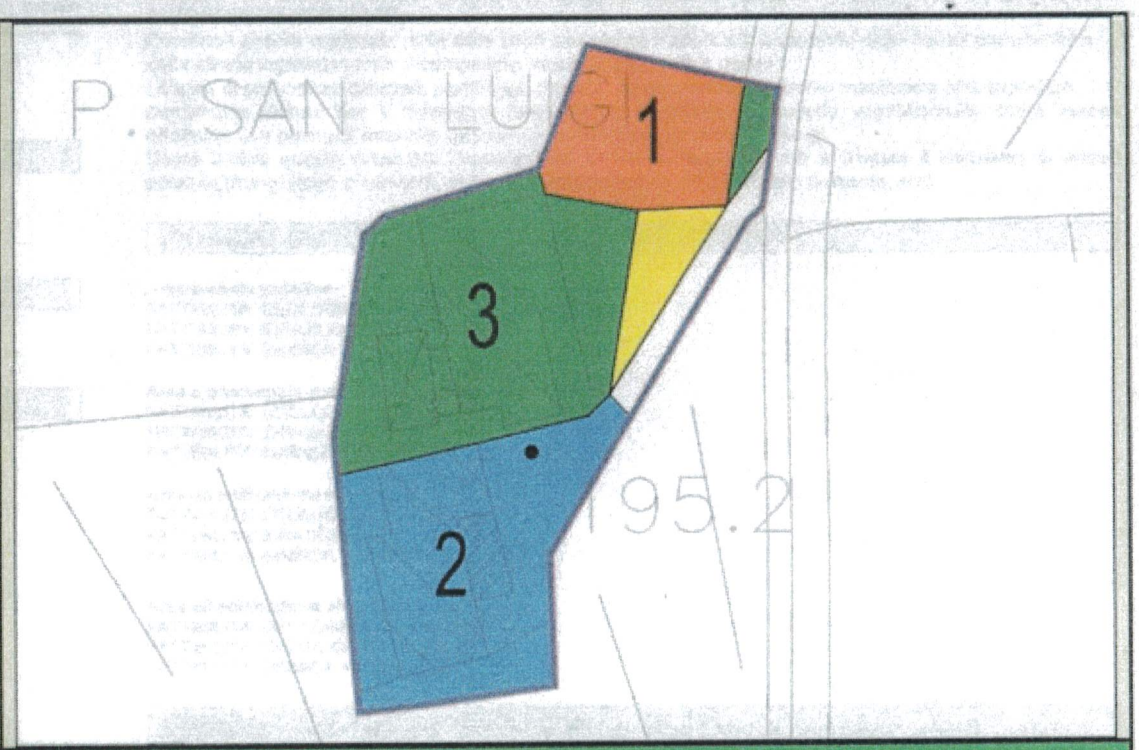
ALLEGATO N.2 Documentazione Urbanistica

Firmato Da: FLAMINIO ALESSANDRO Emesso Da: ABILIBADEC S.P.A. NG CA 2 Serial#: 6a1a7e9ebf97c96dbbcd4966f0ace88f

U.d.P 2.1 Media Collina Civitella	**REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE** *L.R. 1 del 3 gennaio 2005 – art. 55*	**COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO** *Provincia di Grosseto*

SCHEDA PROGETTO — AREA RqMTA1

ORTOFOTO scala 1:5000



SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- SUDDIVISIONE COMPARTO
- S — AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE
- AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE
- AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA
- AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI
- AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE
- AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA
- VERDE PRIVATO
- VERDE PUBBLICO
- ALBERATURE
- PARCHEGGI PUBBLICI
- P — PARCHEGGI PRIVATI
- VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO
- VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO
- VIABILITA' ESISTENTE
- ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
- MARCIAPIEDE
- ALLINEAMENTO EDIFICI
- PERCORSO PEDONALE

Firmato Da: FLAMINIO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a4a7e3ab587e26dbbedf966f9ee688f

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

L' intervento interessa il un agglomerato rurale posto lungo la vecchia Viabilità per Siena, composto da un insieme di volumetrie agricole poste in modo incongruo attorno ad un fabbricato originario.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

- mantenere e rafforzare i principi insediativi consolidati che caratterizzano la specificità dei luoghi, secondo una regola insediativa conchiusa allo scopo di ricucire e migliorare il tessuto edilizio esistente favorendo il recupero delle tipologie edilizie tradizionali.

Gli interventi saranno diretti alla eliminazione dei volumi incongrui e realizzati in materiale precari.

INVARIANTI PIANO STRUTTURALE

Viabilità storica di interesse paesistico

VINCOLI SOVRAORDINATI

~~Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n 42~~

VINCOLO IDROGEOLOGICO

PARAMETRI URBANISTICI

Area 1
SUPERFICIE TERRITORIALE: 1930 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 2779 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 320 mq .
da recupero della sul esistente
ALTEZZA MAX: 1 piano
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera.
NUMERO ALLOGGI MAX: 4

STANDARD

Verde pubblico	Mq 510
Parcheggio	Mq 614
Servizi	

Area 2
SUPERFICIE TERRITORIALE: 4270 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 4841 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: Turistico Ricettiva (escluse RTA), commerciale (ristorazione, piccoli punti vendita prodotti tipici)
Potrà essere utilizzata interamente la SUL esistente
ALTEZZA MAX: 2 piani
TIPOLOGIA: linea,blocco
NUMERO POSTI LETTO MAX: 30

VALUTAZIONI: MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE

Si dovrà prioritariamente procedere alla rimozione dei Silos in ferro presenti.
Le volumetrie poste a ridosso del fabbricato dovranno essere rimosse per liberarlo almeno su tre lati.
La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto.
LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E MORFOLOGICHE DEGLI EDIFICI DOVRANNO RISULTARE DI ELEVATA QUALITÀ ARCHITETTONICA E MATERICA ED ASSICURARE L'ARMONIZZAZIONE CON IL CONTESTO EDIFICATO.
Dovranno essere realizzate delle aree verdi con piante d'alto fusto a schermo delle visuali panoramiche dalla strada ingresso verso il compendio residenziale posto a monte .
Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.
Dovrà inoltre essere prescritta l'Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

INDAGINI GEOLOGICHE-TECNICHE: PRESCRIZIONI

Area a verde pubblico
FATTIBILITA' GEOLOGICA = Categoria F1
FATTIBILITA' IDRAULICA = Categoria F1
FATTIBILITA' SISMICA = Categoria F1

Area a parcheggio pubblico
FATTIBILITA' GEOLOGICA = Categoria F1
FATTIBILITA' IDRAULICA = Categoria F1
FATTIBILITA' SISMICA = Categoria F1

Area ad edificazione residenziale
FATTIBILITA' GEOLOGICA = Categoria F2
FATTIBILITA' IDRAULICA = Categoria F1
FATTIBILITA' SISMICA = Categoria F2

Area ad edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA = Categoria F2
FATTIBILITA' IDRAULICA = Categoria F1
FATTIBILITA' SISMICA = Categoria F2

OPERE PUBBLICHE/D'INTERESSE PUBBLICO

Realizzazione di:
- Adeguamento della viabilità esistente
- area a parcheggio pubblico in prossimità della struttura alberghiera

DISPOSIZIONI NORMATIVE E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piano unitario di intervento - Attuazione diretta
L'intervento potrà essere attuato per stralci successivi previa approvazione di un progetto unitario che definisca la collocazione dei lotti nell'intero comparto ed i relativi standards. Gli interventi potranno essere realizzati anche non contemporaneamente e, in modo analogo, le eventuali opere di urbanizzazione di pertinenza potranno essere realizzate per unità minime di intervento.
TRATTANDOSI DI PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA, IL PIANO UNITARIO D'INTERVENTO DOVRÀ ESSERE PRECEDUTO DA P.M.A.A. CHE PREVEDA LA DERURALIZZAZIONE DELLA VOLUMETRIA OGGETTO DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO.
Il Progetto unitario dovrà evidenziare le volumetrie non più utilizzate che dovranno essere demolite

Firmato Da: FLAMINIO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a4a7e3ab587e26dbbedf966f9ee688f

La sostituzione potrà avvenire secondo la categorie di intervento riportata in cartografia su ogni fabbricato.

Area 1

Verranno realizzati edifici residenziali per complessivi n.4 alloggi, con tipologia a villino, schiera per 320 mq di SUL, di altezza massima un piano fuori terra.

Le tipologie edilizie dovranno conformarsi alle tipologie tradizionali e mantenere una anche se parziale continuità con le tipologie architettoniche Locali.

Gli immobili, per quanto possibile, dovranno disporsi secondo le curve di livello limitando le opere di sbancamento e contenimento. Dovranno essere comunque demolite le volumetrie relative alle attrezzature agricole non più utilizzate (stalle, annessi). La volumetria residua resterà nelle dotazioni aziendali e potrà essere utilizzata a fini agricoli o per attività connesse o attività integrative.

Il verde pubblico dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante e con funzione di filtro

Area 2

Verrà realizzata una struttura alberghiera per 30 posti letto, di altezza massima due piani fuori terra.

La struttura dovrà essere realizzata attraverso il riuso della volumetria esistente.

Gli interventi sui singoli edifici potranno avvenire secondo la categorie di intervento riportata in cartografia su ogni fabbricato.

Le tipologia edilizia dovrà conformarsi alle tipologie tradizionali e mantenere una anche se parziale continuità con le tipologie architettoniche Locali.

AREA 3

L'AREA CON LE SUE CONSISTENZE VOLUMETRICHE DOVRÀ ESSERE MANTENUTA AD USO AGRICOLO.

Firmato Da: FLAMINIO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a4a7e2ab587e26dbbedf966f9ee688f

Comune di Civitella Paganico - Comune di Cinigiano

Provincia di Grosseto

Ufficio Tecnico e Attività Produttive (Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente - SUAP)

Prot. n.2160 CERTIFICATO N.5/17

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE AREA TECNICA

A richiesta della , in qualità di ed intesa ad ottenere il rilascio del certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 per terreni contraddistinto al N.C.T. del Comune di Civitella Paganico:

al foglio di mappa n.88 particelle n.29, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 56, 57, 59
Visto il D.P.R. 380/2001;
Visti gli atti d'ufficio;

C E R T I F I C A

Che il terreno sopra descritto ricade secondo il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 8 del 10/04/2014, efficace dal 16/07/2014 in:

foglio di mappa n.88 particelle n.29, 32, 33, 34 (parte), 41, 42, 43, 44, 45, 56, 57, 59
Territorio Rurale (Zona E)

foglio di mappa n.88 particelle n. 31, 34 (parte)
Area extraurbana di riqualificazione a prevalenza mista RqMTA1 di cui all'art.36 del R.U.

Area tutta sottoposta alle rispettive NTA ed ai vincoli di cui:

- Sismica
- Art. 1 R.D.L. 30.12.1923 n. 3267
- D. Lgs 42/2004 art.142 lett.g (parte)
- D. Lgs 285/92 e D.P.R. 495/92 (parte)
- Fascia di attenzione acquedotti pubblici (parte)
- Fascia di attenzione a 120 m linee si potenza 380 kV su tralicci (parte)

Si precisa che l'area non rientra nell'art. 10 Legge 21.11.2000 n. 353.
Si rilascia la presente certificazione in carta legale.

MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00

Civitella Paganico, lì 20.02.2017

IL RESPONSABILE AREA TECNICA ED ATTIVITA' PRODUTTIVE
- Arch. Lara Faenzi -

COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO
Via I Maggio n. 6 – 58045 Civitella Marittima
Tel. 0564 900407 Fax 0564 900414
urbanistica@comune.civitellapaganico.gr.it

COMUNE DI CINIGIANO
P.le Capitano Bruchi n. 3– 58044 Cinigiano
Tel. 0564 993407 Fax 0564 994103
i.loria@comune.cinigiano.gr.it

Firmato Da: SARTI PIETRO DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 14073abc0e738cae
Firmato Da: ERMINIO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a6a7a3ab597a3e4bbc4f0ec09e9ef

comune di civit. Paganico

loc. pod.re S. Luigi

pro. [redacted]

Sanatoria di opere edilizie abusive L. 47/85.

(MAGAZZINI E TETTOIE)

SCALA 1.100

COMUNE DI
CIVITELLA PAGANICO
PROVINCIA DI GROSSETO

A SANATORIA AI SENSI
DELLA LEGGE 47/85

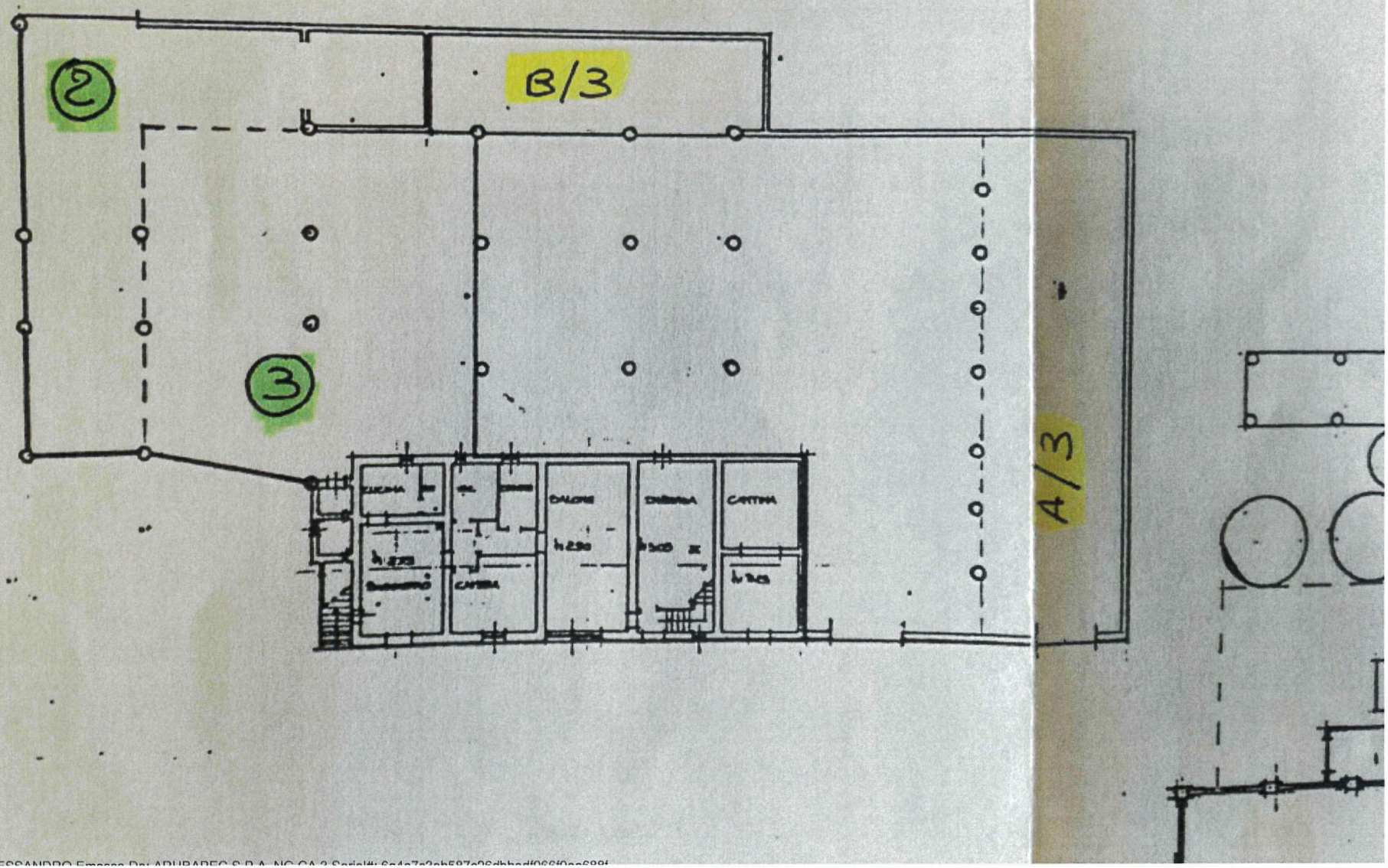
25 SET. 1997

IL SINDACO
(Patri Loris)

ASSOCIAZIONE ALBO DEI GEOMETRI GROSSETO N° 148

1 SET. 1990

TAV.1



Firmato Da: FLAMINIO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a4a7e2ab587e26dbbadf066f0ae688f