



Variante semplificata al Piano Operativo
ai sensi dell'art. 32 della LR. 65/2014
per la riqualificazione dell'immobile
denominato "Ciucheba"
al fine di realizzare una struttura polivalente
(commerciale, di servizio e residenziale)
nella frazione di Castiglioncello

LEGENDA

-  Confine comunale
-  Limiti delle Utoe
-  Limite di copertura tra CTR in scala 1:2.000 e CTR in scala 1:10.000
-  Edifici di valore storico da tutelare
-  Edifici ed aree di valore storico da tutelare

TERRITORIO URBANIZZATO

Tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale

-  **Aa** Tessuto urbano di antica formazione
-  **Ab** Tessuto urbano di particolare valore tipologico e testimoniale
- "Ab1" con tipologia bifamiliare - via Roma e Via Malta

"Ab2" con tipologia quadrifamiliare - via Malta, via Genova, via Bologna, "Palazzoni Solvay"

"Ab3" con tipologia a ballatoio - via Aldo Moro

"Ab4" con tipologia bifamiliare – Via Borsellino, via Dante Alighieri, porzione di via Fori
-  **Ac** Tessuto urbano di valore storico architettonico
- "Ac1" consolidato di origine rurale, inglobato nel tessuto urbanizzato

"Ac2" consolidato con tipologia isolata nel lotto localizzato nell'UTOE 2 - villaggio Fanfani

Tessuti urbanizzati della città contemporanea

-  **Ba** Tessuto urbano ad isolati aperti e lotti prevalentemente residenziali isolati
-  **Bb** Tessuto urbano ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
-  **Bc** Tessuto urbano ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- "Bc1" tessuto in cui la destinazione d'uso originaria è stata modificata con interventi successivi alla sua realizzazione – UTOE 2 e UTOE 5

"Bc2" residenziali recenti generalmente antecedenti il 1960 su impianto di formazione storica moderna UTOE 5

-  **Bd** Tessuto urbano ad isolati chiusi o semichiusi

-  **Be** Tessuto urbano della Campagna abitata

Tessuti urbanizzati della città produttiva e specialistica

-  **Dc** Tessuto urbano a prevalente carattere commerciale
-  **Dp** Tessuto urbano a piattaforme produttive, commerciali, direzionali e di servizio
- "Dp1" a prevalente carattere produttivo con attività da delocalizzare

"Dp2" a prevalente carattere artigianale e commerciale – UTOE 4

"Dp3" a servizio dell'attività estrattiva – UTOE 6

-  **Ds** Tessuto urbano a esclusiva piattaforma produttiva

-  **Dia** "Dsi1" area esterna al perimetro industriale - UTOE 3

-  **Dib** Tessuto urbano a piattaforma turistico ricettiva alberghiera

-  **Dic** Tessuto urbano turistico ricettivo con destinazione a campeggio

-  **Dic1** della sosta camper e parcheggio attrezzato – UTOE 5

-  **p** Centro storico

-  **v** Area della centralità urbana

-  **vs** Aree dove è vietato il mutamento della destinazione d'uso del piano terra verso la residenza

-  **au** Aree dove è vietato il frazionamento di unità immobiliari residenziali
- UTOE 2 - La Mazzanta

UTOE 3 - Caletta

-  **apne1** Parcheggi

-  **apne** Verde pubblico

-  **apne1** Verde storico

-  **apne1** Alberature urbane

-  **apne1** Aree prevalentemente non edificate integrative del tessuto urbanizzato

-  **apne1** Area prevalentemente non edificata destinata alla formazione di pineta - Utoe2

-  **os** Orti sociali
-  **dm** Demanio marittimo
-  **ak** Zone archeologiche
-  **lv** Vegetazione forestale in territorio urbanizzato

Nota: L'apice posto dopo la sigla individua le aree attrezzate di progetto.

INTERVENTI

-  **A** Comparti in territorio agricolo
-  **u** Comparti in territorio urbanizzato
-  **Va** Interventi in attuazione
-  **Vc** Interventi vigenti convenzionati
-  **Vp** Varianti puntuali

 Ambito di applicazione del D.M. 9/5/2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante"

-  Strade esistenti

-  Corridoi infrastrutturali e strade di progetto

-  **id** Interventi di protezione idraulica

-  **xa** Corpi d'acqua

-  **xt** Zona ferroviaria

TERRITORIO RURALE

AREE RURALI

-  **Ea** Area agricola

-  **Ef** Area forestale

AMBITI PERIURBANI

-  **Ep** Ambito periurbano della costa alta rocciosa UTOE 5

AREE ESTRATTIVE

Aree estrattive attive

-  **Eca1** Area dove è ammessa la nuova escavazione congiunta ad operazioni di ripristino ambientale
-  **Eca2** Area dove è necessaria la conservazione della forma dei luoghi integrata con interventi di rimodellamento ed operazioni di bonifica e ripristino ambientale
-  **Eca3** Area di rispetto del Botro Torricchi
-  **Eca4** Area dove è ammessa la nuova escavazione con conseguente realizzazione di aree, attrezzature di supporto e operazioni di ripristino ambientale

Cave dismesse e abbandonate

-  **Ecd** Aree dismesse

AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Nota: L'apice posto dopo la sigla individua le aree attrezzate di progetto.

-  **F1** Aree e/o edifici destinati a servizi di interesse generale (attività ricreative, amministrative, sociali, culturali, servizi sanitari, assistenziali, didattici, scolastici, religiosi, per il culto e assimilati, sportive e per il tempo libero pubbliche e private etc.)
- "F1a" Loc. Le Spianate - UTOE 5

"F1b" Loc. Fortullino - UTOE 5

"F1c" Via Aurelia - Centro della nautica - UTOE 2

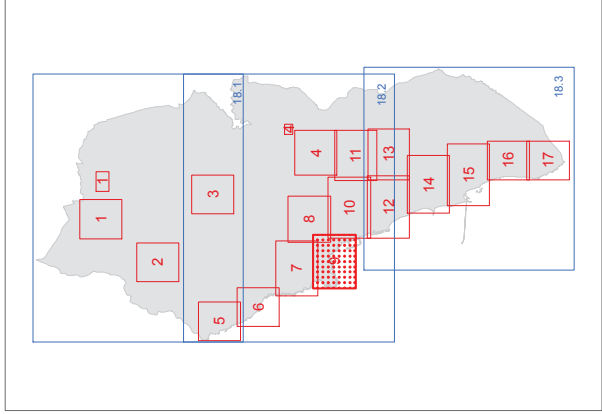
"F1d" Loc. Ginepraiolo - UOTE 5

"F1e"" Pineta Marradi Castiglioncello - UTOE 5
-  **F2** Aree e attrezzature per impianti sportivi
- "F2a"" Lillatro - UTOE 3
-  **F3** Aree per infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale
- "F3a"" nuovo impianto di depurazione in loc. Malandrone – UTOE 1
-  **F4** Aree e attrezzature cimiteriali
-  **F5** Aree e attrezzature per i servizi alla mobilità
-  **F6** Aree e attrezzature per la raccolta e smaltimento rifiuti e assimilati

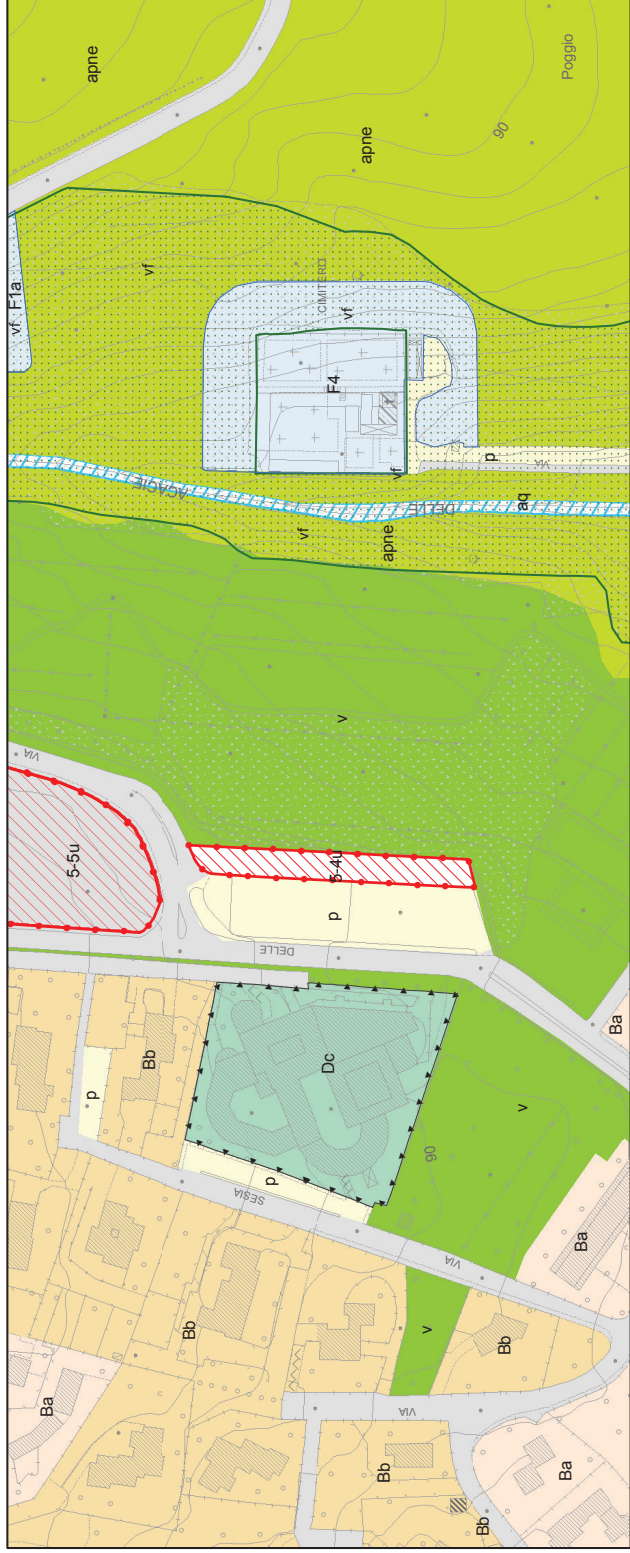
ESTRATTO TAVOLA TUR 9 CASTIGLIONCELLO SUD - STATO ATTUALE

A detailed topographic map of the Tiber River delta region. The map shows the coastline on the right, with the sea to the east. The land is characterized by a complex network of roads, urban areas (represented by dense black patterns), and agricultural fields (represented by various hatched and shaded patterns). Two red squares are drawn on the map to indicate the locations of the two study sites. The first square is located in the lower-left quadrant, and the second square is located in the upper-right quadrant, closer to the coastline.

INQUADRAMENTO
TAVOLE TUR



ESTRATTO TAVOLA TUR 9 CASTIGLIONCELLO SUD - STATO MODIFICATO



INQUADRAMENTO AREA

