

REGOLAMENTO URBANISTICO

(ai sensi L.R. 1/2005)



Comune di Castellina Marittima (Provincia di Pisa)



Progetto di Regolamento Urbanistico

Urbanistica

Coordinamento

Arch. Mauro Ciampa e Arch. Piero Lazzeroni

(Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni)

Arch. Roberto Agostini

Arch. Giovanni Giusti

Collaboratori:

Arch. Chiara Ciampa

Geogr. Laura Garcés

Geom. Arianna Gorini

Ufficio di Piano

Sindaco e Assessore all'Urbanistica

Responsabile del procedimento

Garante della comunicazione

Geologia

Dott. Geol. Gianfranco Ruffini

Dott. Geol. Graziano Graziani

Collaboratori:

Dott. Geol. Elisabetta Mochi

Dott. Geol. Silvia Bartoletti

Valutazione integrata

Dott. Agr. Francesco Lunardini

Dott. Federico Lucchesi

Arch. Elena Pirrone

Emilio Chini

Allegato I – Schede norma

Approvazione - Giugno 2012

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C2 "CASTELLINA"		Scheda norma del comparto 1	
Obiettivi	L'ambito di trasformazione è individuato con l'obiettivo di concludere il tessuto urbano a sud del paese in connessione con la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via della Repubblica e via Carrai, in modo da realizzare un bypass diretto con la via del Commercio in direzione sud. Tale previsione è legata anche alla realizzazione di zone a verde in testata del paese con previsioni di zone attrezzate e dotate di servizi di fruizione.		
Intervento soggetto a	Piano attuativo esteso a tutta l'area		
Funzioni ammesse	Residenza, attività urbane quali: esercizi commerciali di vicinato ristorazione e pubblici esercizi		
Interventi ammessi	Nuova edificazione		
Vincoli sovraordinati	nessuno		
Invarianti strutturali	nessuno		
Superficie del comparto	Totale comparto 1	Mq 22.550	
Parametri urbanistici di progetto	N° max dei piani 2		
	H max. = 7,5 ml		
Dimensionamento ammesso	Sul massima residenziale mq 2.600 Sul massima per servizi di pubblico interesse nel parco mq 200		
Standard Urbanistici	Standard individuati: piazza/parcheggio mq 2.170 aree a verde di connettività urbana mq 9.635 la verifica degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto agli abitanti effettivamente insediati.		
Condizioni alla trasformazione	L'attuazione del comparto è subordinato alla realizzazione del tracciato viario di collegamento tra via Carrai e via della Repubblica. Si tratta di un tracciato di min 10 ml dotato di percorso pedonale in sede propria sul lato a monte integrato con le sistemazioni a verde del parco pubblico. La realizzazione della viabilità è condizionata alla verifica idraulica per l'attraversamento del botro. L'attuazione delle previsioni è subordinata alla realizzazione e cessione delle aree del parco che si attestano su via Carrai fino al botro, in cui dovrà essere realizzata una piazza parcheggio con adeguate alberature di alto fusto e sistemazioni a verde. Convenzionamento nell'uso pubblico delle altre aree a verde. Continuazione del filare esistente su via Carrai, con uguale essenze arboree e medesimo sesto di impianto, per tutta la nuova viabilità prevista. Ambiti di pericolosità geomorfologica elevate. L'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione di specifici studi geologici, geotecnici, idrogeologici da trasmettere preventivamente all'Autorità di Bacino per gli aspetti di competenza. La realizzazione della viabilità dovrà essere subordinata alla preventiva esecuzione degli interventi di consolidamento delle aree in dissesto senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti. Il piano attuativo dovrà essere trasmesso all'Autorità di Bacino.		

In relazione alla presenza di punti critici in corrispondenza di tratti di reticolo di riferimento del PAI, è subordinata alla esecuzione di specifici studi idrologico-idraulici.

Estratto cartografico del R.U.



Orientamenti per la progettazione

Le tipologie edilizie di riferimento sono: case unifamiliari, bifamiliari, piccoli blocchi plurifamiliari.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare la morfologia dei luoghi, in particolare dei pendii, in modo da garantire uguali diritti di veduta, sia per il nuovo che per l'esistente, verso valle a tutti gli alloggi. In tal senso l'edificato posto più a valle dovrà mantenersi a quote più basse anche prevedendo l'utilizzo dei seminterrati.

Le recinzioni dovranno essere preferibilmente con schermature a verde di specie arbustive (siepi) verso l'esterno in modo da garantire un migliore inserimento paesaggistico; in particolare l'effetto recinto dovrà essere minimizzato nei margini delle pertinenze a contatto con il territorio rurale circostante, con integrazione delle alberature in coerenza con il contesto e con le aree e fasce boscate.

La realizzazione dei servizi del parco è condizionata al contestuale recupero delle strutture esistenti al cui intorno dovranno essere localizzate le nuove superfici previste di massimo un piano fuori terra, da inserire integrate con la morfologia dei luoghi, e preferibilmente con sistemi di copertura a verde.



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C2 "CASTELLINA"		Scheda norma del comparto 2	
Obiettivi	L'ambito di trasformazione è individuato con l'obiettivo di realizzare un sistema di connessione a verde tra il parco pubblico esistente a monte e la rotonda di ingresso al paese, dotandolo di servizi per la pubblica fruizione e di adeguate attrezzature. Previsione di inserimento di nuovo edificato residenziale mantenute a quote tali da non interagire con le visuali paesaggistiche delle aree a verde soprastanti.		
Intervento soggetto a	Bando pubblico su progettazione preliminare e successivo intervento diretto con convenzionamento per la cessione e gestione dei servizi		
Funzioni ammesse	Residenza, servizi per la fruizione delle aree a verde, attività per lo spettacolo ed il tempo libero		
Interventi ammessi	Nuova edificazione		
Vincoli sovraordinati	nessuno		
Invarianti strutturali	nessuno		
Superficie del comparto	Totale comparto 2	Mq 5.204	
Parametri urbanistici di progetto	N° max dei piani 1		
	H max. = 4 ml		
Dimensionamento ammesso	Sul massima residenziale mq 450 Sul massima per servizi di pubblico interesse nel parco mq 150		
Standard Urbanistici	Standard individuati: parcheggio mq 137 aree a verde di connettività urbana mq 4.220 la verifica degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto agli abitanti effettivamente insediati.		
Estratto cartografico del R.U.			

Condizioni alla trasformazione	<p>In relazione alla presenza di punti critici in corrispondenza di tratti di reticolo di riferimento del PAI, è subordinata alla esecuzione di specifici studi idrologico-idraulici.</p> <p>Gli accessi alle residenze dovranno essere concentrati in corrispondenza del parcheggio pubblico esistente sopra stante la rotatoria .</p> <p>La realizzazione degli interventi edificatori è condizionata al trasferimento del campo da gioco denominato Campo Farina presente all'interno del comparto 6, in altra collocazione in connesine con la polarità sportiva di Castellina.</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>La tipologia di riferimento per la nuova edificazione è relativa ad un blocco ad unico piano fortemente integrato con la morfologia, parzialmente incassato nel terreno e con copertura a verde in modo da integrarsi perfettamente con le aree a pubbliche soprastanti</p> <p>Il sedime del nuovo edificio sarà da individuare all'interno della superficie fondiaria individuata con possibilità di impegnare l'intera superficie.</p> <p>La realizzazione dei servizi (sala per la musica e polifunzionale, servizi igienici, piccolo chiosco ristoro) del parco potrà essere di massimo un piano fuori terra, da inserire integrate con la morfologia dei luoghi (vani ipogei) in modo sfruttare gli affacci a valle con vetrate, e preferibilmente con sistemi di copertura a verde.</p> <p>L'organizzazione delle aree a verde dovranno garantire adeguati percorsi di risalita pedonale verso il parco e di connessione ai servizi previsti.</p> <p>Le sistemazioni a verde dovranno rispettare le visuali verso valle e verso il centro storico, con valorizzazione delle fasce ripariali ed inserimento di alberature di alto fusto coerenti con l'assetto paesaggistico.</p> <p>Realizzazione di spazi di sosta a pettine su via della Repubblica, identificati con 2b, posti al margine del parco pubblico esistente.</p>



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C2 "CASTELLINA"		Schema norma del comparto 3	
Obiettivi	L'ambito di trasformazione è individuato con l'obiettivo di riqualificare il tessuto urbano esistente tra via Alfieri e via della Repubblica. Previsione di inserimento di nuove edificazioni residenziali in continuità con l'edificato esistente.		
Intervento soggetto a	Intervento diretto convenzionato per la realizzazione e cessione di spazi di sosta lungo strada		
Funzioni ammesse	Residenza		
Interventi ammessi	Nuova edificazione		
Vincoli sovraordinati	nessuno		
Invarianti strutturali	nessuno		
Superficie del comparto	Totale comparto 3	Mq 1.466	
Parametri urbanistici di progetto	N° max dei piani 2		
	H max. = 7,5 ml		
Dimensionamento ammesso	Sul massima residenziale mq 300		
Standard Urbanistici	Standard individuati: parcheggio mq 235 La verifica degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto agli abitanti effettivamente insediati.		
Estratto cartografico del R.U.			
Condizioni alla trasformazione	Gli accessi alle residenze dovranno essere previsti sulla nuova viabilità. Dovranno essere previste aree di sosta a pettine attestate su via della Repubblica e dotate di percorso pedonale ed alberature in filare di		

	<p>ombreggiamento. La viabilità di distribuzione interna dovrà avere una sezione di almeno 6 ml oltre a marciapiede solo su un lato</p>
<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p>Le tipologie edilizie di riferimento sono: unifamiliari, bifamiliari, piccoli blocchi plurifamiliari, questi ultimi preferibili rispetto ad altre soluzioni in modo da mantenere l'unitarietà del lotto.</p> <p>Le recinzioni dovranno essere preferibilmente con schermature a verde di specie arbustive (siepi) verso l'esterno in modo da garantire una migliore qualità urbana;</p>



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

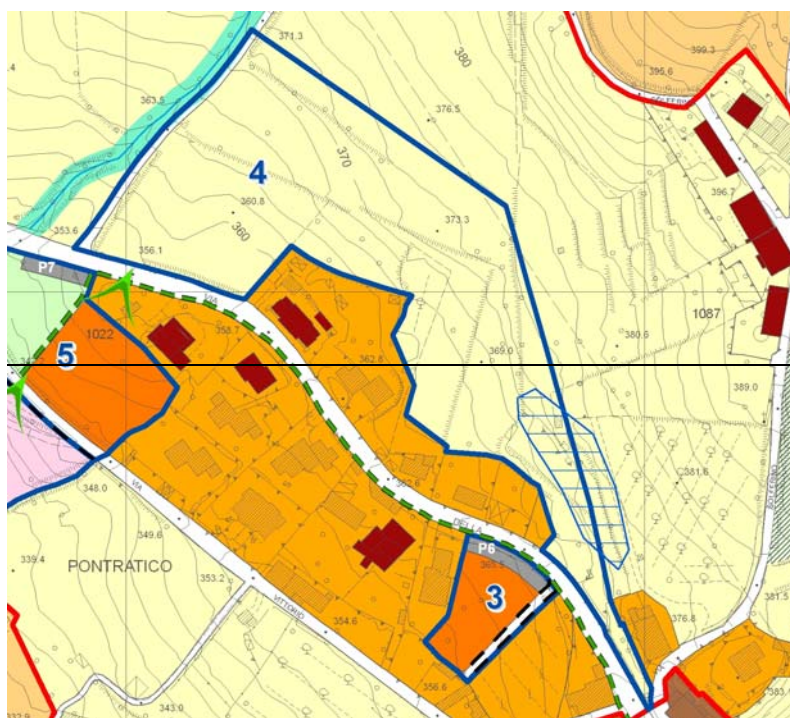
SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C2 "CASTELLINA"

Scheda norma del **comparto 4**

Comparto eliminato dopo l'accoglimento delle osservazioni

Estratto cartografico del R.U.





COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C2 "CASTELLINA"	Scheda norma del comparto 5
---------------------------------	------------------------------------

Obiettivi	L'ambito di trasformazione è individuato con l'obiettivo di riqualificare la testata di via della Repubblica al margine del centro abitato, migliorando le condizioni di pedonalità dei tracciati (via Alfieri e via Repubblica), la dotazione di standard, con realizzazione di parcheggi e aree attrezzate a verde. Previsione di inserimento di nuove edificazioni residenziali sul retro di quelle esistenti, ubicate al margine del centro abitato.
Intervento soggetto a	Piano attuativo esteso a tutta l'area di iniziativa privata
Funzioni ammesse	Residenza
Interventi ammessi	Nuova edificazione
Vincoli sovraordinati	nessuno
Invarianti strutturali	nessuno
Superficie del comparto	Totale comparto 5 Mq 4.330
Parametri urbanistici di progetto	N° max dei piani 2 H max. = 7,5 ml
Dimensionamento ammesso	Sul massima residenziale mq 400
Standard Urbanistici	Standard individuati: parcheggio mq 170 aree a verde di connettività urbana mq 1730 la verifica degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto agli abitanti effettivamente insediati.
Estratto cartografico del R.U.	

Condizioni alla trasformazione	<p>In relazione alla presenza di punti critici in corrispondenza di tratti di reticolo di riferimento del PAI, è subordinata alla esecuzione di specifici studi idrologico-idraulici.</p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione di uno spazio verde ad uso pubblico (con alberature ad alto fusto e arbusti) e al cui interno sia individuato un percorso pedonale che connetta le aree individuate dal presente RU quali 5 e 6; Realizzazione di marciapiedi e sistemi di raccordo dei dislivelli, rampe e scalinate, all'interno delle aree a verde.</p> <p>Realizzazione di aree a verde in connessione con aree di sosta alberate e con le fasce ripariali lungo il botro.</p> <p>L'intervento è condizionato inoltre alla riqualificazione del tracciato di via Alfieri con allargamento dello stesso, miglioramento delle condizioni di innesto su via del commercio, realizzazione di marciapiede e posti auto lungo strada.</p> <p>La nuova edificazione dovrà essere concentrata in continuità con quella esistente, non oltrepassando verso nord il limite dell'allineamento con l'edificato esistente soprastante, al fine di definire il margine del tessuto.</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Le tipologie edilizie di riferimento sono: case unifamiliari, bifamiliari.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare la morfologia dei luoghi, in particolare dei pendii, in modo da garantire uguali diritti di veduta, verso valle a tutti gli alloggi. In tal senso l'edificato posto più a valle dovrà mantenersi a quote più basse anche prevedendo l'utilizzo dei seminterrati. L'intervento di nuova costruzione dovrà essere ben contestualizzato in modo da rispettare sia i caratteri morfologici che gli aspetti paesaggistici di quest'area di grande valore. A tal fine il PA dovrà rispondere ai requisiti di inserimento paesaggistico tali da ridurre gli impatti visivi sia da monte, che da valle.</p> <p>Di conseguenza gli edifici unifamiliari e/o bifamiliari potranno prevedere soluzioni con tetto piano a verde con possibilità di grandi aperture verso valle.</p> <p>I parcheggi pertinenziali dovranno essere interrati.</p> <p>Le recinzioni dovranno essere preferibilmente con schermature a verde di specie arbustive (siepi) verso l'esterno in modo da garantire un migliore inserimento paesaggistico.</p>



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C2 "CASTELLINA"		Scheda norma del comparto 6	
Obiettivi	L'ambito è caratterizzato da un pianoro che si affaccia sul paesaggio a valle, attualmente occupato da un campo da gioco gestito dalla pubblica Amministrazione. Prevedendo il trasferimento di quest'ultimo è possibile l'inserimento di nuove funzioni che mantengano la fruizione pubblica dell'area anche se a gestione privata. Le nuove attività e strutture dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico vista l'alto valore e percepibilità dell'area.		
Intervento soggetto a	Bando pubblico su progettazione preliminare e successivo intervento diretto con convenzionamento per la gestione dei servizi		
Funzioni ammesse	Servizi di interesse generale, attività per il tempo libero, sportivo (piscina, centro benessere), pubblici esercizi per la ristorazione.		
Interventi ammessi	Nuova edificazione		
Vincoli sovraordinati	nessuno		
Invarianti strutturali	nessuno		
Superficie del comparto	Totale comparto 6	Mq 4.750	
Parametri urbanistici di progetto	N° max dei piani 1		
	H max. = 4 ml		
Dimensionamento ammesso	Sul massima mq 300		
Standard Urbanistici	la verifica degli standard dovrà essere effettuata in sede di progetto in rapporto alle funzioni effettivamente insediate.		
Estratto cartografico del R.U.			

Condizioni alla trasformazione	<p>In relazione alla presenza di punti critici in corrispondenza di tratti di reticolo di riferimento del PAI, è subordinata alla esecuzione di specifici studi idrologico-idraulici.</p> <p>Miglioramento delle condizioni di accessibilità da via Alfieri e dotazione di adeguati parcheggi in relazione alle nuove attività previste.</p> <p>Sistemazione ambientale dei fronti e delle scarpate sotto via Alfieri, con messa a dimora di specie arbustive e rimodellamento morfologico.</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Le strutture edificate dovranno sfruttare al meglio i dislivelli con via Alfieri in modo da essere realizzate parzialmente o totalmente ipogee, con affacci verso valle. Le coperture dovranno essere inerbite e sistemate a verde.</p> <p>Eventuali esigenze di copertura di strutture sportive dovranno essere amovibili e architettonicamente integrate con le strutture stabili.</p> <p>L'eventuale piscina dovrà essere integrata con la sistemazione a verde dell'area senza modifiche dell'assetto morfologico dei luoghi. Le sistemazioni a verde dovranno essere coerenti con il contorno rurale e perfettamente integrate con l'assetto paesaggistico.</p> <p>Le recinzioni dovranno essere in rete sciolta o inferriate con specie arbustive (siepi) verso l'esterno in modo da garantire un migliore inserimento paesaggistico.</p>



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C2 "CASTELLINA"		Scheda norma del comparto 7	
Obiettivi	L'ambito di trasformazione è individuato con l'obiettivo di riqualificare il polo ricettivo dei "Poggetti" esistente con possibilità di potenziamento della accoglienza e parziale rifunzionalizzazione delle strutture esistenti a fini residenziali. La nuova edificazione sarà prevista in connessione con l'esistente e riqualificando anche il sistema degli accessi.		
Intervento soggetto a	Piano attuativo esteso a tutta l'area di iniziativa privata		
Funzioni ammesse	Residenza, ricettività, attività urbane quali pubblici esercizi e ristorazione, attività sportive, ricreative e per il tempo libero.		
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica per l'esistente, nuova edificazione		
Vincoli sovraordinati	nessuno		
Invarianti strutturali	nessuno		
Superficie del comparto	Totale comparto 7	Mq 19.300	
Parametri urbanistici di progetto	N° max dei piani 2		
	H max. = 7,5 ml		
Dimensionamento ammesso	Sul massima residenziale da recupero dell'esistente mq 700 Sul massima ricettiva per ampliamento dell'esistente mq 525		
Standard Urbanistici	Standard individuati: parcheggio mq 430 La verifica degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto agli abitanti e alle attività effettivamente insediate .		
Estratto cartografico del R.U.			

Condizioni alla trasformazione	<p>In relazione alla presenza di punti critici in corrispondenza di tratti di reticolo di riferimento del PAI, è subordinata alla esecuzione di specifici studi idrologico-idraulici.</p> <p>Adeguamento della viabilità di accesso a valle, con realizzazione di percorsi pedonali in sede propria, alberati e dotati di pubblica illuminazione, fino all'ingresso al campo sportivo.</p> <p>Realizzazione di una fascia di parcheggi lungo tutto il fronte del comparto su via dei Giardini.</p> <p>Realizzazione di aree a verde di connettività urbana in connessione con le fasce ripariali lungo il fosso della Noce.</p> <p>Sistemazione delle aree a verde interne al comparto con riqualificazione ambientale ed inserimento di specie coerenti con il paesaggio circostante.</p> <p>Le nuove piscine dovranno essere ubicate in posizioni non dominanti e con utilizzo di tipologie e materiali di rivestimento che garantiscano il miglior inserimento possibile nel contesto paesaggistico; con lo stesso obiettivo dovrà essere contestualizzata la piscina esistente.</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare la morfologia dei luoghi, in particolare dei pendii. L'intervento di nuova costruzione dovrà essere ben contestualizzato in modo da rispettare sia i caratteri morfologici che gli aspetti paesaggistici. A tal fine il PA dovrà rispondere ai requisiti di inserimento paesaggistico tali da ridurre gli impatti visivi sia da monte, che da valle.</p> <p>Di conseguenza gli edifici saranno preferibilmente con tetto piano a verde con possibilità di grandi aperture verso valle.</p> <p>I parcheggi pertinenziali dovranno essere ubicati in posizione non dominante.</p> <p>Le recinzioni dovranno essere preferibilmente con schermature a verde di specie arbustive (siepi) verso l'esterno in modo da garantire un migliore inserimento paesaggistico.</p>



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C2 "CASTELLINA"		Schema norma del comparto 8	
Obiettivi	È prevista la realizzazione di una area multifunzionale attrezzata per la sosta dei camper in un ambito di grande rilevanza paesaggistica, posta al margine del nucleo abitato di Papacqua ed in connessione con le aree boscate a monte, riconosciute di valore ambientale. Oltre alla sosta camper potrà essere organizzato un centro accoglienza per la fruizione dei boschi a monte da includere all'interno di ANPIL.		
Intervento soggetto a	Bando pubblico su progettazione preliminare e successivo intervento diretto con convenzionamento per la gestione dei servizi		
Funzioni ammesse	attività urbane quali pubblici esercizi, attività ricreative e per il tempo libero.		
Interventi ammessi	Sistemazioni ambientali, opere di urbanizzazione primaria e nuova edificazione per strutture di servizio (servizi igienici, depositi per ciclo noleggio, ecc.)		
Vincoli sovraordinati	nessuno		
Invarianti strutturali	nessuno		
Superficie del comparto	Totale comparto 8	Mq 11.060	
Parametri urbanistici di progetto	N° max dei piani 1		
	H max. = 3,5 ml		
Dimensionamento ammesso	Sul massima per servizi mq 100		
Standard Urbanistici			
Estratto cartografico del R.U.			

Condizioni alla trasformazione	A carico del soggetto attuatore si prevede la realizzazione di un collettore per l'allaccio alla fognatura esistente nella frazione di Papacqua.
Orientamenti per la progettazione	<p>L'intervento di nuova costruzione dovrà essere ben contestualizzato in modo da rispettare sia i caratteri morfologici che gli aspetti paesaggistici. A tal fine le strutture dovranno rispondere ai requisiti di inserimento paesaggistico tali da ridurre gli impatti visivi sia da monte, che da valle e preferibilmente con copertura a verde.</p> <p>Le recinzioni dovranno essere preferibilmente con schermature a verde di specie arbustive (siepi) in modo da garantire un migliore inserimento paesaggistico.</p> <p>Le alberature di ombreggiamento di alto fusto dovranno essere congrue al contesto paesaggistico.</p> <p>Le aree di sosta saranno da prevedere preferibilmente inerbite.</p>



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C4 "LE BADIE"		Schema norma del comparto 1	
Previsioni "non fattibili" fino alla valutazione e condivisione degli studi idrologici-idraulici art. n. 52			
Obiettivi	L'ambito di trasformazione è finalizzato al completamento del tessuto urbano lungo il lato nord di via Roma ed alla contestuale realizzazione di un'ampia area a verde pubblico che costituisce porzione del parco urbano previsto dal R.U. nella zona centrale dell'insediamento. Il progetto dovrà prevedere anche la realizzazione di un percorso pedonale interno di collegamento tra via Roma e l'area antistante la S.S. 206. I nuovi edifici residenziali dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico vista l'alto valore e percepibilità dell'area.		
Intervento soggetto a	Piano Attuativo convenzionato		
Funzioni ammesse	Residenza		
Interventi ammessi	Nuova edificazione		
Vincoli sovraordinati	nessuno		
Invarianti strutturali	nessuno		
Superficie del comparto	Totale comparto 1	Mq 8.175	
Parametri urbanistici di progetto	N° max dei piani 2		
	H max. = 7,5 ml		
Dimensionamento ammesso	Sul massima residenziale mq 500		
Standard Urbanistici	Standard individuati: aree a verde di connettività urbana mq 4.663 La verifica degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto agli abitanti effettivamente insediati.		
Estratto cartografico del R.U.			

<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>Miglioramento delle condizioni di accessibilità sfruttando la connessione con l'innesto viario esistente da via Roma; eventuale accessibilità dalle aree a parcheggio realizzate dal comparto di lottizzazione adiacente (Cooper2000); dotazione di adeguati parcheggi in relazione alle nuove attività previste; realizzazione di un percorso pedonale di collegamento delle aree a verde con la via Emilia tra le pertinenze sul retro degli edifici esistenti.</p> <p>Realizzazione della porzione del parco pubblico con messa a dimora di alberature ad alto fusto, sistemazioni arbustive, realizzazione di percorsi pedonali interni, come individuati nelle Tav. del presente R.U.</p> <p>Superamento delle condizioni di rischio idraulico attraverso interventi di messa in sicurezza, in particolare: le previsioni edificatorie relative ai comparti o parti di essi, ricadenti in ambiti a pericolosità idraulica elevata (PIE) saranno subordinati a piani attuativi da trasmettere all'Autorità di Bacino al fine di esprimere parere di cui all'art.6 co 3 e 4 delle Norme del PAI.</p> <p>In tal senso i piani attuativi dovranno essere correlati da studi idrologico-idraulici estesi ad ambiti territoriali sufficienti a comprendere la dinamica esondativa e dovranno documentare il soddisfacimento delle condizioni di messa in sicurezza da eventi duecentennali. Gli ambiti territoriali di studio dovranno essere preventivamente concordati con l'Autorità di Bacino.</p>
<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p>Le tipologie edilizie di riferimento sono: unifamiliari, bifamiliari, piccoli blocchi plurifamiliari.</p> <p>Le recinzioni dovranno essere preferibilmente con schermature a verde di specie arbustive (siepi) verso l'esterno in modo da garantire una migliore qualità urbana.</p>



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C4 "LE BADIE"		Schema norma del comparto 2	
Previsioni "non fattibili" fino alla valutazione e condivisione degli studi idrologici-idraulici art. n. 52			
Obiettivi	L'ambito di trasformazione è finalizzato all'espansione del tessuto urbano lungo il nuovo asse viario previsto dal R.U. in funzione di una futura infrastruttura di circonvallazione dell'abitato. L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e delle infrastrutture viarie ad esso funzionali e pertinenti, nonché la cessione delle aree necessarie alla realizzazione di un'area sportiva integrata nel parco ed adiacente al tessuto edilizio esistente e attestato sul corridoio stradale interessato dall'ipotesi di circonvallazione. I nuovi edifici residenziali dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico visto l'alto valore e percepibilità dell'area.		
Intervento soggetto a	Piano Attuativo convenzionato		
Funzioni ammesse	Residenza		
Interventi ammessi	Nuova edificazione		
Vincoli sovraordinati	Fascia di rispetto dell'elettrodotto e del metanodotto		
Invarianti strutturali	-		
Superficie del comparto	Totale comparto 1	Mq 17.287	
Parametri urbanistici di progetto	N° max dei piani 2		
	H max. = 7,5 ml		
Dimensionamento ammesso	Sul massima residenziale mq 1650		
Standard Urbanistici	Standard individuati: verde pubblico attrezzato 4.190 mq aree di cessione gratuita per impianti sportivi e parco: 6.680mq La verifica degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto agli abitanti effettivamente insediati.		
Estratto cartografico del R.U.			

<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>Realizzazione della viabilità di accesso al comparto e del braccio di collegamento con il comparto n° 3 adiacente, limitatamente alla parte ricadente nel perimetro di P.A.; cessione delle aree interessate dalla previsione di impianto sportivo e parco e futura viabilità.</p> <p>Realizzazione di aree a verde sulla sommità del crinale con sistemazioni adeguate per un corretto inserimento paesaggistico della nuova viabilità prevista nel comparto 3.</p> <p>Superamento delle condizioni di rischio idraulico attraverso interventi di messa in sicurezza, in particolare le previsioni edificatorie relative ai comparti o parti di essi, ricadenti in ambiti a pericolosità idraulica elevata (PIE) saranno subordinati a piani attuativi da trasmettere all’Autorità di Bacino al fine di esprimere parere di cui all’art.6 co 3 e 4 delle Norme del PAI.</p> <p>In tal senso i piani attuativi dovranno essere correlati da studi idrologico-idraulici estesi ad ambiti territoriali sufficienti a comprendere la dinamica esondativa e dovranno documentare il soddisfacimento delle condizioni di messa in sicurezza da eventi duecentennali. Gli ambiti territoriali di studio dovranno essere preventivamente concordati con l’Autorità di Bacino.</p>
<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p>Le tipologie edilizie di riferimento sono: unifamiliari, bifamiliari, piccoli blocchi plurifamiliari.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere serviti da viabilità di distribuzione interna posta al margine verso valle della superficie fondiaria indicata nello schema, in modo da avere accesso diretto a posti auto interrati; possibilità di accessi pedonali dall’alto con percorsi all’interno delle sistemazioni a verde del parco.</p> <p>La nuova edificazione dovrà adeguarsi alla conformazione morfologica del pendio con previsioni di locali interrati e seminterrati con affacci verso valle. Sono preferibili sistemi di copertura piana a verde.</p> <p>I nuovi edifici dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico vista l’alto valore e percepibilità dell’area.</p> <p>Le recinzioni dovranno essere preferibilmente con schermature a verde di specie arbustive (siepi) verso l’esterno in modo da garantire una migliore qualità urbana.</p>



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C4 "LE BADIE"		Scheda norma del comparto 3	
Previsioni "non fattibili" fino alla valutazione e condivisione degli studi idrologici-idraulici art. n. 52			
Obiettivi	L'ambito di trasformazione è finalizzato all'espansione del tessuto urbano lungo il versante compreso tra il lato nord di via Roma ed il crinale soprastante, congiuntamente alla realizzazione di nuove viabilità di impianto e di collegamento tra le diverse parti dell'insediamento delle Badie in grado di alleggerire i flussi di traffico urbano sulle infrastrutture esistenti (S.S. 206 e S.P. 33). L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e delle infrastrutture viarie ad esso funzionali e pertinenti, nonché la cessione delle aree necessarie alla realizzazione di un'area a parco urbano in posizione di filtro rispetto al tessuto edilizio esistente ed all'ampliamento dei servizi scolastici. Gli interventi edilizi ed infrastrutturali dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico visto l'alto valore e percepibilità dell'area.		
Intervento soggetto a	Piano Attuativo convenzionato articolabile in subcomparti funzionali		
Funzioni ammesse	Residenza, Servizi		
Interventi ammessi	Nuova edificazione		
Vincoli sovraordinati	Fascia di rispetto dell'elettrodotto e del metanodotto		
Invarianti strutturali	-		
Superficie del comparto	Totale comparto 1	Mq 38.888	
Parametri urbanistici di progetto	N° max dei piani 2		
	H max. = 7,5 ml		
Dimensionamento ammesso	Sul residenziale massima mq 2.800 oltre alle superfici esistenti		
Standard Urbanistici	Standard individuati: parcheggio mq 242 aree a verde pubblico attrezzato mq 2.260 aree a verde di connettività urbana mq 4.110 aree di cessione gratuita per parco urbano: 15.286 mq aree di cessione per ampliamento servizi scolastici: 2.086 mq La verifica degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto agli abitanti effettivamente insediati.		
Condizioni alla trasformazione	Realizzazione della viabilità di accesso e distribuzione al comparto e dell'asse di collegamento tra via Roma e via Emilia, limitatamente alla parte ricadente nel perimetro di P.A.; cessione delle aree interessate dalla previsione di parco urbano e per ampliamento servizi scolastici. La viabilità parallela al crinale dovrà essere oggetto di specifiche sistemazioni ambientali (fascia di rispetto alberata) finalizzate a garantirne il corretto inserimento paesaggistico. Superamento delle condizioni di rischio idraulico attraverso interventi di messa in sicurezza, o con previsione nelle aree a pericolosità elevata esclusivamente di sistemazioni a verde. Le previsioni edificatorie relative ai comparti o parti di essi, ricadenti in ambiti a pericolosità idraulica elevata (PIE) saranno subordinati a piani attuativi da trasmettere all'Autorità di Bacino al fine di esprimere parere di cui all'art.6 co 3 e 4 delle Norme del		

PAI.

In tal senso i piani attuativi dovranno essere correlati da studi idrologico-idraulici estesi ad ambiti territoriali sufficienti a comprendere la dinamica esondativa e dovranno documentare il soddisfacimento delle condizioni di messa in sicurezza da eventi duecentennali. Gli ambiti territoriali di studio dovranno essere preventivamente concordati con l'Autorità di Bacino.

Estratto cartografico del R.U.



Orientamenti per la progettazione

Le tipologie edilizie di riferimento sono: unifamiliari, bifamiliari, piccoli blocchi plurifamiliari.

L'insediamento residenziale dovrà avere accesso dalla viabilità parallela al crinale, lungo la quale dovrà essere realizzata una fascia a verde di profondità non inferiore a 10 m con funzione di filtro e connessione ambientale.

I nuovi edifici dovranno garantire un corretto inserimento paesaggistico vista l'alto valore e percepiibilità dell'area, con particolare attenzione alla connotazione rurale delle aree circostanti.



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C4 "LE BADIE"		Scheda norma del comparto 4	
Previsioni "non fattibili" fino alla valutazione e condivisione degli studi idrologici-idraulici art. n. 52			
Obiettivi	L'ambito di trasformazione è finalizzato alla riqualificazione urbanistica e funzionale del patrimonio edilizio e delle attività esistenti (pubblici esercizi e locali per spettacoli) attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica che consentano anche, attraverso la riconfigurazione complessiva del tessuto edificato, l'adeguamento dell'innesto viario esistente.		
Intervento soggetto a	Piano Attuativo convenzionato		
Funzioni ammesse	Commercio, Attività Urbane, Residenza, Servizi		
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti con incremento fino al 30% della SUL		
Vincoli sovraordinati	nessuno		
Invarianti strutturali	nessuno		
Superficie del comparto	Totale comparto 1	Mq 9.350	
Parametri urbanistici di progetto	N° max dei piani 2		
	H max. = 7,5 ml		
Dimensionamento ammesso	Incremento di Sul residenziale massima mq 150 Incremento di Sul massima per altre destinazioni mq 630		
Standard Urbanistici	La verifica degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto alle destinazioni effettivamente previste.		
Estratto cartografico del R.U.			
Condizioni alla trasformazione	Demolizione ed arretramento degli edifici ubicati all'incrocio tra via Roma e la SS 206, con cessione delle aree per l'adeguamento del nodo stradale. Le aree lungo la fascia fluviale dovranno essere oggetto di specifiche sistemazioni ambientali finalizzate a garantirne il corretto inserimento		

	<p>paesaggistico.</p> <p>Superamento delle condizioni di rischio idraulico attraverso interventi di messa in sicurezza. Le previsioni edificatorie relative ai comparti o parti di essi, ricadenti in ambiti a pericolosità idraulica elevata (PIE) saranno subordinati a piani attuativi da trasmettere all'Autorità di Bacino al fine di esprimere parere di cui all'art.6 co 3 e 4 delle Norme del PAI.</p> <p>In tal senso i piani attuativi dovranno essere correlati da studi idrologico-idraulici estesi ad ambiti territoriali sufficienti a comprendere la dinamica esondativa e dovranno documentare il soddisfacimento delle condizioni di messa in sicurezza da eventi duecentennali. Gli ambiti territoriali di studio dovranno essere preventivamente concordati con l'Autorità di Bacino.</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Il progetto dovrà prevedere la complessiva riorganizzazione del complesso esistente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino:</p> <ul style="list-style-type: none">a) la demolizione e l'arretramento dell'edificio posto in corrispondenza dell'innesto viario di via Roma;b) la sostituzione degli edifici esistenti con interventi che, per caratteristiche architettoniche, tipologia ed articolazione funzionale, incrementino significativamente il livello di qualità urbana del tessuto;c) la creazione di spazi pubblici ad uso pedonale, opportunamente protetti rispetto alla viabilità di scorrimento, in grado di assumere il ruolo di "piazza urbana" a servizio dell'insediamento esistente, caratterizzato da sistemazioni a verde ed alberature integrate con le fasce ripariali lungo il Pescara.



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C5 "LE BADIE"		Scheda norma del comparto 1	
Previsioni "non fattibili" fino alla valutazione e condivisione degli studi idrologici-idraulici art. n. 52			
Obiettivi	L'ambito di trasformazione è finalizzato alla riqualificazione urbanistica ed alla riconversione funzionale del complesso produttivo esistente con destinazioni commerciale, direzionale e di servizio.		
Intervento soggetto a	Piano Attuativo convenzionato		
Funzioni ammesse	Attività urbane (Commercio, Direzionale, Servizi)		
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti con incremento pari al 30% della SUL utilizzabile solo nel caso di nuove funzioni		
Vincoli sovraordinati	-		
Invarianti strutturali	-		
Superficie del comparto	Totale comparto 1	Mq 6.390	
Parametri urbanistici di progetto	N° max dei piani 2 H max. = 9,0 ml		
Dimensionamento ammesso	Sul massima mq 1560 compreso l'esistente		
Standard Urbanistici	Standard individuati: aree a verde di connettività urbana mq 955 La verifica degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto alle destinazioni effettivamente previste.		
Estratto cartografico del R.U.			

Condizioni alla trasformazione	<p>Adeguamento della viabilità di accesso con allargamento della sede stradale e cessione delle aree interessate dalla previsione di rotatoria in corrispondenza dell'innesto con la SS 206.</p> <p>Superamento delle condizioni di rischio idraulico attraverso interventi di messa in sicurezza. Le previsioni edificatorie relative ai comparti o parti di essi, ricadenti in ambiti a pericolosità idraulica elevata (PIE) saranno subordinati a piani attuativi da trasmettere all'Autorità di Bacino al fine di esprimere parere di cui all'art.6 co 3 e 4 delle Norme del PAI.</p> <p>In tal senso i piani attuativi dovranno essere correlati da studi idrologico-idraulici estesi ad ambiti territoriali sufficienti a comprendere la dinamica esondativa e dovranno documentare il soddisfacimento delle condizioni di messa in sicurezza da eventi duecentennali. Gli ambiti territoriali di studio dovranno essere preventivamente concordati con l'Autorità di Bacino.</p> <p>Legato agli interventi di riconversione dovrà essere ceduta l'area a verde posta in testata</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Il progetto dovrà prevedere la ristrutturazione urbanistica del complesso esistente con un nuovo edificio a destinazione commerciale, direzionale e di servizio, che, per caratteristiche architettoniche, tipologia ed articolazione funzionale, incrementi significativamente il livello di qualità urbana del tessuto; l'intervento dovrà prevedere la creazione di spazi pubblici ad uso pedonale, opportunamente protetti rispetto alla viabilità urbana.</p> <p>Previsione di schermature a verde verso la via Emilia e la viabilità di penetrazione.</p>



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C5 "LE BADIE"		Scheda norma del comparto 2	
Previsioni "non fattibili" fino alla valutazione e condivisione degli studi idrologico-idraulici art. n. 52			
Obiettivi	L'ambito di trasformazione è finalizzato alla riqualificazione urbanistica ed alla riconversione funzionale dell'impianto di lavaggio esistente con destinazioni commerciale, direzionale e di servizio.		
Intervento soggetto a	Piano Attuativo		
Funzioni ammesse	Attività urbane (Commercio, Direzionale, Servizi)		
Interventi ammessi	Ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti e nuova edificazione		
Vincoli sovraordinati	Fascia di rispetto dell'elettrodotto e del metanodotto		
Invarianti strutturali	-		
Superficie del comparto	Totale comparto 1	Mq 9.150	
Parametri urbanistici di progetto	N° max dei piani 2		
	H max. = 9,0 ml		
Dimensionamento ammesso	Sul massima mq 1.200 utilizzabile solo nel caso di nuove funzioni; ammissibilità di limitati adeguamenti funzionali delle attività esistenti fino a un massimo di 300 mq di sul		
Standard Urbanistici	La verifica degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto alle destinazioni effettivamente previste.		
Estratto cartografico del R.U.			
Condizioni alla trasformazione	Adeguamento della viabilità di accesso con allargamento della sede stradale. Superamento delle condizioni di rischio idraulico attraverso interventi di messa in sicurezza. Le previsioni edificatorie relative ai comparti o parti di essi, ricadenti in ambiti a pericolosità idraulica elevata (PIE) saranno subordinati a piani attuativi da trasmettere all'Autorità di Bacino al fine di esprimere parere di cui all'art.6 co 3 e 4 delle Norme del PAI. In tal senso i piani attuativi dovranno essere correlati da studi idrologico-idraulici estesi ad ambiti territoriali sufficienti a comprendere la dinamica esondativa e dovranno documentare il soddisfacimento delle condizioni di		

	<p>messa in sicurezza da eventi duecentennali. Gli ambiti territoriali di studio dovranno essere preventivamente concordati con l’Autorità di Bacino.</p>
<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p>Il progetto dovrà prevedere la ristrutturazione urbanistica del complesso esistente con un nuovo edificio a destinazione commerciale, direzionale e di servizio, che, per caratteristiche architettoniche, tipologia ed articolazione funzionale, incrementi significativamente il livello di qualità urbana del tessuto.</p> <p>Gli interventi edilizi dovranno essere localizzati nella testata ovest del comparto urbanistico, in modo da non interessare l’area oltre l’elettrodotto, che potrà essere eventualmente destinata a parcheggio con opportune sistemazioni a verde.</p> <p>Previsione di schermature a verde sui margini del lotto e verso la viabilità di penetrazione.</p>



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C6 "MALANDRONE"		Schema norma del comparto 1	
Obiettivi	Ambito destinato a potenziamento delle attività ricettive esistenti nell'ambito del recupero degli immobili esistenti con possibili ampliamenti attuabili in coerenza con i caratteri tipologici ed il valore dell'edificio		
Intervento soggetto a	Intervento diretto convenzionato		
Funzioni ammesse	Attività ricettive, attività urbane di ristorazione e pubblici esercizi, attività commerciale al dettaglio		
Interventi ammessi	Ampliamento, sostituzione edilizia relativamente alle superfetazioni o alle porzioni incongrue		
Vincoli sovraordinati	nessuno		
Invarianti strutturali	nessuno		
Superficie del comparto	Totale comparto	Mq 3540	
Parametri urbanistici di progetto	Sul massima per nuovi posti letto 700 mq comprensivi di servizi H max. = come l'esistente		
Dimensionamento ammesso	Posti letto: 20 posti		
Standard Urbanistici	Da realizzare in rapporto alle nuove attività previste o alla integrazione di quelle esistenti, secondo le dimensioni definite nelle NTA del RU		
Estratto cartografico del R.U.			
Condizioni alla trasformazione	Gli interventi ammessi dalla presente scheda sono subordinati alla riqualificazione complessiva del comparto, in particolare del parcheggio esistente nell'ambito del comparto, con messa a dimora di alberature di		

	<p>alto fusto di ombreggiamento, e relativo convenzionamento nell'uso pubblico dei posti auto eccedenti le necessità delle attività; realizzazione di una fascia di filtro a verde lungo la SR 206.</p>
<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p>Gli interventi di sostituzione e di ampliamento dovranno garantire la riqualificazione e la piena leggibilità delle porzioni originarie del vecchio podere, adottando criteri di crescita tipologica che valorizzino al meglio l'esistente nel rispetto dei valori formali ed eliminando o contestualizzando le crescite incongrue sul retro e sul fronte laterale (porticato). Dovrà inoltre essere posta la massima attenzione all'utilizzo di materiali e finiture coerenti con le tipologie degli edifici.</p>

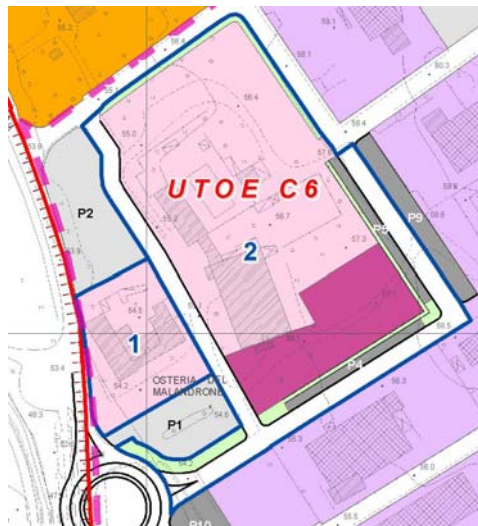


COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C6 "MALANDRONE"	Scheda norma del comparto 2
---------------------------------	------------------------------------

Obiettivi	Ambito di ristrutturazione urbanistica per il potenziamento e riqualificazione delle attività esistenti, per la realizzazione di nuova ricettività ed attività commerciali e di servizio.	
Intervento soggetto a	Piano attuativo esteso a tutto il comparto	
Funzioni ammesse	- attività commerciali, le seguenti attività urbane: ristorazione e pubblici esercizi, attività di sportello, attività direzionali e d'ufficio; - attività ricettive	
Interventi ammessi	Demolizione/ricostruzione/nuova costruzione/ampliamento	
Vincoli sovraordinati	Vincolo idrogeologico (D.R. 3267/23)	
Invarianti strutturali	nessuna	
Superficie del comparto	Totale comparto 2	Mq 22.630
Parametri urbanistici di progetto	Ambito di concentrazione volumetrica delle attività commerciali 3.370 mq	
	Superficie per attività ricettive ed attività esistenti 12.540	
	H max. = ml 7,5	
Dimensionamento ammesso	Per attività ricettive 2.100 mq di sul per complessivi 60 posti letto Per attività commerciali pubblici esercizi e attività direzionali e d'ufficio, attività di sportello 1.500 mq di sul	
Standard Urbanistici	Standard individuati: Verde di connettività urbana = 1.471 mq Parcheggio = 828 mq Previsione di adeguati quantitativi di standard in relazione alle attività effettivamente insediate, secondo i minimi di legge ed in rapporto alle nuove attività previste o alla integrazione di quelle esistenti, secondo le dimensioni definite nelle NTA del RU da soddisfare nell'ambito dell'intero comparto.	
Estratto cartografico del R.U.		

Condizioni alla trasformazione	Realizzazione del completamento dell'anello di viabilità pubblica di collegamento tra il parcheggio e le viabilità esistenti; messa a dimora di alberature di alto fusto in filare su tutto il contorno del comparto, e realizzazione di fasce di filtro con adeguate sistemazioni a verde all'intorno delle attività esistenti e sui margini del comparto di almeno 5 ml di profondità. Le manutenzioni di tali fasce di verde protettivo saranno a completo carico dei privati lottizzanti.
Orientamenti per la formazione del Piano Attuativo	Il nuovo edificato per attività commerciali da localizzare all'interno dell'ambito di concentrazione volumetrica potrà essere realizzato anche in aderenza con l'esistente, da assoggettare a riqualificazione. La realizzazione di nuove superfici per attività ricettive è subordinata alla riqualificazione dell'esistente, attraverso demolizione con successiva ricostruzione e nuova articolazione nell'ambito dell'area individuata.



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C6 "MALANDRONE"	Scheda norma del comparto 3
---------------------------------	------------------------------------

Obiettivi	Ambito di nuova espansione a carattere produttivo finalizzato al potenziamento dell'insediamento del Malandrone e alla definizione e qualificazione del margine dell'UTOE	
Intervento soggetto a	Piano attuativo esteso a tutto il comparto	
Funzioni ammesse	- Artigianale - Industriale	
Interventi ammessi	Nuova edificazione solo se in attuazione del piano attuativo. Al di fuori delle previsioni del PA ammissibilità di interventi fino alla manutenzione straordinaria.	
Vincoli sovraordinati	nessuno	
Invarianti strutturali	nessuno	
Superficie del comparto	Totale comparto 3	Mq 14.360
Superficie edifici esistenti	Totale comparto 3	Mq stimati 300
Parametri urbanistici di progetto	H max. = 12 metri Rc = 50%	
Dimensionamento ammesso	Superficie SIp massima ammessa = mq 3.600	
Standard Urbanistici	Standard individuati Parcheggio pubblico previsto = 973 mq Verde di connettività urbana = 3564 mq Previsione di adeguati quantitativi di standard in relazione alle attività effettivamente insediate, secondo i minimi di legge ed in rapporto ai minimi dimensionali definiti nelle NTA del RU.	
Estratto cartografico del R.U.		

Condizioni alla trasformazione	La particolare pozione a margine dell'UTOE comporta un attento inserimento paesaggistico delle trasformazioni, con previsione di fasce a filtro e di schermatura costituite da prati arborati con specie di alto fusto scelte in coerenza con il contesto agricolo circostante. Le manutenzioni di tali fasce di verde protettivo saranno a completo carico dei privati lottizzanti. Previsione di una fascia di parcheggio lungo strada a pettine continua.
Orientamenti per la formazione del Piano Attuativo	



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C6 "MALANDRONE"		Scheda norma del comparto 4	
Obiettivi	Ambito di nuova espansione a carattere produttivo finalizzato al potenziamento dell'insediamento del Malandrone e alla definizione e qualificazione del margine dell'UTOE		
Intervento soggetto a	Piano attuativo esteso a tutto il comparto		
Funzioni ammesse	Produttiva		
Interventi ammessi	Nuova edificazione		
Vincoli sovraordinati	nessuno		
Invarianti strutturali	nessuno		
Superficie del comparto	Totale comparto 4	Mq 24.965	
Parametri urbanistici di progetto	H max. = 12 metri Rc = 50%		
Dimensionamento ammesso	Superficie SIp massima ammessa = mq 4.800 Ammissibilità di trasferimento delle superfici (stimati in 1450 mq) derivanti dal dimensionamento del lotto ricadente nel piano attuativo convenzionato, da considerarsi in aggiunta a quanto previsto dal RU all'interno del comparto.		
Standard Urbanistici	Standard individuati: Parcheggio in previsione = 1.155mq Verde di connettività urbana = 5.618 mq		
Estratto cartografico del R.U.			

Condizioni alla trasformazione	Il nuovo ambito prevede la realizzazione del tracciato stradale di chiusura dell'anello di distribuzione viaria, con sezione stradale min di 10 ml. Previsione di adeguate fasce di verde a filtro, schermatura e connessione ecologica con le aree boscate al contorno di almeno 10 ml di profondità.
Orientamenti per la formazione del Piano Attuativo	



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C6 "MALANDRONE"	Scheda norma del comparto 5
---------------------------------	------------------------------------

Obiettivi	Ambito di riqualificazione a prevalente funzione commerciale con previsione di interventi legati alla integrazione della dotazione di servizi ed al miglioramento dei livelli di qualità insediativa ed architettonica	
Intervento soggetto a	Interventi diretti convenzionati	
Funzioni ammesse	Commerciale	
Interventi ammessi	Demolizione/ricostruzione/ampliamento	
Vincoli sovraordinati	nessuno	
Invarianti strutturali	nessuno	
Superficie del comparto	Totale comparto 5	Mq 23.000
Parametri urbanistici di progetto	H max. = 12 metri Rc = 50%	
Standard Urbanistici	Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla previsione di nuovi standard secondo i limiti dimensionali minimi del RU, da reperire all'interno dei singoli lotti o in alternativa monetizzabili. Previsione di adeguati quantitativi di parcheggi in relazione alle attività commerciali effettivamente insediate ad integrazione di quelle esistenti, secondo i minimi di legge e secondo le dimensioni definite nelle NTA del RU da soddisfare all'interno dei singoli lotti.	
Estratto cartografico del R.U.		
Condizioni alla trasformazione	Gli ampliamenti sono subordinati alla riqualificazione dei fronti strada edificati e dei sistemi di recinzione da rendere il più possibile uniformi tra i vari lotti, nonché alla realizzazione di adeguate fasce di verde a filtro e schermatura con messa a dimora di alberature in filare di alto fusto e arbustive su fronte strada.	

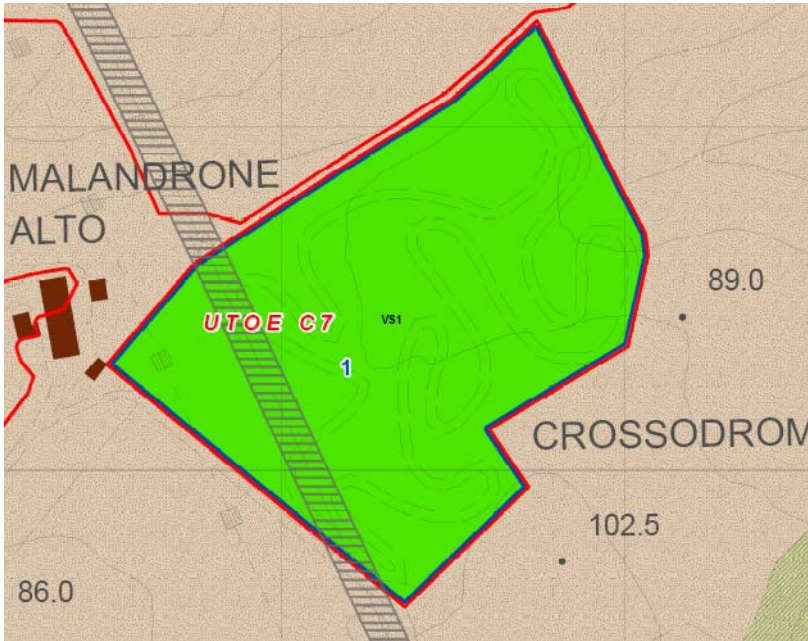
	<p>Superamento delle condizioni di rischio idraulico attraverso interventi di messa in sicurezza. Nelle aree ricadenti all'interno di zone a pericolosità elevata gli interventi sono ammissibili in coerenza con quanto disciplinato dal PAI.</p>
<p>Orientamenti per la formazione del Piano Attuativo</p>	



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C7 "CROSSODROMO"		Scheda norma del comparto 1	
Destinazione urbanistica	L'ambito di trasformazione è individuato con l'obiettivo di riqualificare l'attività insediata dotandola di nuovi servizi ed il miglioramento dell'inserimento nel contesto territoriale.		
Intervento soggetto a	Intervento diretto convenzionato		
Funzioni ammesse	Attività di ristoro		
Interventi ammessi	Nuova edificazione		
Vincoli sovraordinati	Fascia di rispetto dell'elettrodotto		
Invarianti strutturali	nessuno		
Superficie del comparto	Totale comparto 1	Mq 52260	
Parametri urbanistici di progetto	N° max dei piani 1		
	H max. = 3 ml		
Dimensionamento ammesso	Sul massima mq 200		
Standard Urbanistici	La verifica degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto alle attività effettivamente insediate.		
Estratto cartografico del R.U.			
Condizioni alla trasformazione	Tale previsione è legata alla eliminazione di tutte le superfetazioni esistenti e alla rimozione delle strutture precarie. L'intervento di nuova costruzione dovrà essere ben contestualizzato in modo da rispettare sia i caratteri morfologici, che gli aspetti paesaggistici di quest'area di grande valore. L'intervento è condizionato alla messa a dimora di alberature ed arbusti		

	<p>di mitigazione degli impatti acustici nei confronti degli insediamenti esistenti al contorno.</p> <p>Riqualificazione del sistema di recinzioni con sistemazione a verde coerente con il contesto paesaggistico.</p> <p>Riqualificazione ed adeguamento della viabilità di collegamento con il Malandrone.</p> <p>Ambiti di pericolosità geomorfologica elevate.</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>La nuova edificazione dovrà rispettare la morfologia dei luoghi e garantire una fascia a verde di almeno 10 ml rispetto alla residenza esistente.</p>



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C8 "SAN GIROLAMO"	Scheda norma del comparto 1
Previsioni "non fattibili" fino alla valutazione e condivisione degli studi idrologici-idraulici art. n. 52	

Obiettivi	Ambito destinato a potenziamento delle attività produttive, con previsione di nuove attività produttive in connessione con quelle esistenti	
Intervento soggetto a	Piano attuativo esteso a tutto il comparto	
Funzioni ammesse	Produttive e commerciali fino alla media struttura di vendita	
Interventi ammessi	Nuova edificazione	
Vincoli sovraordinati	nessuno	
Invarianti strutturali	nessuno	
Superficie del comparto	Totale comparto 1	Mq 80.565
Parametri urbanistici di progetto	Rc = 50%	
	H max. 12 ml eventualmente da aumentare in rapporto a comprovate esigenze del processo produttivo solo per attività che richiedano maggiori altezze;	
Dimensionamento ammesso	Slp massima 20.000 mq Slp massima per funzioni commerciali 2.500 mq esclusivamente se legate alla vendita di prodotti derivanti dall'attività produttiva	
Standard Urbanistici	Standard individuati: Parcheggi mq 4250 Verde di connettività mq 20.100 Da realizzare in rapporto alle nuove attività previste o alla integrazione di quelle esistenti, secondo le dimensioni definite nelle NTA del RU	
Estratto cartografico del R.U.		

Condizioni alla trasformazione	<p>Il Piano attuativo dovrà prevedere una viabilità di distribuzione interna a tutto l'ambito che preveda due accessi, di cui uno in adeguamento di quello esistente, sulla SP Poggiberna, adeguatamente dimensionati in coerenza con le indicazioni della Provincia.</p> <p>Ricadendo l'intero comparto all'interno di aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza derivanti da opportune procedure concordate con l'Autorità di Bacino.</p> <p>Superamento delle condizioni di rischio idraulico attraverso interventi di messa in sicurezza. Le previsioni edificatorie relative ai comparti o parti di essi, ricadenti in ambiti a pericolosità idraulica elevata (PIE) saranno subordinati a piani attuativi da trasmettere all'Autorità di Bacino al fine di esprimere parere di cui all'art.6 co 3 e 4 delle Norme del PAI.</p> <p>In tal senso i piani attuativi dovranno essere correlati da studi idrologico-idraulici estesi ad ambiti territoriali sufficienti a comprendere la dinamica esondativa e dovranno documentare il soddisfacimento delle condizioni di messa in sicurezza da eventi duecentennali. Gli ambiti territoriali di studio dovranno essere preventivamente concordati con l'Autorità di Bacino.</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Il nuovo impianto urbanistico dovrà prevedere una viabilità di distribuzione interna con duplice innesto sulla provinciale.</p> <p>Sono da prevedere fasce di schermatura a verde verso la strada e più consistenti sul margine dell'UTOE verso il territorio agricolo. Altre sistemazioni a verde dovranno essere previste in corrispondenza del botro che taglia in due il comparto, compatibili con le necessità di messa in sicurezza.</p> <p>Oltre ad un grande parcheggio in testata, fruibile anche dalle attività già esistenti si prevedono parcheggi a pettine attestati sulla viabilità interna.</p>

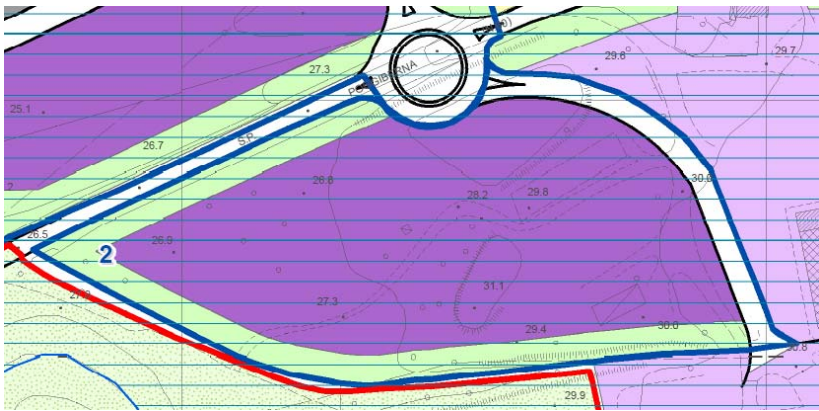


COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C8 "SAN GIROLAMO"	Scheda norma del comparto 2
Previsioni "non fattibili" fino alla valutazione e condivisione degli studi idrologici-idraulici art. n. 52	

Obiettivi	Ambito destinato alla riqualificazione di aree produttive caratterizzate da diffuso degrado con piazzali in abbandono in cui sono presenti accumuli ed invasi residuali oltre ad alcune strutture edificate.
Intervento soggetto a	Piano attuativo esteso a tutto il comparto
Funzioni ammesse	Servizi direzionale e uffici, pubblici esercizi
Interventi ammessi	Nuova edificazione
Vincoli sovraordinati	nessuno
Invarianti strutturali	nessuno
Superficie del comparto	Totale comparto 1 Mq 17.665
Parametri urbanistici di progetto	Rc = 50%
	H max. 7,5
Dimensionamento ammesso	Sul massima 2.500 mq
Standard Urbanistici	Standard individuati: Verde di connettività mq 3.635 Parcheggi da realizzare in rapporto alle nuove attività previste secondo le dimensioni definite nelle NTA del RU
Estratto cartografico del R.U.	
Condizioni alla trasformazione	Il Piano attuativo dovrà prevedere una viabilità di distribuzione interna con braccio dedicato dalla prevista rotatoria, che serva anche le altre attività già insediate. Ricadendo l'intero comparto all'interno di aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza derivanti da opportune procedure concordate con l'Autorità di Bacino. Sono da prevedere fasce di schermatura a verde verso la strada e più consistenti sul margine dell'UTOE verso il territorio agricolo in corrispondenza del botro.

	<p>Superamento delle condizioni di rischio idraulico attraverso interventi di messa in sicurezza. Le previsioni edificatorie relative ai comparti o parti di essi, ricadenti in ambiti a pericolosità idraulica elevata (PIE) saranno subordinati a piani attuativi da trasmettere all’Autorità di Bacino al fine di esprimere parere di cui all’art.6 co 3 e 4 delle Norme del PAI.</p> <p>In tal senso i piani attuativi dovranno essere correlati da studi idrologico-idraulici estesi ad ambiti territoriali sufficienti a comprendere la dinamica esondativa e dovranno documentare il soddisfacimento delle condizioni di messa in sicurezza da eventi duecentennali. Gli ambiti territoriali di studio dovranno essere preventivamente concordati con l’Autorità di Bacino.</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Accessibilità prevedibile solo dalla viabilità di distribuzione interna. Le nuove strutture dovranno essere fortemente integrate con le sistemazioni a verde di tutto il comparto, proponendo architetture contemporanee da valorizzare rispetto agli affacci e alle vedute sul territorio rurale circostante.</p>



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

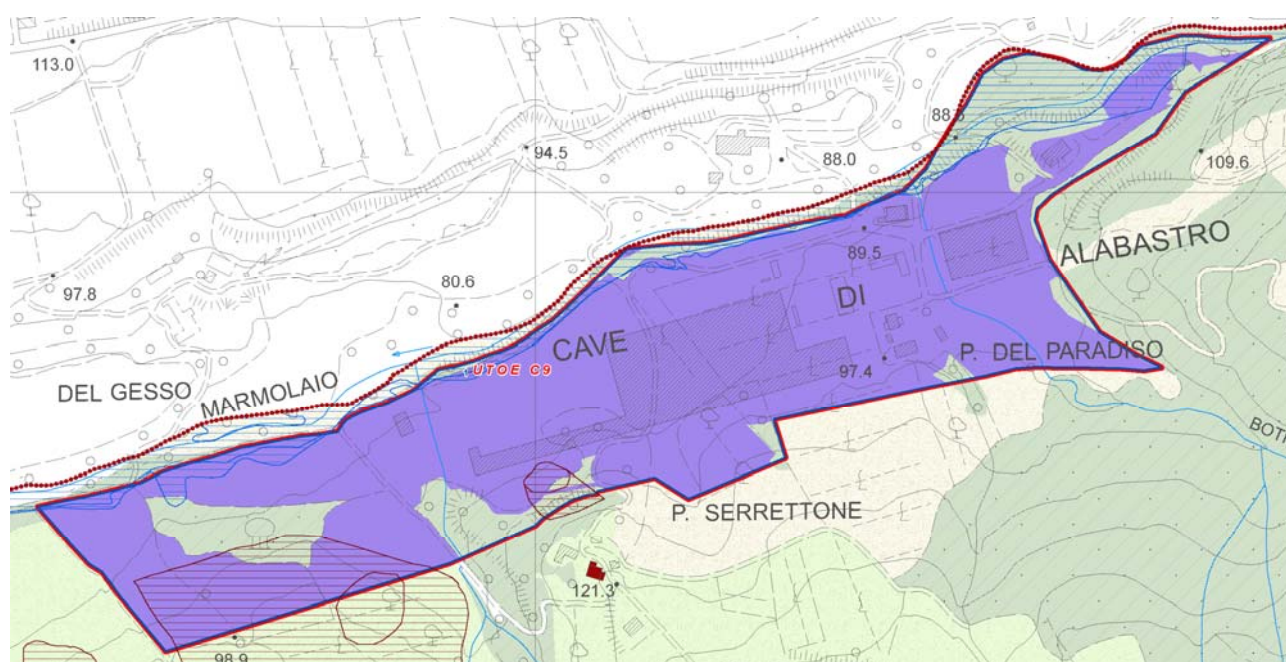
REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C9 "KNAUF"	Scheda norma del comparto 1
----------------------------	------------------------------------

Obiettivi	Ambito destinato a potenziamento delle attività produttive per la lavorazione del gesso; presenza di attività industriali già in essere per la trasformazione di prodotti derivati dalla estrazione del gesso nell'ambito delle attività estrattive al contorno. L'obiettivo principale è lo sviluppo dell'attività esistente e miglioramento delle relazioni con il contesto territoriale e ambientale	
Intervento soggetto a	Interventi diretti convenzionati per gli interventi sull'esistente e a Piano attuativo per gli ampliamento o la nuova costruzione. Interventi diretti finalizzati a piccoli ampliamenti non superiori a 100 mq e alla realizzazione di strutture per adeguamento degli impianti tecnici.	
Funzioni ammesse	Produttive e commerciali fino alla media struttura di vendita	
Interventi ammessi	Nuova edificazione ed interventi sull'esistente di ristrutturazione e ampliamento	
Vincoli sovraordinati	nessuno	
Invarianti strutturali	nessuno	
Superficie del comparto	Totale comparto 1	Mq 204.537
Parametri urbanistici di progetto	Rc = 40%	
	H max. 9 ml eventualmente da aumentare in rapporto a comprovate esigenze del processo produttivo;	
Dimensionamento ammesso	Slp massima 14.000 mq	
Standard Urbanistici	Da realizzare in rapporto alle nuove attività previste o alla integrazione di quelle esistenti, secondo le dimensioni definite nelle NTA del RU	

Estratto cartografico del R.U.



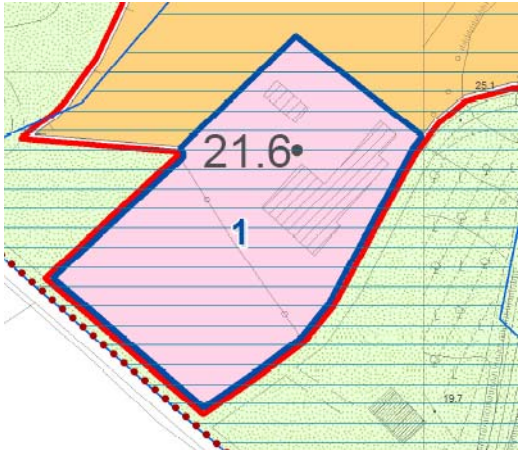
Condizioni alla trasformazione	<p>Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere interventi di sistemazione ambientale ai margini dell'UTOE con previsione di fasce a verde con messa a dimora di alberature di alto fusto in connessione e coerentemente con le aree boscate al contorno.</p> <p>Superamento delle condizioni di rischio idraulico attraverso interventi di messa in sicurezza.</p> <p>Negli ambiti classificati a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata e molto elevata, sono ammessi solo gli interventi compatibili con le norme del P.A.I.</p> <p>In particolare le parti ricadenti in aree a PFE è subordinata alla preventiva esecuzione degli studi di cui all'art.14 co2,3 delle norme del PAI. Tali studi, finalizzati a verificare l'eventuale presenza di condizioni di instabilità, caratteristiche dei depositi evaporifici, dovranno essere trasmessi all'Autorità di Bacino per gli aspetti di competenza.</p> <p>I piani attuativi dovranno essere trasmessi all'Autorità di Bacino, la quale si riserva di esprimersi circa la messa in sicurezza.</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>I nuovi interventi dovranno garantire un adeguato inserimento paesaggistico, prevedendo in particolare la sistemazione delle aree residuali e scoperte con schermature e con messa a dimora di alberature congrue al contesto rurale al contorno.</p>



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C12 "POGGIO IBERNA"		Scheda norma del comparto 1	
Previsioni "non fattibili" fino alla valutazione e condivisione degli studi idrologici-idraulici art. n. 52			
Obiettivi	Ambito destinato ex produttivo con presenza di un vecchio salumificio, non più attivo ormai da molti anni, con volumetrie di varia natura e consistenza da recuperare e bonificare. L'obiettivo è quello di incentivare il superamento dello stato di degrado e dell'abbandono dell'area dando avvio al recupero delle volumetrie esistenti con riuso ricettivo.		
Intervento soggetto a	Piano attuativo esteso a tutto il comparto		
Funzioni ammesse	Ricettive alberghi e RTA, o strutture extralberghiere collettive; attività urbane per la ristorazione e pubblici esercizi, servizi		
Interventi ammessi	Interventi di recupero fino alla sostituzione edilizia ed ampliamento		
Vincoli sovraordinati	nessuno		
Invarianti strutturali	nessuno		
Superficie del comparto	Totale comparto 1	Mq 8.861	
Parametri urbanistici di progetto	Rc = 20 %		
	H max. 7,5 ml		
Dimensionamento ammesso	Slp massima impegnabile a fini ricettivi 1.750 mq		
Standard Urbanistici	Da realizzare in rapporto alle nuove attività previste secondo le dimensioni definite nelle NTA del RU		
Estratto cartografico del R.U.			
Condizioni alla trasformazione	Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere interventi di sistemazione ambientale ai margini del comparto con previsione di fasce a verde con messa a dimora di alberature di alto fusto di schermatura verso la via Emilia e verso via Matassina. Previsione di aree a parcheggio in parte da convenzionare nell'uso pubblico. Miglioramento delle condizioni di innesto sulla via ed allargamento della sede stradale di via Matassina. Realizzazione di un tratto di viabilità di connessione di via Matassina		

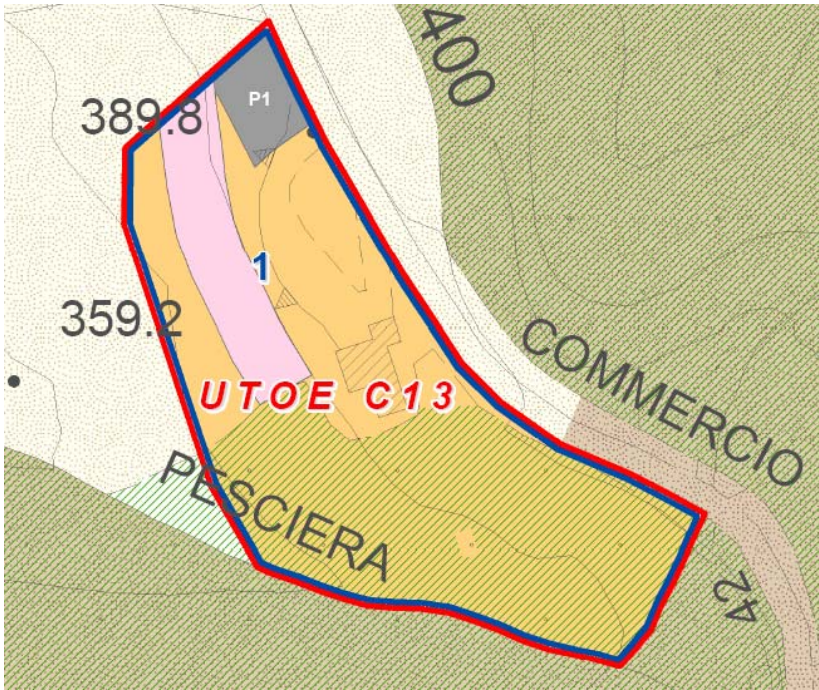
	<p>all'abitato delle Badie (zona produttiva) secondo le indicazioni di regolamento. Superamento delle condizioni di rischio idraulico attraverso interventi di messa in sicurezza. Le previsioni edificatorie relative ai comparti o parti di essi, ricadenti in ambiti a pericolosità idraulica elevata (PIE) saranno subordinati a piani attuativi da trasmettere all'Autorità di Bacino al fine di esprimere parere di cui all'art.6 co 3 e 4 delle Norme del PAI.</p> <p>In tal senso i piani attuativi dovranno essere correlati da studi idrologico-idraulici estesi ad ambiti territoriali sufficienti a comprendere la dinamica esondativa e dovranno documentare il soddisfacimento delle condizioni di messa in sicurezza da eventi duecentennali. Gli ambiti territoriali di studio dovranno essere preventivamente concordati con l'Autorità di Bacino.</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>I nuovi interventi dovranno garantire un adeguato inserimento paesaggistico, prevedendo in particolare la sistemazione delle aree residuali e scoperte con schermature e con messa a dimora di alberature congrue al contesto rurale al contorno.</p> <p>Eventuali interventi di ricostruzione potranno riferirsi ad architetture contemporanee con stretta integrazione con il territorio circostante e con l'organizzazione delle sistemazioni a verde delle pertinenze.</p>



COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

U.T.O.E. C13 "AGRIFOGLIO"		Scheda norma del comparto 1	
Obiettivi	L'ambito di trasformazione è individuato con l'obiettivo di potenziare la polarità turistica ricettiva esistente. Tale previsione è legata anche alla realizzazione di zone a verde, dotate di servizi di fruizione.		
Intervento soggetto a	Piano attuativo esteso a tutta l'area		
Funzioni ammesse	Attività ricettiva (residenza turistico-alberghiera)		
Interventi ammessi	Nuova edificazione		
Vincoli sovraordinati	nessuno		
Invarianti strutturali	nessuno		
Superficie del comparto	Totale comparto 1	Mq 18020	
Parametri urbanistici di progetto	N° max dei piani 1		
	H max. = 3,50 ml		
Dimensionamento ammesso	Sul massima mq 840 (pari a 24 pl)		
Standard Urbanistici	La verifica degli standard dovrà essere effettuata in sede di PA in rapporto alle attività effettivamente insediate.		
Estratto cartografico del R.U.			
Condizioni alla trasformazione	Riqualificazione del sistema di recinzione esistente su strada. L'intervento di nuova costruzione dovrà essere ben contestualizzato in modo da rispettare sia i caratteri morfologici che gli aspetti paesaggistici di quest'area di grande valore.		

Orientamenti per la progettazione

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare la morfologia dei luoghi, in particolare dei pendii, in modo da garantire uguali diritti di veduta verso valle, di conseguenza l'articolazione della pianta, potrà essere sfalsata o a raggiera. La scheda individua l'ambito di concentrazione volumetrica individuato come fascia di profondità massima di 20mt dal margine già insediato che si adegua alla curva di livello.

La nuova architettura contemporanea, posta al di sotto del terrapieno esistente dovrà essere prevalentemente ipogea, con grandi affacci verso valle, e con copertura verde/terrazza.

Le pertinenze dovranno essere unitarie, con eventuali recinzioni solo a margine del comparto e attraverso l'utilizzo di siepi o fasce arborate in connessione con le aree boscate al contorno. L'effetto recinto dovrà essere evitato. Le sistemazioni a verde dovranno essere coerenti con il territorio rurale circostante.

E' consentita la realizzazione di una piscina in posizione non dominante ed in coerenza con la morfologia del terreno.

L'area dovrà essere esclusivamente pedonale, mentre i parcheggi, alberati, dovranno essere concentrati lungo strada, senza possibilità di posti auto direttamente connessi con la nuova struttura ricettiva.

Ambiti di pericolosità geomorfologica elevate.