazione del terreno		
	impianto sportivo		allineamento principale degli edifici				



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Piano attuativo

<i>Spazi edificati</i>	<i>Numero massimo di alloggi</i>	3
	<i>di cui residenza sociale</i>	0
	<i>SUL residenziale totale</i>	750mq
	<i>SUL per la produzione di beni e servizi</i>	pari all'esistente fino a un massimo di 300 mq
	<i>SUL totale</i>	1.050 mq
	<i>Altezza massima consentita</i>	2 piani
	<i>Numero minimo di posti auto privati</i>	8
<i>Spazi aperti</i>	<i>Superficie di mitigazione paesistica</i>	0 mq
	<i>Sup. minima per verde pubblico</i>	0 mq
	<i>Sup. minima per parcheggi pubblici</i>	0 mq

Trasformazioni fisiche

ristrutturazione urbanistica
nuova edificazione

Utilizzazioni ammesse

Residenziale, ivi compresi i servizi di vicinato
commerciale
direzionale
erogazione diretta di servizi



4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- riqualificazione della via Traversa destra della via Brodolini attraverso la realizzazione delle opere necessarie e contestuale cessione gratuita al demanio comunale;
- realizzazione dei nuovi fabbricati anche attraverso l'accorpamento di quelli esistenti;
- rinaturalizzazione o permeabilizzazione di almeno il 35% della superficie del lotto;
- realizzazione di almeno due posti macchina pertinenziali per alloggio;
- recupero della superficie esistente per la funzione commerciale, direzionale e di servizio fino a un massimo di 300 mq;
- in generale, devono essere rispettate le norme per i lotti edificabili di cui all'articolo 39 cc. 6 e 7 delle norme generali.

B – Fattibilità ambientale

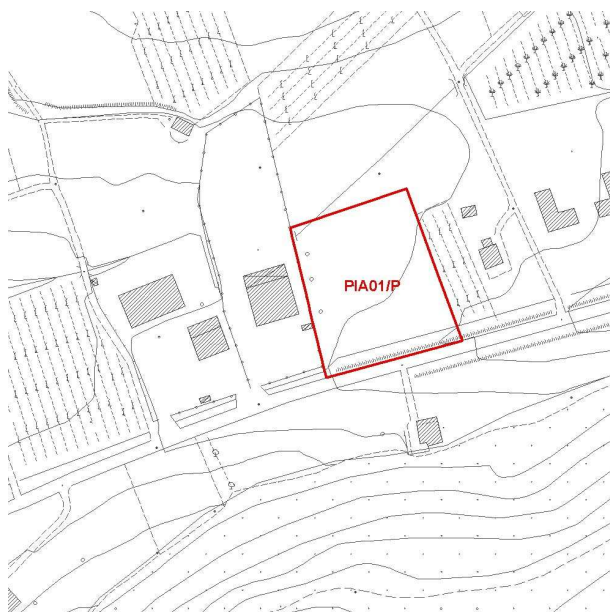
- incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse, preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana.

C – Fattibilità idrogeologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica



Scheda	PIA01-P	Denominazione	Nucleo artigianale Ovest
		Centro urbano	Il Piano
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	6.360 mq	Uso attuale	Agricolo
Sup. coperta	0 mq	Piano regolatore previgente	Insedimento industriale e artigianale (D1a)
		Vincoli	Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923

Descrizione

Si tratta di un'area pianeggiante, già inserita nel piano regolatore vigente come zona destinata ad insediamento industriale e artigianale.



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Piano attuativo

Spazi edificati	Numero massimo di alloggi (di guardiania)	2
	di cui residenza sociale	0
	SUL residenziale totale	compreso nella SUL totale
	SUL per la produzione di beni e servizi	1.300 mq
	SUL totale	1.300 mq
	Altezza massima consentita	7,50 m
Numero minimo di posti auto privati		0
Spazi aperti	Superficie di mitigazione paesistica	0
	Sup. minima per verde pubblico	1.680 mq
	Sup. minima per parcheggi pubblici	430 mq

Trasformazioni fisiche

demolizione
modellazione del terreno
nuova edificazione
sistemazione degli spazi scoperti a verde attrezzato e parcheggio

Utilizzazioni ammesse

residenziale (funzionalmente connesso all'attività produttiva)
artigianale e produttivo
attività direzionale
erogazione diretta di servizi



4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- realizzazione e cessione di una fascia di verde pubblico lungo la S.S. 74 Maremmana, in continuità con quella delle lottizzazioni produttive limitrofe;
- dotazione di una congrua quantità di parcheggio pubblico;
- realizzazione di una viabilità di accesso dalla strada statale n. 74 Maremmana con collegamento alla viabilità di lottizzazione esistente.

B – Fattibilità ambientale

- divieto di insediamento di attività industriali a rischio elevato;
- supporto alla raccolta differenziata dei rifiuti attraverso la realizzazione di isole ecologiche;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- realizzazione di una fascia a verde con alberi a fusto alto lungo il lato prospiciente la campagna;
- verifica della capacità di approvvigionamento idrico ed energetico e di depurazione;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- verifica della coerenza con il piano di classificazione acustica comunale.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica



Scheda	PIA02-P	Denominazione	Nucleo artigianale Est
		Centro urbano	Il Piano
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	6.080 mq	Uso attuale	Agricolo
Sup. coperta	90 mq	Piano regolatore previgente	Insedimento industriale e artigianale (D1a)
		Vincoli	Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923

Descrizione

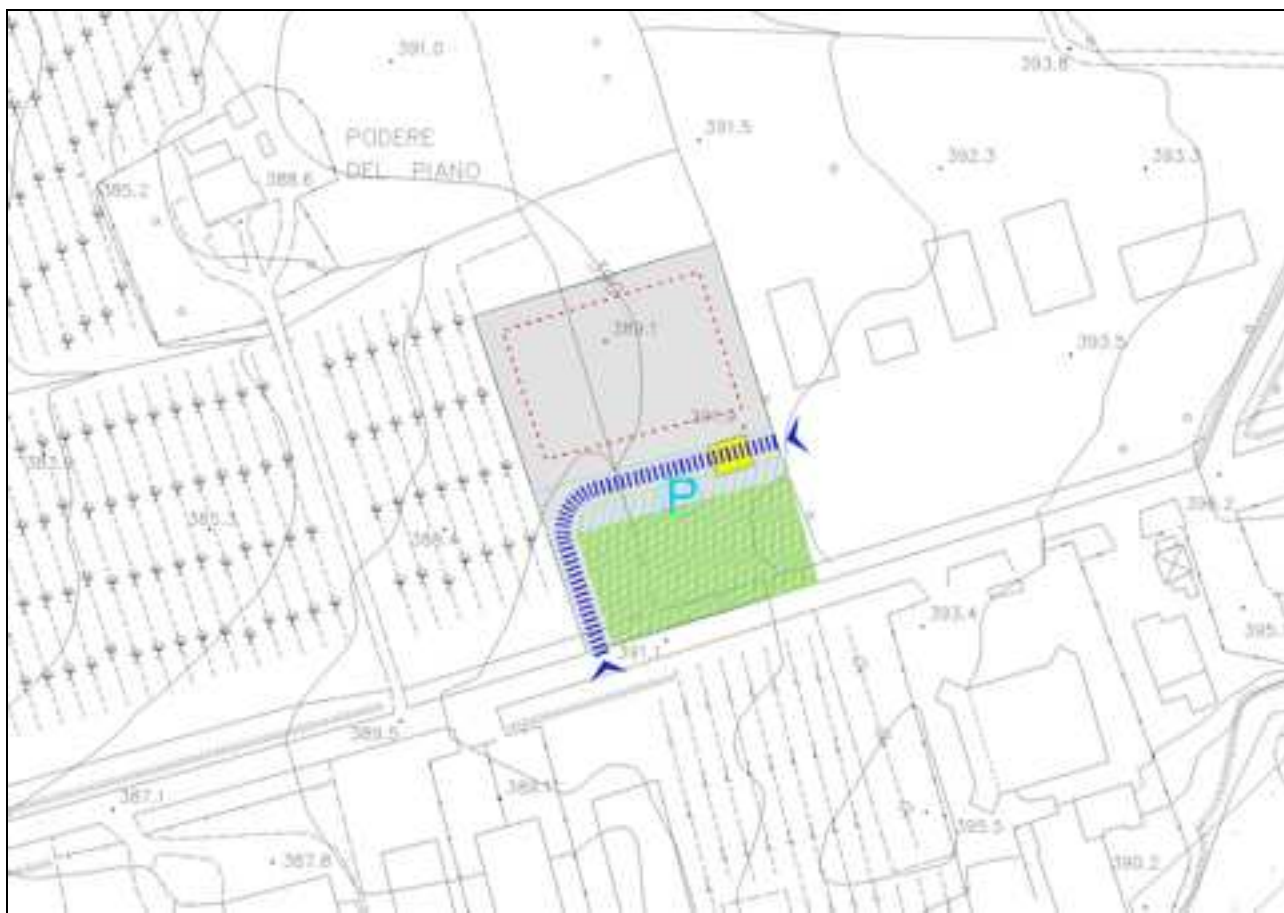
Si tratta di un'area pianeggiante, già inserita nel piano regolatore vigente come zona destinata ad insediamento industriale e artigianale.

2. Disposizioni generali

Obiettivo della trasformazione

Ampliamento dell'area produttiva esistente con contestuale realizzazione di interventi di inserimento paesaggistico. Realizzazione di spazi per nuove attività produttive e individuazione dei necessari servizi per rendere l'intervento fruibile.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2000

ambito assoggettato a progettazione unitaria			
Aspetto funzionale	Aspetto urbanistico	Mitigazione paesistica	Aspetto dell'accessibilità
piazza o spazio pubblico	area da cedere al comune	filare alberato	collegamento
parcheggio pubblico	restauro o risanamento conservativo	fascia a verde	connessione pedonale e ciclabile
parcheggio pertinenziale	demolizione dei volumi	alberatura ad alto fusto	accesso carrabile principale
area verde attrezzata	area di concentrazione volumetrica	modellazione del terreno	
impianto sportivo	allineamento principale degli edifici		



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Piano attuativo

Spazi edificati	Numero massimo di alloggi (di guardiania)	2
	di cui residenza sociale	0
	SUL residenziale totale	compreso nella SUL totale
	SUL per la produzione di beni e servizi	1.200 mq
	SUL totale	1.200 mq
	Altezza massima consentita	7,50 m
	Numero minimo di posti auto privati	0
Spazi aperti	Superficie di mitigazione paesistica	0 mq
	Sup. minima per verde pubblico	1.660 mq
	Sup. minima per parcheggi pubblici	350 mq

Trasformazioni fisiche

modellazione del terreno
nuova edificazione
sistemazione degli spazi scoperti a verde attrezzato e parcheggio

Utilizzazioni ammesse

residenziale (funzionalmente connesso all'attività produttiva)
artigianale e produttivo
attività direzionale
erogazione diretta di servizi



4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- realizzazione di una fascia di verde pubblico lungo la S.S. 74 Maremmana, in continuità con quella delle lottizzazioni produttive limitrofe;
- dotazione di una congrua quantità di parcheggio pubblico;
- realizzazione di una viabilità di accesso dalla strada statale n. 74 Maremmana.

B – Fattibilità ambientale

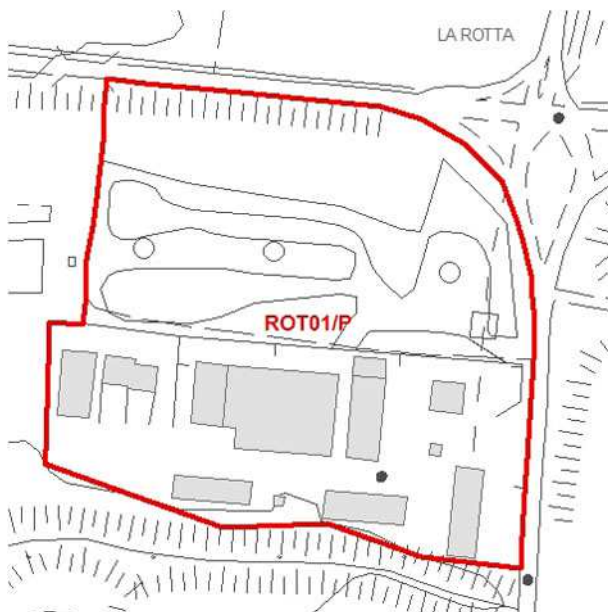
- divieto di insediamento di attività industriali a rischio elevato;
- supporto alla raccolta differenziata dei rifiuti attraverso la realizzazione di isole ecologiche;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- realizzazione di una fascia a verde con alberi a fusto alto lungo il lato prospiciente la campagna;
- verifica della capacità di approvvigionamento idrico ed energetico e di depurazione;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- verifica della coerenza con il piano di classificazione acustica comunale.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica



Scheda	ROT01/P	Denominazione	La Rotta, Idrosanitaria
		Centro urbano	La Rotta
		Subsistema	4 – Il pianoro di S. Quirico



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	30.400 mq	Uso attuale	Produttivo
Sup. coperta	4.100 mq	Piano regolatore previgente	Impianto industriale e artigianale. Zona La Rotta (D1c); parco e area verde pubblica (F1)
		Vincoli	Assenti

Descrizione

L'ambito riguarda la zona produttiva in località La Rotta.

2. Disposizioni generali

Obiettivo della trasformazione

Riqualificazione urbanistica dell'intero comparto attraverso la riorganizzazione delle strutture esistenti, la realizzazione di uno spazio per lo stoccaggio di materiali e la realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica attrezzata con alberi ad alto fusto lungo la viabilità esistente.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2000

ambito assoggettato a progettazione unitaria			
Aspetto funzionale	Aspetto urbanistico	Mitigazione paesistica	Aspetto dell'accessibilità
piazza o spazio pubblico	area da cedere al comune	filare alberato	collegamento
parcheggio pubblico	restauro o risanamento conservativo	fascia a verde	connessione pedonale e ciclabile
parcheggio pertinenziale	demolizione dei volumi	alberatura ad alto fusto	accesso carrabile principale
area verde attrezzata	area di concentrazione volumetrica	modellazione del terreno	
impianto sportivo	allineamento principale degli edifici		



3. Prescrizioni specifiche

<i>Strumento di attuazione</i>	Piano attuativo	
<i>Spazi edificati</i>	<i>Numero massimo di alloggi</i>	pari all'esistente
	<i>di cui residenza sociale</i>	0
	<i>SUL residenziale totale</i>	pari all'esistente
	<i>SUL per la produzione di beni e servizi</i>	incremento del 10% (zona D1)
	<i>SUL totale</i>	
	<i>Altezza massima consentita</i>	7,5 m
	<i>Numero minimo di posti auto privati</i>	
<i>Spazi aperti</i>	<i>Superficie di mitigazione paesistica</i>	6.000 mq
	<i>Sup. minima per verde pubblico</i>	6.000 mq
	<i>Sup. minima per parcheggi pubblici</i>	0 mq

Trasformazioni fisiche

ristrutturazione urbanistica sistemazione degli spazi scoperti

Utilizzazioni ammesse

commercio al dettaglio attività di supporto al commercio erogazione diretta di servizi standard a verde pubblico



4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- realizzazione di una fascia di verde pubblico situata lungo la viabilità principale (S.S. 74 Maremmana) per una profondità dalla banchina stradale di almeno 40 m;
- realizzazione di una fascia di un'alberatura ad alto fusto lungo la S.P. Pantano e lungo i fronti dell'area di stoccaggio;
- interventi sull'edificato come previsto dalle norme generali del RU, zona D1.

B – Fattibilità ambientale

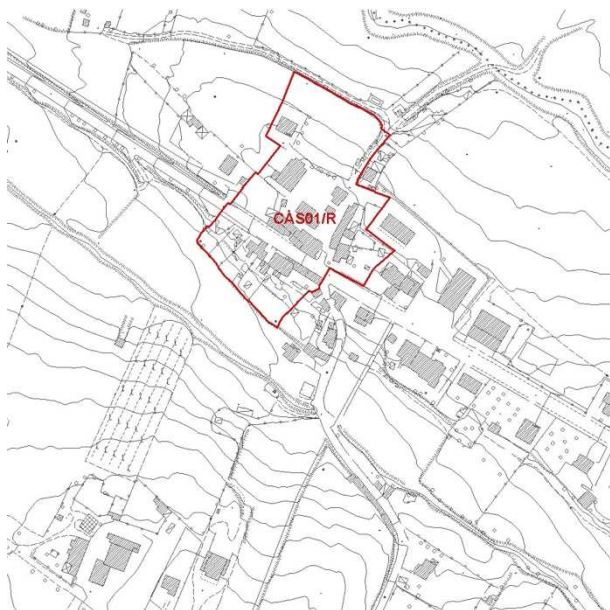
- divieto di insediamento di attività industriali a rischio elevato;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- verifica di inserimento paesaggistico.

C – Fattibilità idrogeologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica



Scheda	CAS01/R	Denominazione	Borgo del Casone
		Centro urbano	Il Casone
		Subsistema	4 – Il Pianoro di S. Quirico



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	10.710 mq	Uso attuale	Prevalentemente residenziale
Sup. coperta	1.720 mq	Piano regolatore previgente	Edilizia esistente (B1) Zona a prevalente funzione agricola (E1)
		Vincoli	Assenti

Descrizione

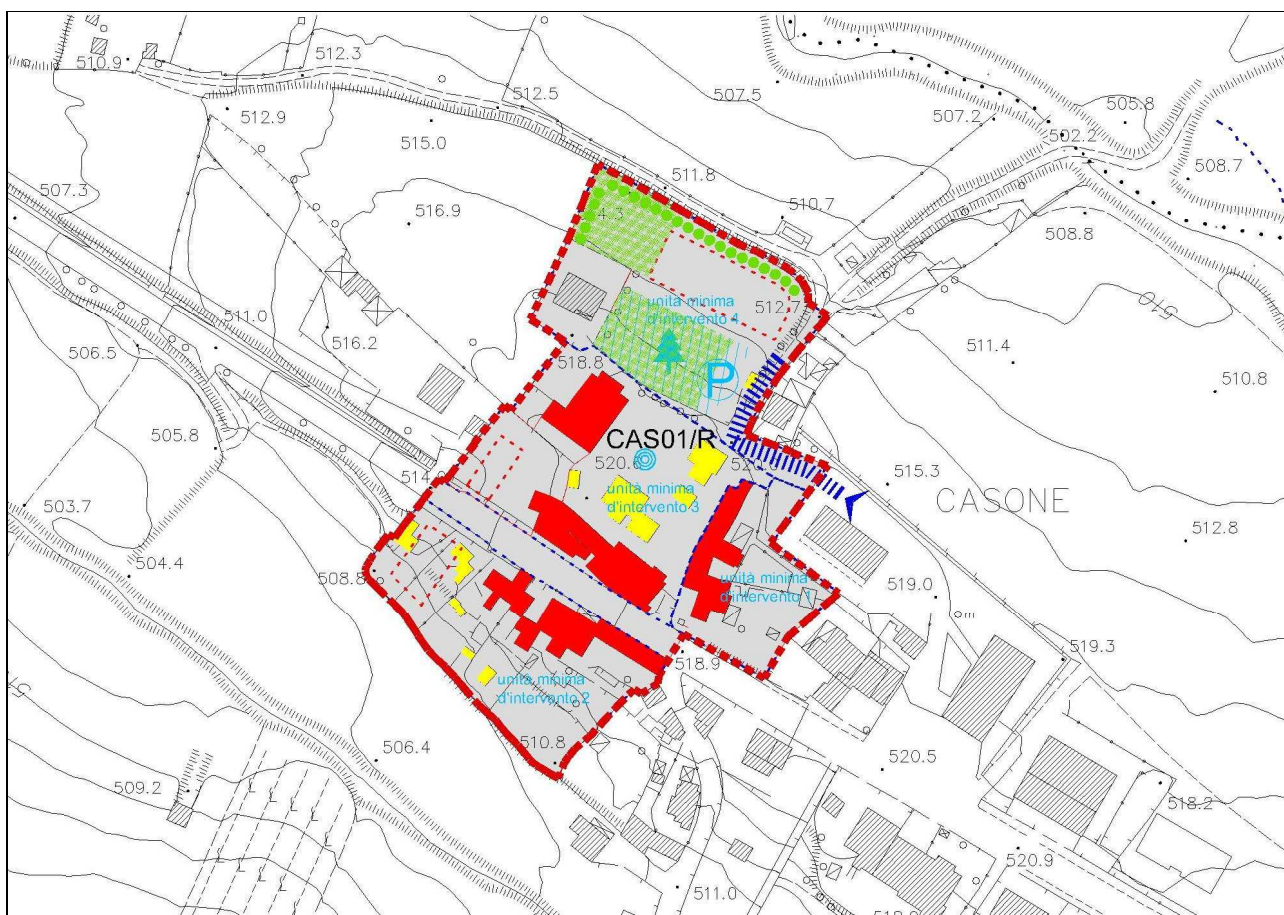
Si tratta del nucleo storico originario dell'abitato. È un'area caratterizzata dalla presenza di edifici storici, localizzati a cavallo della strada regionale maremmana. È inclusa, inoltre, a complemento del nucleo, una porzione di territorio agricolo.

2. Disposizioni generali

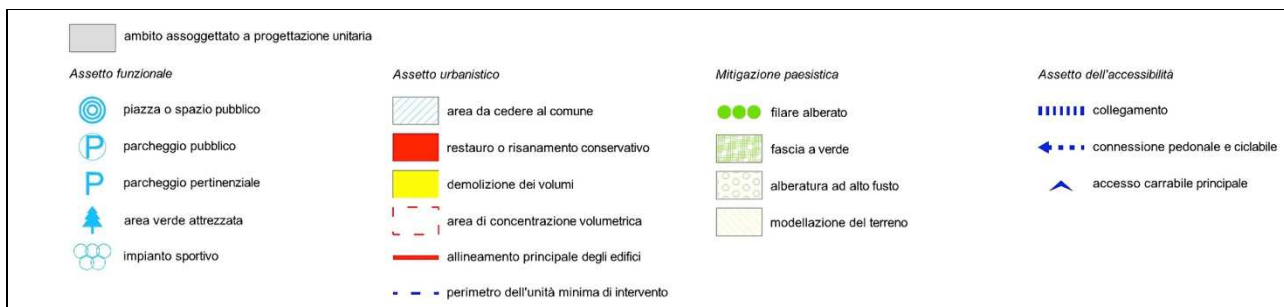
Obiettivo della trasformazione

Rafforzamento del nucleo storico della frazione attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio storico, l'incremento della dotazione di spazi pubblici e la realizzazione di nuovo spazio residenziale e funzioni compatibili.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2000





3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Piano di recupero di iniziativa pubblica

Spazi edificati

Numero massimo di alloggi

11 di cui 7
conseguenti al
recupero delle
volumetrie
soggette a
demolizione e
rilocalizzazione e
4 di nuova
edificazione
aggiuntiva

di cui residenza sociale

0

SUL residenziale totale

500 mq oltre al
recupero

SUL per la produzione di beni e servizi

0

SUL totale

500 mq oltre al
recupero

Altezza massima consentita (n. piani)

2

Numero minimo di posti auto privati

11

Spazi aperti

Superficie di mitigazione paesistica

500 mq

Sup. minima per verde pubblico

460mq

Sup. minima per parcheggi pubblici

100 mq

Trasformazioni fisiche

restauro e risanamento conservativo
ristrutturazione edilizia e urbanistica
nuova edificazione
sistemazione degli spazi scoperti a verde attrezzato o parcheggio

Utilizzazioni ammesse

residenziale, ivi compresi i servizi di vicinato
strutture ricreative limitate a: aree attrezzate per il gioco



4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- ferma restando la pianificazione unitaria del comparto, e quindi l'approvazione complessiva del piano di recupero o del piano particolareggiato, la fase esecutiva dell'intervento può avvenire in maniera unitaria o secondo le unità minime di intervento individuate;
- riqualificazione del nucleo storico attraverso la realizzazione aree a verde pubblico, spazi di relazione e recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente;
- previsione di 4 nuovi alloggi nella parte nord dell'ambito con caratteristiche formali e tipologiche congrue rispetto al tessuto insediativo esistente;
- realizzazione di 7 alloggi tramite il recupero della volumetria esistente soggetta a demolizione all'interno delle aree di concentrazione volumetrica individuate;
- nel patrimonio edilizio da recuperare, in alternativa alla funzione residenziale sono ammesse altre funzioni compatibili;
- realizzazione di una fascia di mitigazione paesistica, da adibire a verde privato, nella parte nord dell'ambito;
- realizzazione, nella unità minima dove è prevista la nuova edificazione per 4 alloggi, di un'area a verde pubblico e parcheggi pubblici;
- realizzazione di una piazza centrale anche attraverso la demolizione delle volumetrie esistenti;
- verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione al sistema insediativo del Casone.

B – Fattibilità ambientale

- supporto alla raccolta differenziata dei rifiuti, anche attraverso la realizzazione di isole ecologiche;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- conservazione delle risorse naturali esistenti o il loro reintegro;
- suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse, preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota;
- realizzazione di fasce a verde, private o condominiali, sui lati dell'ambito eventualmente confinanti con la campagna.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica