

COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

REGOLAMENTO
URBANISTICO

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato 1

Schede normative e di indirizzo progettuale

Approvato con delibere Consiglio Comunale

- n. 162 del 17/11/2008
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 55 del 31/12/2008
- n. 116 del 21/04/2009
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 23 del 10/06/2009
- n. 10 del 28/02/2012
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 17 del 24/04/2012
- n. 119-120-121-122 del 29/11/2013
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 53 del 31/12/2013
- n. 20-21-22 del 17/03/2014
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 19 del 14/05/2014
- n. 56 del 09/04/2014
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 25 del 25/06/2014
- n. 104 del 13/08/2014
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 39 del 01/10/2014
- n. 105 del 13/08/2014
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 40 del 08/10/2014
- n. 161 del 28/10/2014
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 50 del 17/12/2014
- n. 10 del 03/02/2015
efficace trascorsi 15 dalla pubblicazione sul B.U.R.T. n. 11 del
18/03/2015
- n. 130 del 30/07/2015
efficace con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 38 del 23/09/2015

luglio 2015

PROGETTO

Sindaco
Alessandro Franchi

Assessore alle politiche di programmazione del territorio, infrastrutture
Margherita Pia

Dirigente del settore Programmazione e Sviluppo del territorio
Dott. Ing. Andrea Immorali

Responsabile del procedimento e dell'U.O. pianificazione
arch. Stefania Marcellini

1. I comparti all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione, ecc.) o ad interventi diretti anche convenzionati con la pubblica amministrazione, sono individuati con specifica numerazione negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.

La disciplina per la predisposizione dei Piani Attuativi relativi ai singoli comparti fa riferimento alla scheda norma individuale (allegata al presente fascicolo)

2. I nuovi insediamenti sono perimetrati e contrassegnati con la lettera **t** preceduta dal n° dell'utoc di appartenenza e seguita da un numero identificante la scheda

3. Gli interventi di completamento sono perimetrati e contrassegnati con la lettera **c** preceduta dal n. dell'utoc di appartenenza e seguita da un numero identificante la scheda.

4. Le zone di recupero dell'edificato esistente, oggetto di riqualificazione urbana, che comprendono edifici, complessi edilizi ed aree che, sulla base di riscontrate condizioni di incoerenza morfologica o degradate, sono soggette a Piano di Recupero e/o intervento diretto convenzionato, sono perimetrati e contrassegnati dalla sigla **iru** preceduta dal n° dell'utoc di appartenenza e seguita da un numero identificante la scheda.

5. Gli Interventi fatti salvi dal Piano Strutturale e non ancora adottati e/o convenzionati riconfermati e inseriti nel RU, vengono individuati aggiungendo una **v** dopo la sigla indicante la tipologia di intervento.

6. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma.

7. Le schede norma stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli piani attuativi e/o interventi diretti. Il nuovo tessuto dovrà inserirsi in modo coerente nel processo storico di evoluzione del tessuto urbanistico.

8. E' facoltà dell'amministrazione comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di nuova realizzazione anche a scapito di oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo saranno dettate dagli uffici comunali competenti. Tra gli interventi di interesse pubblico possono essere ricomprese opere a verde e parcheggi pubblici, opere di arredo urbano, opere di adeguamento fognario, opere di adeguamento stradale in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area di trasformazione.

9. Qualora l'Amministrazione comunale condizioni la realizzazione dell'intervento descritto nelle schede norma all'esecuzione di interventi di interesse pubblico (opere a verde, parcheggi pubblici, opere di adeguamento stradale, etc.. in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area oggetto di intervento) se sono da realizzare su aree di proprietà del soggetto attuatore, tali aree andranno cedute gratuitamente al Comune. Qualora tali opere venissero a ricadere su aree di proprietà di terzi rispetto al soggetto attuatore, quest'ultimo si assume l'impegno alla relativa acquisizione prima del rilascio del permesso a costruire e alla successiva cessione gratuita al Comune.

10. Negli interventi di tipo residenziale per ogni nuovo alloggio dovranno essere garantiti almeno n. 2 posti auto privati da individuare all'interno dell'area pertinenziale e/o all'interno dell'immobile.

11. Eventuali volumi e superfici coperte esistenti indicate nelle schede norma sono presunti. L'effettiva consistenza dovrà essere documentata mediante la presentazione di un elaborato di rilievo.

12. Quando l'intervento previsto dalla scheda norma ricade in prossimità di un corso d'acqua dovranno essere verificate eventuali condizioni, limitazioni e/o prescrizioni contenuti nelle relazioni idrauliche TR 20 anni della componente idrologica e idraulica del Quadro conoscitivo di RU.

13. Per gli interventi con finalità ambientali, ricreative e agricole di cui alle schede norma che ricadono in aree perimetrale P.I.E. e P.I.M.E. all'esterno del perimetro del centro abitato, valgono le prescrizioni dettate dal PAI per le zone agricole.

14. Gli elaborati da presentare a corredo dell'istanza sono quelli previsti dalla LRT 1/2005, dalle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. e dal Regolamento edilizio. Per l'attuazione dei singoli comparti ogni intervento soggetto a Piano Attuativo dovrà essere corredato da un "Piano della mobilità" ai fini di garantire la contestuale soluzione di problematiche relative alle infrastrutture della mobilità.

15. In caso di intervento diretto soggetto a presentazione di planivolumetrico o istanza preventiva gli elaborati minimi da presentare sono i seguenti:

- a) stralcio dello strumento urbanistico generale alla zona di intervento ed a quelle circostanti con le norme di attuazione ed i relativi vincoli di zona
- b) progetto planivolumetrico consistente in:
 - una planimetria dell'area e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 metri, in scala non inferiore 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a m. 2,50 ed aggiornata dalle strade e fabbricati esistenti e contenente:
 - l'orientamento;
 - la delimitazione dell'area;
 - i nomi dei proprietari delle aree e quelli dei confinanti con l'area di intervento;
 - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
 - gli spazi destinati ai parcheggi pubblici;
 - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
 - forma e dimensione di partizione fondiaria con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici previsti
- c) tabella comprendente:
 - la superficie totale dell'area di intervento;
 - la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
 - la superficie dell'area destinata agli spazi pubblici;
 - la superficie delle aree residenziali, con i relativi indici urbanistici - volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc. - ed i relativi dati riassuntivi
- d) relazione illustrativa del progetto

16. Sono sottoposti a valutazione ambientale di cui alle leggi vigenti le varianti ai piani attuativi di cui al presente allegato che comportano variante al Piano Strutturale e/o al Regolamento Urbanistico.

17. Sono di seguito elencati i comparti individuati dal Regolamento Urbanistico e i comparti ricadenti all'interno delle aree sottoposte a specifica regolamentazione in base al D.M. 09.05.2001 (R.I.R.)

UTOE	comparto	Descrizione
1		
t		
	1-t1	Realizzazione di un' area multifunzionale
	1-t2	Realizzazione di un'area di rimessaggio per imbarcazioni, camper, attrezzature da campeggio, e attività accessorie e di servizio
	1-t3	Realizzazione di un'area per rimessaggio roulotte e camper
	1-t4	Realizzazione di ricovero per cavalli
	1-t5	Realizzazione di capannone per rimessaggio macchine agricole per controterzisti
	1-t6	Realizzazione di un' area per rimessaggio imbarcazioni
iru		
	1-iru1 ¹	Realizzazione di una struttura turistico ricettiva mediante riqualificazione "Podere San Francesco"
2		
t		
	2-t1	Realizzazione di un villaggio per lo sport e attività turistico ricettiva
	2-t2	Realizzazione di un'area polifunzionale
	2-t3	Realizzazione di un villaggio turistico e di un Ostello per la gioventù
	2-t4	Realizzazione di un'area multifunzionale turistico ricettiva, commerciale e di servizio
	2-t5v	Realizzazione di un edificio multifunzionale
	2-t6	Realizzazione di un'area multifunzionale per il tempo libero e lo svago, per la protezione civile
	2-t7	Realizzazione di strutture a supporto della nautica e del campeggio
	2-t9	Realizzazione di un complesso turistico ricettivo e di servizio
	2-t14	Realizzazione di un parco urbano attrezzato
	2-t15	Realizzazione di un'area sosta camper
	2-t16 ²	Riqualificazione del tratto Vada-Mazzanta denominato "La città al mare"

¹ Modifica approvata con delibera C.C. n. 161 del 28/10/2014 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 50 del 17/12/2014

c		
	2-c1	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	2-c2	Realizzazione di un fabbricato polifunzionale
	2-c3	Realizzazione di un edificio a prevalente destinazione residenziale
	2-c4	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	2-c5	Realizzazione di un edificio residenziale
	2-c6	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	2-c7	Realizzazione di un'area per servizi e attrezzature di interesse generale
	2-c8	Realizzazione di una struttura per spazi espositivi, ricovero e stoccaggio materiali a supporto di attività esistente
	2-c9	Realizzazione di una struttura commerciale e di servizio
	2-c10	Realizzazione di fabbricati residenziali
	2-c11	Realizzazione di fabbricato residenziale
	2-c12	Realizzazione di un'area di completamento urbano residenziale
iru		
	2-iru1v	Riqualificazione di immobile facente parte del complesso "I Casoni di Vada".
	2-iru2v	Riqualificazione di immobile facente parte del complesso "I Casoni di Vada".
	2-iru3v	Piano di recupero di immobili denominati "Il Vaticano" in Vada Via Aurelia Sud
	2-iru4	Intervento di riqualificazione urbanistica in loc. Bonaposta
	2-iru5	Realizzazione di un fabbricato polivalente
	2-iru6	Intervento di riqualificazione urbanistica dell'area attualmente occupata dall'attività denominata "Orso Bianco"
	2-iru7	Realizzazione di un edificio residenziale/commerciale.
3		
t		
	3-t1	Realizzazione di edificio polivalente
	3-t2	Realizzazione del nuovo centro urbano
	3-t4	Realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale
	3-t11	Realizzazione di un'area polivalente
	3-t13 ³	Realizzazione di un insediamento per attività commerciale, direzionale e servizi.
	3-t15	Realizzazione di un'area multifunzionale

² Modifica approvata con delibera C.C. n. 10 del 03/02/2015 – efficace trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione sul BURT n. 11 del 18/03/2015

³ Modifica approvata con delibera C.C. n. 119 del 29/11/2013 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 53 del 31/12/2013

	3-t16 ⁴	Realizzazione distretto socio sanitario
	3-t17 ⁵	Realizzazione di fabbricato residenziale
c		
	3-c1	Realizzazione di una struttura turistico ricettiva esistente in loc. Caletta di Castiglioncello (Hotel Marinella)
	3-c2	Realizzazione di un'area di completamento urbano residenziale
	3-c3	Realizzazione di un'area di completamento urbano residenziale
	3-c4	Completamento di un'area artigianale, piccola industria
	3-c5	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	3-c6	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	3-c7	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	3-c8	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	3-c9	Completamento di un'area artigianale, piccola industria
	3-c10	Realizzazione di fabbricati residenziali
	3-c11	Realizzazione di una struttura commerciale, direzionale e di servizio
	3-c12	Realizzazione di un fabbricato prevalentemente residenziale
	3-c13	Realizzazione di fabbricati prevalentemente residenziale
	3-c14	Completamento di un'area artigianale, piccola industria
	3-c15	Completamento di un'area artigianale, piccola industria
iru		
	3-iru2	Intervento di riqualificazione urbanistica dell'area attualmente occupata dalla Coop
	3-iru3	Realizzazione di strutture commerciali.
	3-iru5	Ristrutturazione di fabbricato esistente (ex. Biblioteca comunale)
	3-iru6	Intervento di riqualificazione dell'immobile denominato "Podere Le Morelle"
	3-iru7	Riqualificazione urbanistica di aree di proprietà comunale in loc. 5 Strade
	3-iru10	Intervento di riqualificazione di struttura alberghiera esistente (Albergo Elba)
	3-iru11	Interventi di recupero fabbricati esistenti denominati "Podere La Sala" ai fini turistico ricettivi
	3-iru13	Intervento di riqualificazione urbanistica di aree comunali per la realizzazione di un'area multifunzionale

⁴ Modifica approvata con delibera C.C. n. 104 del 13/08/2014 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 39 del 01/10/2014

⁵ Modifica approvata con delibera C.C. n. 105 del 13/08/2014 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 40 del 08/10/2014

4		
t		
	4-t1	Realizzazione di un campeggio con impianti sportivi, servizi. Strutture commerciali
	4-t3	Realizzazione di un complesso direzionale, commerciale e di servizio
	4-t4	Realizzazione di n. 2 fabbricati residenziali
	4-t5	Realizzazione di realizzazione di un complesso turistico ricettivo e sportivo
	4-t7	Realizzazione di un complesso turistico alberghiero con servizi
	4-t8	Realizzazione di un'area per servizi alla persona, attività collettive e attività sportive a prevalente carattere privato
	4-t9	Realizzazione di un fabbricato per ampliamento attività artigianale esistente con alloggio custode
	4-t10 ⁶	Realizzazione di un fabbricato residenziale
c		
	4-c1	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	4-c2	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	4-c3	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	4-c4	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	4-c5	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	4-c6	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	4-c7	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	4-c8	Realizzazione di un fabbricato residenziale
iru		
	4-iru1	Intervento di riqualificazione urbanistica in loc. Acquabona
	4-iru2	Intervento di riqualificazione di un'area per la realizzazione di un fabbricato residenziale
	4-iru3	Ristrutturazione di edificio esistente
	4-iru4	Riqualificazione di fabbricato esistente
5		
t		
	5-t3	Realizzazione di un complesso turistico ricettivo e sportivo
	5-t4	Realizzazione di un complesso turistico ricettivo e sportivo
	5-t5	Intervento di ristrutturazione e ampliamento di struttura sportiva esistente in Castiglioncello loc. Ginepraiolo
	5-t6	Realizzazione di un complesso turistico ricettivo e sportivo
	5-t7	Realizzazione di due fabbricati residenziali
	5-t8	Realizzazione di fabbricato commerciale

⁶ Modifica approvata con delibera C.C. n. 22 del 17/03/2014 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 19 del 14/05/2014

c		
	5-c1	Realizzazione di complesso turistico ricettivo a completamento dell'attività esistente
iru		
	5-iru2	Ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato esistente attualmente adibito a sala cinematografica
	5-iru3	Intervento di riqualificazione urbanistica per la realizzazione di un edificio Turistico commerciale
6		
t		
	6-t1	Realizzazione di un insediamento residenziale
	6-t2	Realizzazione di un insediamento residenziale
	6-t3	Realizzazione di un insediamento residenziale
	6-t5	Realizzazione di un insediamento residenziale.
	6-t6	Realizzazione di una struttura per attività commerciali sportive
	6-t7	Realizzazione di area artigianale-direzionale a servizio di attività già esistente sul territorio comunale
	6-t10	Realizzazione di un fabbricato polifunzionale
	6-t11	Realizzazione di un rifugio escursionistico in Nibbiaia
	6-t12	Realizzazione di un punto ristoro con zona esterna attrezzata
	6-t14	Realizzazione di un insediamento residenziale
	6-t15	Realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale
	6-t16	Realizzazione di un rifugio escursionistico in Castelnuovo della M.dia
	6-t17	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	6-t18	Realizzazione di un insediamento residenziale
	6-t20	Realizzazione di un insediamento residenziale
	6-t21	Realizzazione un'area a prevalente destinazione residenziale
	6-t23	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	6-t24	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	6-t25	Realizzazione di Fabbricati residenziali
	6-t26	Realizzazione di un fabbricato residenziale
c		
	6-c1	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	6-c2	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	6-c3	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	6-c4	Realizzazione di un fabbricato residenziale
	6-c5	Realizzazione di fabbricato residenziale

	6-c6	Realizzazione di fabbricato residenziale
	6-c7	Realizzazione di fabbricato residenziale
	6-c8	Realizzazione di fabbricato residenziale
	6-c9	Realizzazione di fabbricato residenziale
iru		
	6-iru1	Interventi di recupero fabbricato esistente denominato "Il Pinzacchio" ai fini turistico ricettivi
	6-iru2	Riqualificazione edilizia di fabbricato esistente ai fini residenziali in Gabbro
7		
t		
	7-t2	Realizzazione di un deposito per prodotti pirotecnici
	7-t4	Realizzazione di un Parco di accoglienza per piccoli animali
	7-t5	Realizzazione di un'area artigianale, commerciale, direzionale e di servizi

Comparti ricadenti all'interno delle aree a Rischio di incidente rilevante che devono rispettare nella realizzazione degli interventi ammesse nella scheda norma i parametri fissati dalla categoria territoriale in cui ricadono:

UTOE	comparto	Categoria territoriale
2		
t	2-t1	C parzialmente
c	2-c1	C
	2-c2	C
	2-c3	C
	2-c4	C
	2-c5	C parzialmente D parzialmente
	2-c13	C
iru	2-iru1v	C
	2-iru2v	C
3		
t	3-t11	B
	3-t13	C
	3-t15	B in minima parte
c	3-c4	C
	3-c9	C
	3-c13	C

	3-c14	C
	3-c15	C
iru	3-iru6	C
	3-iru10	B parzialmente
	3-iru11	C
	3-iru13	C

Utoe 1 “della pianura bonificata”

Scheda norma comparto 1-t1 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un' area multifunzionale
- Carico urbanistico previsto: Posti letto n. 24
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di un complesso turistico ricettivo (albergo) e di attrezzature sportive.
Le nuove strutture dovranno essere realizzate esternamente alla fascia di rispetto stradale.
Oltre alla realizzazione di una attività ricettiva sono previste attrezzature di carattere ricreativo/sportivo quali un parco giochi attrezzato, attività di go-cart, mini moto e mini car. E' ammessa attività di ristorazione. Le strutture potranno avere una superficie coperta complessiva di mq. 400 e 1 piano f.t.
Per l'attività alberghiera dovrà essere garantito un posto auto a camera aumentato del 10% . I posti auto dovranno essere ricavati all'interno dell'area pertinenziale e comunque in misura non inferiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni.
Contestualmente alla realizzazione degli interventi ammessi si dovrà procedere alla valorizzazione ambientale dell'area.
L'accesso al comparto dovrà avvenire da viabilità esistente, particolare attenzione dovrà essere posta alle connessioni con viabilità esistenti.
Dovranno essere previsti spazi verdi e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore alla misura prevista dall'art. 44 delle NTA in riferimento alle singole attività presenti nell'area. In ogni caso gli spazi pubblici non potranno essere inferiori al 30% della superficie del comparto. L'area dovrà prevedere aree a parcheggi pubblici, per auto, moto, autobus.
- Parametri urbanistici: Struttura turistico ricettiva :n. 24 posti letto; Vol max mc. 2500. H. 1/2 piani f.t.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03,3.04; cat. 4 sottoc. 4.01; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.06, 6.08
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Divieto di abbattimento delle vecchie siepi di querce caducifoglie (lato sud dell'appezzamento e parte del lato ovest). Mantenere il ginestreto spontaneo sull'argine della strada di accesso (lato nord) che conduce al casello autostradale e al Comando Polizia Stradale. Considerato il vincolo di rispetto stradale, le superfici di intervento appaiono ridotte. In tali zone di vincolo si consiglia la realizzazione dei parcheggi con abbondanza di verde ornamentale (pini domestici = *Pinus pinea* di almeno 1,7-2,0 m di altezza). Le piste per attività sportive dovranno essere localizzate il più lontano possibile dal comando di polizia e dal casello. Inserire fra la struttura ricettiva (ristorazione) e le piste una fascia di verde (pineta).
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: classe 2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
- Fattibilità idraulica: fattibile senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: Mantenere la distanza dal corso d'acqua.
- Modalità di attuazione: Piano attuativo convenzionato. La Convenzione dovrà contenere apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva.
- Superficie dell'area: mq. 35456

Scheda norma comparto 1-t2

- Realizzazione di un'area di rimessaggio per imbarcazioni, camper, attrezzature da campeggio, e attività accessorie e di servizio
- Carico Urbanistico previsto:-----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'obiettivo è quello di dotare il territorio di aree attrezzate, per la stagione invernale, per il rimessaggio delle attrezzature per il tempo libero. E' ammessa la realizzazione di un fabbricato per le attività di servizio. Non è ammessa la residenza.
E' ammessa attività di manutenzione e lavaggio.
L'area non dovrà essere pavimentata ma lasciata allo stato naturale. Sul fronte stradale di via Belvedere e via della Torre mitigare eventuali recinzioni mediante impianto di siepi integrate con il filare di cipressi esistente.
- Parametri urbanistici: Sc mq 100; altezza 1 piano f.t.; Dc ml 7,50; Ds ml 10.00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.02.04; cat. 7 sottoc. 7.2
- tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovrà essere previsto l'impianto di alberature per ridurre impatto visivo sui fondi confinanti (specie autoctone sempreverdi: pini, cipressi lecci, ecc). Dovrà essere posta attenzione alle aree individuate nelle tavole di Ru come facenti parte della Rete ecologica locale e al filare di cipressi lungo lo Stradone Belvedere
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa su porzione, (P.I.E.) pericolosità elevata su porzione
 - Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata da norme specifiche P.A.I. per aree P.I.E.
Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza delle fosse di scolo circostanti.
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: La realizzazione dell'intervento è consentita, nelle more della messa in sicurezza idraulica. Data la vicinanza a pozzi utilizzati a scopo potabile, vista la vulnerabilità della falda, le acque di lavaggio dovranno essere raccolte e smaltite in apposito impianto di trattamento.
- Modalità di attuazione: Intervento diretto
- Superficie dell'area: mq. 11129

Scheda norma comparto 1-t3

- Realizzazione di un'area per rimessaggio roulotte e camper, per imbarcazioni, camper, attrezzature da campeggio e attività accessorie
- Carico Urbanistico previsto:-----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: L'obiettivo è quello di dotare il territorio di aree attrezzate, per la stagione invernale, per il rimessaggio delle attrezzature per il tempo libero. E' ammessa la realizzazione di un alloggio per guardiania che dovrà essere ubicato all'interno degli edifici esistenti. Realizzazione di una struttura leggera aperta, di dimensioni adeguate allo svolgimento dell'attività, per ricovero mezzi legati al tempo libero – roulotte camper - e per lavaggio mezzi. La recinzione, che dovrà avere le caratteristiche di cui al R.E., dovrà essere mitigata mediante piantumazione di specie sempreverdi (siepi ed alberature di alto fusto). Per le attività accessorie e le attrezzature da campeggio potranno essere utilizzate le volumetrie esistenti purché legittimamente realizzate.
- Parametri urbanistici: Dc ml 7,50; Ds ml 10.00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.02.04, cat. 7 sottoc. 7.2
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovrà essere previsto l'impianto di alberature per ridurre impatto visivo sui fondi confinanti (specie autoctone sempreverdi: pini, cipressi lecci, ecc). Dovrà essere posta attenzione alle aree individuate nelle tavole di Ru come facenti parte della Rete ecologica locale e al filare di cipressi lungo lo Stradone Belvedere
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2: Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico :Valutazione condizioni geologico tecniche.
 - Pericolosità idraulica: (P.B) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibile senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: Data la vicinanza a pozzi utilizzati a scopo potabile ,vista la vulnerabilità della falda, le acque di lavaggio dovranno essere raccolte e smaltite in apposito impianto di trattamento.
- Modalità di attuazione: Intervento diretto
- Superficie dell' area : mq. 15204

Scheda norma comparto 1-t4

- Realizzazione di ricovero per cavalli
- Carico Urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la realizzazione di n. 4 recinti con all'interno 4 box per il riparo dei cavalli e di n. 1 box per svolgere lavori di ferratura. Le strutture, realizzate in legno, dovranno garantire un corretto inserimento ambientale. E' fatto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione stabilmente fissata al suolo.
- Parametri urbanistici: Dc ml 7,50; Ds ml 7,50
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 8
- Tutela e valorizzazione del paesaggio Dovrà essere previsto un impianto di alberature con funzione schermante (uso di specie autoctone: pino domestico, cipresso comune, leccio, roverella) intorno al resede rurale e alla stalla. Creazione di un boschetto nei pressi del paddok per cavalli elementi di attenzione: Dovrà essere posta

attenzione alle aree individuate nelle tavole di Ru come facenti parte della Rete ecologica locale e alle testimonianze materiali della cultura (ponte settecentesco, pozzo e lavatoio.

- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche per la valutazione dei carichi ammissibili e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibile senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: vista la vulnerabilità della falda è richiesto un Impianto di depurazione efficace dei reflui di stalla
- Modalità di attuazione: Intervento diretto previa stipula di atto d'obbligo che dovrà prevedere la demolizione o la rimozione dei volumi alla cessazione dell'attività e il ripristino dell'area.
- Superficie dell'area: mq. 53186

Scheda norma comparto 1-t5

- Realizzazione di capannone per rimessaggio macchine agricole per controterzisti
- Carico Urbanistico previsto:-----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la realizzazione di strutture a servizio di lavorazioni meccanico-agricole in conto terzi (ricovero macchine e attrezzi). Il dimensionamento delle strutture dovrà essere strettamente commisurato alle esigenze dell'attività effettivamente esercitata. Dovrà essere predisposto un progetto unitario dell'intera area, nel quale, oltre agli interventi edilizi, dovrà essere evidenziata l'organizzazione della viabilità interna, degli spazi di sosta e manovra, delle sistemazioni a verde. Tale progetto dovrà contenere anche gli elementi necessari alla valutazione dell'inserimento delle nuove strutture nel contesto paesaggistico circostante. I volumi realizzati per l'esercizio dell'attività non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso.
- Parametri urbanistici: superficie coperta max. a mq. 600; altezza massima di ml 5,00. Dc ml 5,00; Ds ml 7,50
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 8
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovrà essere previsto un impianto di alberature per ridurre impatto visivo e acustico (specie autoctone sempreverdi: pini, cipressi lecci, ecc. Dovrà essere posta attenzione alle aree individuate nelle tavole di Ru come facenti parte della Rete ecologica locale.
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 - rischio basso Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche per la valutazione di carichi e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.E.) pericolosità elevata
 - Fattibilità idraulica: Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del Torrente Tripesce
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: Data la vicinanza a pozzi utilizzati a scopo potabile, vista la vulnerabilità della falda, eventuali acque di lavaggio e sistemi di smaltimento olii e fluidi simili dovranno essere raccolti e

smaltiti in appositi impianti di trattamento. Dovrà essere prevista idonea impermeabilizzazione tra la pavimentazione e il terreno su cui verrà realizzato il capannone ai fini di evitare infiltrazioni e perdite nel sottosuolo.

- Modalità di attuazione: Intervento diretto previa presentazione di planivolumetrico e stipula di atto d'obbligo che dovrà prevedere la demolizione o la rimozione dei volumi alla cessazione dell'attività e il ripristino dell'area.
- Superficie dell'area: mq. 45835

Scheda norma comparto 1-t6

- Realizzazione di un'area per rimessaggio imbarcazioni
- Carico Urbanistico previsto: -----
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la realizzazione di una struttura per ricovero mezzi legati al tempo libero, imbarcazioni e attività di servizio (ufficio – magazzino). Potrà essere realizzato un alloggio per la guardiana, all'interno della struttura, di dimensioni non superiori a mq. 75 di S.L.. Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale, privilegiando strutture con copertura a capanna in materiali tradizionali ed involucro murario continuo intonacato esternamente. Per l'accesso all'area dovrà essere utilizzata viabilità esistente.
- Parametri urbanistici: Sc max mq. 500; altezza 1 piano f.t..
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 7 sottoc. 7.2
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Impianto di alberature per ridurre impatto visivo e acustico (specie autoctone sempreverdi: pini, cipressi lecci, ecc
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 Livello 2 - rischio basso - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche per la valutazione di carichi e cedimenti
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibile senza particolari limitazioni
- Modalità di attuazione: Intervento diretto previa presentazione di planivolumetrico
- Superficie dell'area: mq. 14537⁷

Scheda norma comparto 1-iru1⁸

- Realizzazione di Residenza Turistico Ricettiva (R.T.A.) mediante riqualificazione, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso di complesso edilizio residenziale con licenza commerciale turistico-ricettivo di CAV.
- Carico urbanistico previsto da dimensionamento P.S. UTOE 1: 86 posti letto aggiuntivi all'esistente;

⁷ Corretto a seguito di presa d'atto nuovo tracciato autostradale e viabilità secondarie – delibera C.C. n. 73 del 18/07/2013

⁸ Modifica approvata con delibera C.C. n. 161 del 28/10/2014 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 50 del 17/12/2014

■ Obbiettivi qualificativi generali del progetto e condizioni per la trasformazione:
L'intervento ha lo scopo di riqualificare a livello urbanistico un complesso edilizio esistente attraverso la riconversione della destinazione d'uso e l'ampliamento della struttura utilizzata come CAV.

L'intervento prevede la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva di tipo Residenza Turistico Alberghiera (RTA) con ricettività complessiva di 108 posti letto (22 posti letto esistenti + 86 posti letto aggiuntivi) attraverso interventi di addizioni volumetriche e/o interventi di nuova costruzione, alle seguenti condizioni:

- gestione unitaria della struttura ricettiva;
- offerta qualitativa medio-alta con classificazione minima 3 stelle;
- possibilità di dotare la nuova struttura di servizi aggiuntivi quali lavanderia, centro benessere, piscina aggiuntiva di 80 mq, ristorante, parcheggio interrato custodito etc.

L'altezza dei nuovi edifici non potrà essere maggiore a due piani fuori terra. I servizi aggiuntivi, se realizzati separatamente dal corpo principale, dovranno avere altezza massima fuori terra di un piano.

L'attuazione degli interventi è ammessa tramite:

- nuova costruzione;
- recupero delle volumetrie esistenti anche mediante interventi di sostituzione (cat. intervento R5)
- addizioni funzionali e volumetriche (cat. intervento R7, R8);
- ristrutturazione edilizia delle volumetrie esistenti (cat. di intervento R1,R2,R3,R4);
- realizzazione di piani seminterrati/interrati per funzioni accessorie, quali depositi, volumi tecnici, magazzini, posti auto etc;
- realizzazione all'interno degli edifici esistenti o di progetto dell'alloggio del custode.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in bioedilizia. L' utilizzo di pannelli fotovoltaici dovrà essere di tipo integrato nella copertura degli edifici e/o nella copertura dei parcheggi.

La progettazione dovrà essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare i nuovi edifici nel contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere effettuata una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica, comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.

Nel caso la struttura sia dotata di ristorante aperto a clienti esterni alla struttura, i parcheggi dovranno essere dimensionati secondo le norme vigenti in materia prevista dal D.M. n. 1444/68, in aggiunta a quelli specifici per la struttura ricettiva.

Dovranno essere reperite le aree a standard pubblico (verde e parcheggi) secondo i parametri previsti dal D.M. n. 1444/68. Qualora l'Amministrazione comunale ritenga non conveniente l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree a standard, vista la particolare ubicazione, le stesse dovranno essere monetizzate.

Al fine del rilascio del titolo abilitativo, nella progettazione esecutiva dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al Decreto dell' Autorità Competente 174 del 16.10.2013 di esclusione dalla procedura della V.A.S. e nello specifico:

1. Prevedere la realizzazione di sistemi di accumulo delle acque al fine di garantire il recupero ed il riutilizzo della risorsa idrica;
2. Prevedere il riutilizzo delle acque dello svuotamento delle piscine a seguito dell'attività di dechlorazione come previsto dal regolamento comunale n. 63/2011;
3. I trattamenti primari, a monte della fitodepurazione dovranno essere conformi a quanto previsto dal DPGR n. 46R/2008 e s.m.i.;

4. gli scarichi delle piscine devono essere separati da quelli derivanti dal trattamento dei reflui civili;
5. il progetto dovrà indicare la superficie e l'ubicazione del terreno dove verranno installati gli impianti di trattamento dei reflui civili;
6. dovrà essere prevista una valutazione previsionale dell'impatto acustico;
7. qualora si ritenga di non rispettare i limiti emissivi ed immissivi del Piano Comunale di classificazione acustica dovrà essere richiesta apposita deroga acustica secondo le modalità previste dalla normativa di riferimento.

Si dovranno prevedere interventi di miglioramento della viabilità esistente relativa allo stradone del Tripesce secondo le indicazioni fornite dagli uffici comunali competenti in materia (manutenzione dell'incrocio tra stradone del Tripesce e strada della Torre con miglioramento delle condizioni di transitabilità della carreggiata lato Vada in prossimità dell'incrocio, anche con l'eventuale realizzazione di una rotatoria, al fine di agevolare la svolta ai veicoli provenienti dall'autostrada; manutenzione dell'incrocio tra stradone del Tripesce e stradone del Lupo con realizzazione di segnaletica orizzontale; abbassamento del limite di velocità a 30Km/h; installazione di elementi di "traffic calming"; installazione di attrezzature di ritenuta e/o segnalazione notturna dei limiti stradali, etc).

L'approvvigionamento idrico potrà avvenire tramite pozzo privato o allaccio all'acquedotto pubblico.

In caso di approvvigionamento idrico tramite pozzo privato deve essere richiesta concessione all'uso potabile alla Provincia di Livorno e deve essere ottenuto il giudizio di idoneità al consumo umano (art. 6 c. 5-bis D.Lgs 31/2001) da parte della competente Azienda USL. 6.

■ Parametri urbanistici: R.C. 30% della superficie dell'area. Dovrà essere rispettato il rapporto min. fra volume e posto letto pari a mc 70. Oltre alla volumetria e superficie coperta esistente, nel rispetto del parametro del Rapporto di copertura, è ammessa:

- una nuova Superficie coperta di mq. 1200 per la realizzazione dei posti letto comprensiva dei servizi previsti da leggi e regolamenti vigenti in materia per la classificazione della struttura;
- una nuova superficie coperta di mq. 640 per la realizzazione dei servizi di cui all'art 48, comma 2 punto 4 (turistico-ricettiva) delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- la realizzazione di volumi tecnici, strutture temporanee a servizio dell'attività, opere pertinenziali.

L'altezza dei nuovi fabbricati non dovrà essere maggiore a 2 piani fuori terra. Dovrà essere garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 30% della superficie dell'area.

La distanza min tra fabbricati dovrà essere min.10 mt, la distanza dallo Stradone del Lupo min. 20 mt, la distanza dai confini min 5 mt.

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 4 Turistico-ricettiva, sottoc. 4.02 Residenza Turistico Alberghiera (RTA); cat. 3 Commerciale sottocategoria 3.03 somministrazione alimenti e bevande, cat. 6 Servizi sottocategoria 6.01 parcheggi, 6.02 verde pubblico e percorsi pedonali-ciclabili, 6.08 attrezzature per lo sport ed il tempo libero, 6.09 lavanderie, palestre, centri benessere.

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovranno essere mantenute e valorizzate le trame insediative tipiche della zona di Vada attraverso una equilibrata alternanza tra edifici e spazi a verde alberato. Nella progettazione del verde dovranno essere introdotti elementi tipici del paesaggio agrario toscano (quali ad es. alberature a rimarcare i confini dell'area, e la viabilità interna. Le aree pertinenziali devono essere piantumate essenze di tipo autoctono (cipressi, lecci, ulivi, ecc....). Le tipologie edilizie previste per l'intervento avranno caratteristiche qualitative pari o superiori a

quanto già presente ed in particolare i fabbricati verranno realizzati nello stile rustico toscano secondo le seguenti linee guida: copertura prevalentemente a due falde in coppi e tegole, aggetti in laterizio tipici della campagna toscana, comignoli in laterizio, infissi in legno, docce e pluviali in rame, pavimentazioni esterne in betonelle antichizzate.

Caratteri distributivi: il nucleo centrale con i servizi aggiuntivi (solarium, nuova piscina, palestra, ristorante) deve essere sviluppato intorno ad uno spazio comune. I fabbricati per l'ospitalità devono essere distribuiti intorno all'area di servizio centrale.

- Fattibilità e condizioni geologiche ed idrauliche:
 - Pericolosità geomorfologica: classe G.1
 - Fattibilità geologica: F.2g
 - Pericolosità idraulica: classe I.2 (pericolosità idraulica media)
 - Fattibilità idraulica: F.2i (classe fattibilità idraulica media)
 - fattibilità sismica: classe F.2s

- Modalità di attuazione: Intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico dove potranno essere previsti ed individuati stralci funzionali dell'intervento. Prima del rilascio del primo titolo abilitativo dovrà essere sottoscritta convenzione o atto d'obbligo contenente apposito articolo per l'istituzione di un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva. L'alloggio del custode non potrà essere alienato separatamente dalla struttura turistico ricettiva.

- Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi: Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina dell'area agricola in cui ricade per il patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

- Disciplina in assenza di Titolo abilitativo: Nelle more del rilascio dei titoli abilitativi agli interventi, alle aree e/o costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto si applica la disciplina dell'area agricola in cui ricade.

- Superficie dell'area: mq 15.400

Utoe 2 “della costa urbana e turistica”

Scheda norma comparto 2-t1 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un villaggio per lo sport e attività turistico-ricettive.
- Carico urbanistico previsto: n. 80 posti letto
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- creazione di un Villaggio dello sport con la realizzazione di impianti destinati allo svolgimento di attività organizzate dalle Federazioni Sportive Nazionali. Potranno essere realizzati impianti per attività propedeutiche a quelle sportive, spazi complementari finalizzati all'organizzazione sportiva ed alla preparazione atletica specialistica. Sono ammesse tutte le attività sportive classificate come tali dalle leggi vigenti in materia nonché l'allocazione del campo sportivo a servizio del centro abitato.
- realizzazione di una struttura alberghiera di adeguate dimensioni e di elevata qualità (min. 4 stelle) sotto il profilo ricettivo e architettonico di max ospitalità pari a 80 posti letto dei quali 50 p.l. riservati a servizio delle attività sportive.
- integrazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi a verde a servizio dell'edificato.
- realizzazione di nuova viabilità che colleghi via per Rosignano con ex via Aurelia (SP n. 39)

L'attività commerciale potrà essere localizzata all'interno delle strutture esistenti mediante il recupero dell'immobile denominato “Mignattaia” dove potranno essere realizzate aree/attrezzature per il tempo libero anche di interesse locale. Sugli edifici sono ammessi gli interventi di cui all'allegato 3 schede B-2-010 e E-2-063;

Il progetto della struttura ricettiva dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A. in merito al dimensionamento (min 90 mc/pl max mc. 150/posto letto comprensivo di servizi).

Il progetto del Villaggio dello sport dovrà rispettare le norme di Settore vigenti in materia.

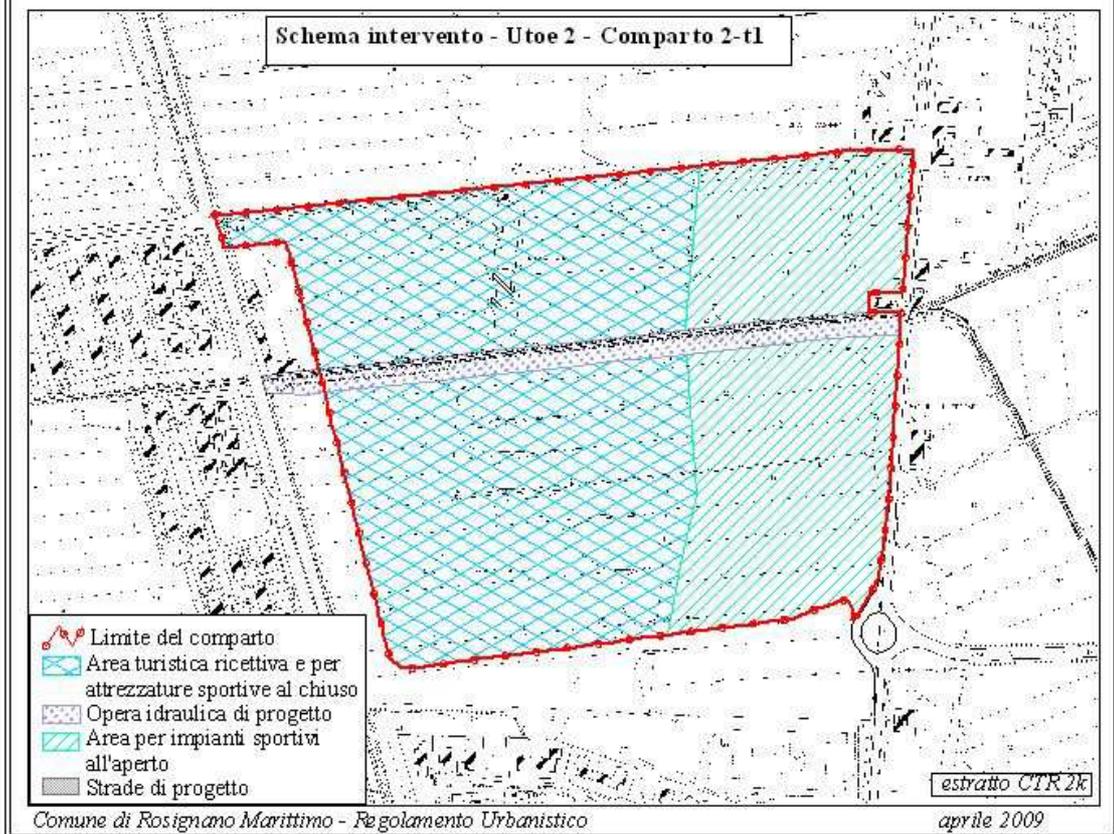
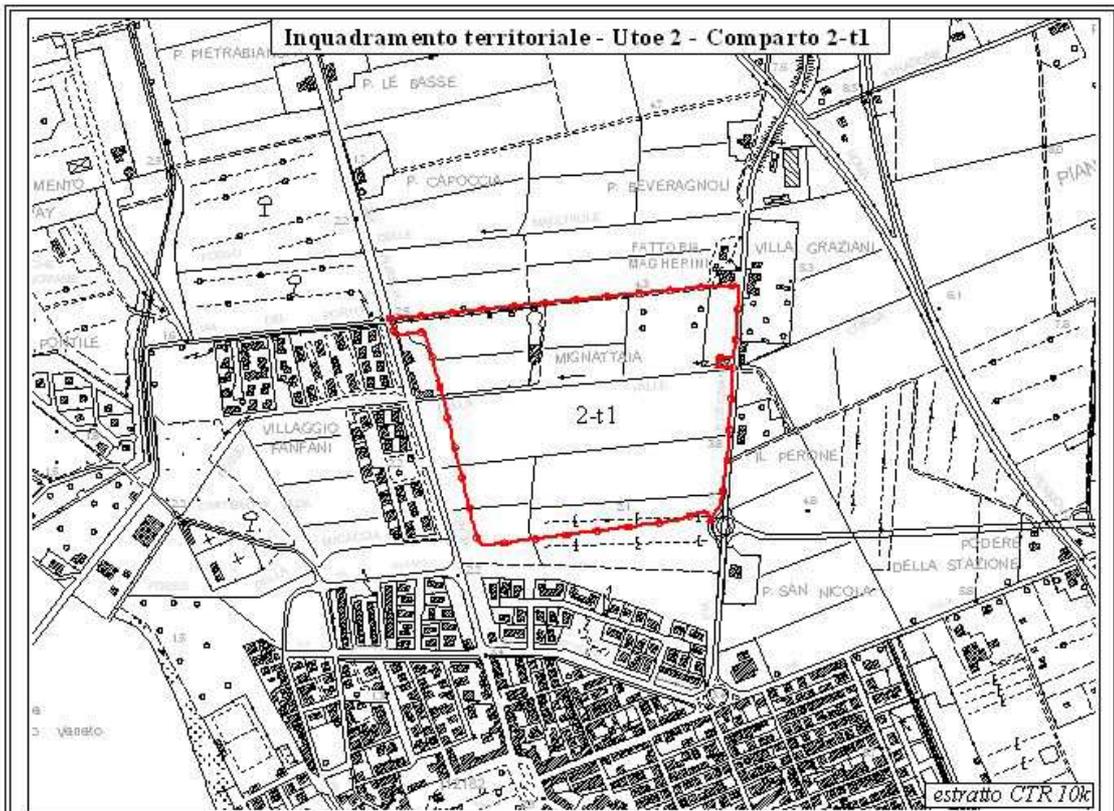
Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dall'art. 44 e dell' art. 90 c.3 delle NTA quale sommatoria derivante dalle diverse destinazioni ammesse all'interno del comparto. In ogni caso tali spazi non potranno essere inferiori al 40% dell'area. La progettazione degli spazi aperti dovrà costituire l'elemento principale della progettazione (creazione di percorsi ciclabili, di nuove aree per verde e parcheggi pubblici).

- Parametri urbanistici: struttura turistico ricettiva Altezza massima 2/3 piani fuori terra diversificando le diverse attività e in particolare i servizi specialistici. I servizi se realizzati separatamente dal corpo alberghiero non potranno superare l'altezza di 1 p.f.t.. Le strutture per servizi complementari non potranno superare l'altezza di 1 p.f.t.; Df 10 ml.; Distanza minima dalla nuova viabilità e dalla via Aurelia min ml 40.00. Distanza da altri confini ml 10.00.

- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03, 3.04 limitatamente alla sala da ballo e discoteca; cat. 4 sottoc.4.01; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.06, 6.07, 6.08, 6.09
- Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante: categoria territoriale C parzialmente
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovranno essere mantenuti i connotati di ruralità presenti nell'area antistante Villa Graziani, mediante tutela delle alberature esistenti e dei segni storici del paesaggio rurale ivi presenti. La strada poderal, che dalla suddetta villa conduce alla via Aurelia per poi immettersi in via del Porto, deve rimanere ad uso "circolazione lenta" (passeggiata, bicicletta, cavallo), il transito dei veicoli a motore solo per i mezzi autorizzati. Dovrà essere mantenuto il muro della chiudenda della Mignattaia, dove è permessa la riapertura delle vecchie porte ad arco su di esso presenti (oggi tamponate). Al suo interno si consiglia la realizzazione di piccoli edifici ad un solo piano fuori terra, gradevolmente inseriti nell'ambiente che dovrà essere caratterizzato da una forte presenza di verde (alberature e tappeto erboso) con specchi d'acqua e vegetazione idrofita ed igrofila. Tali laghetti possono essere realizzati sfruttando vene d'acqua affioranti in alcune zone dell'appezzamento. Nell'area sarà vietata la circolazione di mezzi a motore non autorizzati.
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) in parte molto bassa e (G.3) in parte elevata
 - Fattibilità geologica: in parte Classe 3 (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata e in parte Classe 2 rischio basso
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche specifiche per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati nella parte a pericolosità elevata
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) in parte bassa e in parte (P.I.E.) elevata
 - Fattibilità idraulica: in parte fattibile senza particolari limitazioni (Classe 1- F) e in parte condizionata dalle specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E. (Classe 4 -FC).

Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza dei fossi Mozzicone, Vallecorsa, Fiume Fine

 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionato: L'intervento, dopo l'approvazione del PA, potrà essere articolato per unità minime di intervento, che prevedano la contestuale realizzazione di interventi edificatori ed opere pubbliche. Intervento pubblico/privato. La Convenzione dovrà contenere anche apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva.
- Superficie dell'area: circa mq 170000



Scheda norma comparto 2-t2

- Realizzazione di un'area polifunzionale.
- Carico urbanistico previsto: 1 media struttura di vendita
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: La progettazione dell'area ha per obiettivo la riqualificazione attraverso:
 - la realizzazione di nuova centralità urbana con ampia dotazione di parcheggi
 - la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale che colleghi, attraverso il limitrofo comparto 2-c6, via per Rosignano con i percorsi già esistenti nella zona più a sud della frazione di Vada
 - la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale.

All'interno del comparto potrà essere realizzato, nel rispetto dei parametri urbanistici, un edificio polifunzionale che non dovrà avere caratteristiche di centro commerciale, così come definito dalle leggi vigenti in materia, con una Sc max di mq. 3000, con esercizi commerciali di vicinato, attività direzionale e di servizio. E' ammessa la realizzazione di una media struttura con superficie di vendita non maggiore a mq 1500.

Vista la vicinanza di una media struttura di vendita esistente, il nuovo edificio dovrà essere realizzato ad una distanza maggiore a mt 120 lineari, al fine di non determinare il configurarsi di strutture di vendita in forma aggregata.

L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere, ma anche al ruolo di definizione gerarchica degli spazi pubblici e degli assi visuali. In tal senso, potranno essere previsti androni o porticati quali elementi di relazione fra le varie funzioni e destinazioni d'uso del nuovo edificio.

Il progetto dovrà porre particolare attenzione alla sistemazione degli spazi, pubblici, di uso pubblico e privati. Le aree interne al comparto dovranno essere efficacemente relazionate con il tessuto urbano circostante anche attraverso soluzioni di collegamento pedonale e ciclabile.

Potrà essere realizzato un piano interrato per parcheggi privati e privati di uso pubblico.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale che colleghi, attraverso il limitrofo comparto 2-c6, via per Rosignano con i percorsi già esistenti nella zona più a sud della frazione di Vada.

L'accesso al comparto dovrà essere realizzato dal Viale Italia secondo le indicazioni impartite dagli uffici comunali.

L'accesso dei mezzi di servizio alla struttura commerciale dovrà essere realizzato dalla nuova viabilità di collegamento con via della Torre.

Dovranno essere garantiti gli spazi per standards pubblici previsti dalla legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni.

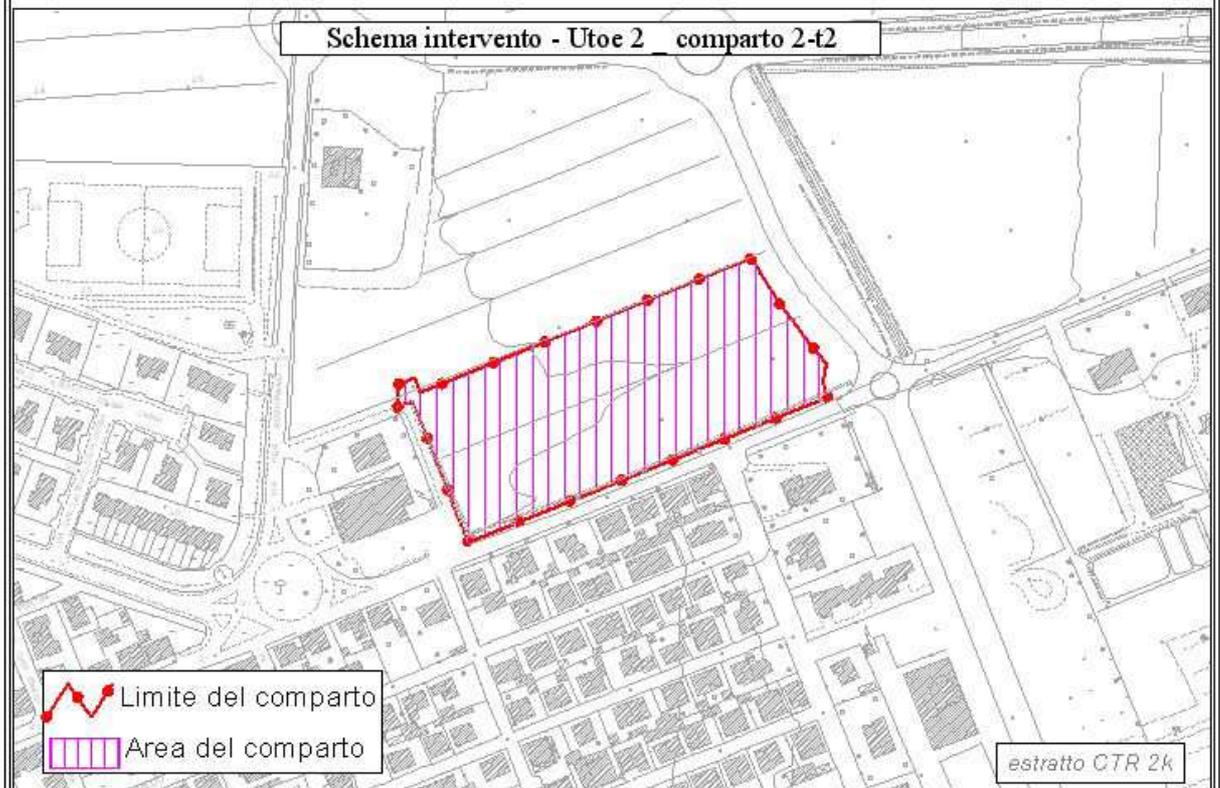
E' fatto divieto di modifica della destinazione d'uso per un periodo non inferiore a dieci anni dall'agibilità della struttura. Tale condizione dovrà essere esplicitamente inserita nella convezione che dovrà essere stipulata e trascritta prima del rilascio del titolo abilitativo.

Gli elaborati progettuali necessari al rilascio del permesso di costruire dovranno contenere un documento contenente il bilancio dei rifiuti prodotti e auto smaltiti da parte delle strutture da insediare che dovrà essere valutato dal "Gestore del servizio"

- Parametri urbanistici: RC 30% della superficie del comparto; Altezza massima consentita 2 piani f.t.. Ds ml 7.50; Dc ml 5.00.

⁹ Modifica approvata con delibera C.C. n. 121 del 29/11/2013 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 53 del 31/12/2013

- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.01.01 e 3.02.01 limitatamente ad una media struttura di vendita, 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.03, 6.05 limitatamente ai poliambulatori, ambulatori e veterinarie, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovranno essere mantenute idonee distanze di rispetto dai confini del podere San Nicola per tutelare le siepi di gelso sul bordo del resede. Dovranno essere realizzate adeguate fasce verdi arboree e arbustive di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Gli spazi pubblici e privati destinati a viabilità pedonale e meccanizzata dovranno essere realizzati con modalità costruttive idonee al contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli al fine di mantenere l'equilibrio idrogeologico del territorio e contenere l'impatto sull'ambiente dovuto alla progressiva impermeabilizzazione di aree libere.
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico:
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibile senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico convenzionato
- Superficie dell'area: mq. 13979.64
- Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi: Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, all'immobile e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la disciplina del tessuto urbanistico "k – a uso prevalentemente commerciale" e delle aree a verde e parcheggi pubblici.



Scheda norma comparto 2-t3

10

- Realizzazione di un villaggio turistico e di un Ostello per la gioventù
- Carico urbanistico previsto: Posti letto n. 190 di cui n. 120 per villaggio turistico e n. 70 per Ostello

- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la demolizione di eventuali strutture precarie esistenti non utilizzabili o tipologicamente incongrue con le funzioni ammesse.

Realizzazione di un villaggio turistico di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo e architettonico. Il progetto della struttura ricettiva dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A. in merito al dimensionamento dei posti letto per le strutture turistico ricettive (nello specifico alla cat. 4.02).

L'altezza massima dei nuovi edifici non dovrà essere maggiore a 2 piani fuori terra. Oltre ai servizi richiesti dalla normativa vigente in materia potranno essere realizzati servizi integrativi e aggiuntivi

Le altezze dei piani potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento (es: hall, servizi connessi all'offerta ricettiva etc)

Potranno essere realizzati spazi interrati e/o seminterrati da destinare a servizi, magazzini, locali tecnici anche a servizio della piscina.

Ove la struttura alberghiera fosse dotata di ristorante e/o servizi non esclusivamente riservati ai clienti interni, i parcheggi dovranno essere dimensionati secondo le norme vigenti in materia in aggiunta a quelli specifici della struttura ricettiva. L'eventuale alloggio per la guardiania dovrà essere realizzato all'interno della struttura ricettiva

Per l'attività ricettiva dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ogni camera aumentato del 20% per le attività di servizio.

Oltre al villaggio Turistico dovrà essere realizzato un Ostello per n. 70 posti letto il cui utilizzo dovrà essere convenzionato con l'Amministrazione comunale.

Gli edifici dovranno essere realizzati in bioedilizia. L'eventuale utilizzo di pannelli fotovoltaici dovrà essere di tipo integrato.

Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde parcheggi etc..) che dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale.

Potrà essere realizzata un'area per attività sportive - ricreative quali piscina, campi polivalenti.

Al fine di un corretto inserimento paesaggistico, dovranno essere disposte alberature di alto fusto sui lati confinanti con il territorio circostante.

Condizione alla realizzazione del villaggio turistico è la costruzione della viabilità che collegherà i Viali della Resistenza con la Stazione il cui tracciato è individuato nella tav. Tu 12.2. e nello schema allegato. Il progetto dovrà essere redatto secondo le indicazioni e/o prescrizioni che saranno dettate in sede di planivolumetrico dagli uffici com.li.

Nello specifico dovrà essere realizzata:

¹⁰ Modifica approvata con delibera C.C. n. 21 del 17/03/2014 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 19 del 14/05/2014

- come opera di urbanizzazione primaria, la viabilità pubblica fronte lotto, comprensiva di illuminazione, una pista ciclopedonale e un marciapiede di collegamento con la stazione ferroviaria;
- come opera di urbanizzazione secondaria, il tratto di viabilità pubblica comprensiva dell'illuminazione, di collegamento tra il lotto e la stazione ferroviaria;

Non sono richiesti spazi a standard pubblico. Su quota parte dei parcheggi privati, in numero di 30 posti auto, dovrà essere garantito l'uso pubblico. I posti auto dovranno essere individuati negli elaborati progettuali di corredo al planivolumetrico.

Al fine del rilascio del titolo abilitativo, nella progettazione esecutiva dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al Decreto dell'Autorità Competente n. 92 del 11/07/2013 di esclusione dalla procedura della V.A.S. e nello specifico:

- unitamente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire sia presentato apposito studio di valutazione di impatto acustico per la fase di esercizio;
- al fine di limitare il consumo di acqua dalla rete acquedottistica dovranno essere previsti sistemi di recupero dell'acqua piovana per il suo riutilizzo non solo ai fini dell'irrigazione ma anche, ove possibile, per gli utilizzi domestici;
- il progetto dovrà prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici di quantità superiore ai minimi stabiliti dalla legislazione vigente.

La progettazione dovrà essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare i nuovi edifici nel contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere effettuata una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica, comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico

■ Parametri urbanistici: RC 40% St; Distanza minima dai confini (dc): ml 7,50, distanza dalla strada min. ml. 10.00.

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03; cat. 4 sottoc. 4.07, 4.05

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovrà essere mantenuto il laghetto esistente con relativo impianto di pompaggio. Al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento. Le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate interrato. La realizzazione di nuovi manufatti non deve comportare eccessivi movimenti di terra e modifiche del naturale andamento del terreno.

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

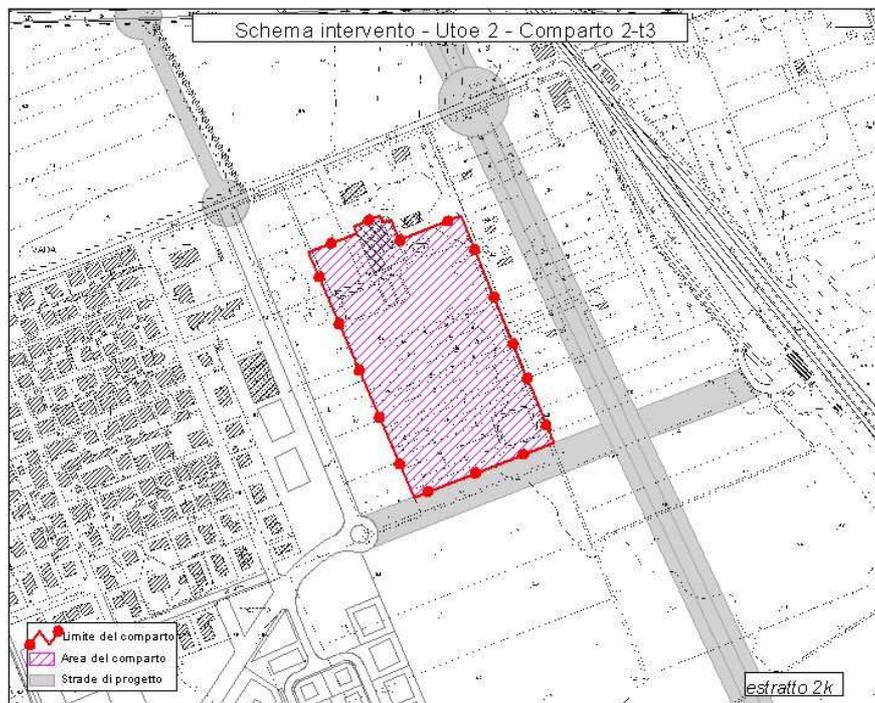
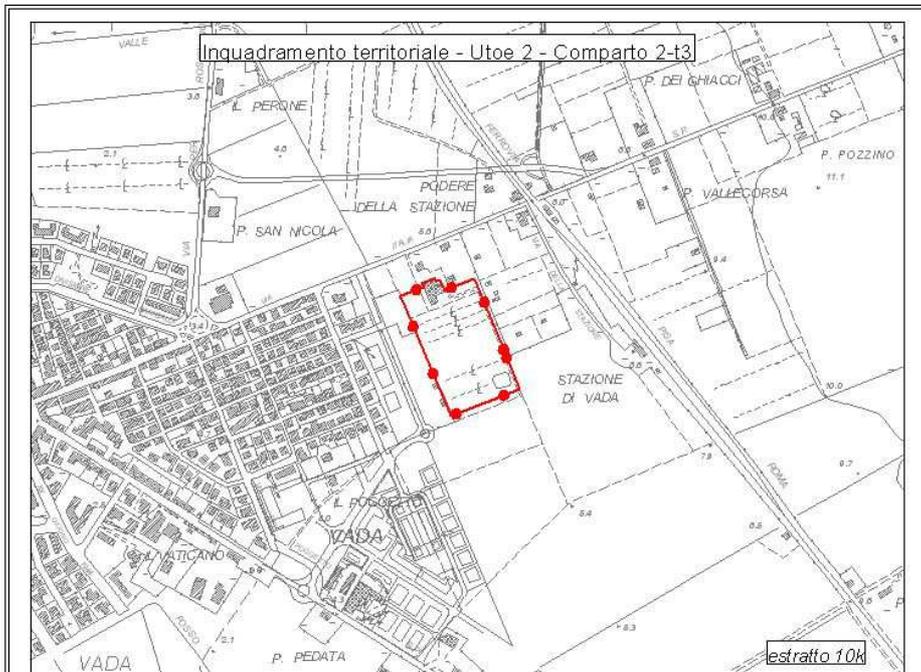
- Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
- Fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con normali vincoli
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: I progetti degli interventi diretti dovranno essere conformi alle indicazioni contenute nel DPGR n. 36/R/2009
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) bassa
- Fattibilità idraulica: fattibilità media F.2i
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Fattibilità sismica: classe F.2s

■ Modalità di attuazione: Intervento diretto previa approvazione planivolumetrico convenzionato. L'intervento potrà essere articolato per unità minime di intervento, che prevedano la contestuale realizzazione di interventi edificatori ed opere pubbliche.

La Convenzione, che avrà una durata non inferiore a venti anni, dovrà contenere:

- un articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva sia del villaggio turistico che dell'ostello per la gioventù.

- un articolo in cui vengono stabilite, di concerto con l'Amministrazione comunale, le modalità di gestione dell'Ostello per tutta la durata della convenzione.
- **Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi:** Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbanistico "o - aree o edifici per funzioni turistico-ricettive per attrezzature specialistiche per la ricettività, alberghi etc".
- **Superficie dell'area:** mq. 29678



Comune di Rosignano M.mo - Regolamento Urbanistico

settembre 2013

Scheda norma comparto 2-t4 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un'area polifunzionale
- Carico urbanistico previsto: n. 50 piazzole
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:

Obiettivo è quello di conferire all'asse Vada Mazzanta un vero e proprio ruolo di ingresso al centro abitato di Vada dotandolo di adeguate attrezzature ai lati di via Cavalleggeri.

E' ammessa la realizzazione:

- di un'area multifunzionale con strutture edilizie per attività di ristorazione, di servizio, sportive- ricreative di uso pubblico su via dei Cavalleggeri. A tal fine sono ammesse nuove costruzioni per una superficie lorda (S.L.) complessiva non superiore a mq. 5000 ed altezza 1 piano f.t. (h. max ml. 4,50). E' ammessa deroga all'altezza per parti di edificio specificatamente connotanti le funzioni.
- di un'area per sosta camper per n. 50 piazzole dotata di una struttura per bar/spaccio con Sc max mq 200 e altezza 1 piano f.t. ;

L'intervento prevede, oltre a strutture commerciali, la realizzazione di spazi e attrezzature sportive (campi polivalenti, campi da tennis, da basket, da calcetto etc) all'aperto e al coperto dotati di strutture per servizi. Sia le strutture sportive che i manufatti dovranno essere progettati per l'accessibilità ai diversamente abili.

Potranno essere realizzati manufatti leggeri facilmente smontabili. E' ammessa la realizzazione di strutture permanenti a servizio delle attività sportive quali spogliatoi etc..

Gli spazi e le attrezzature sia commerciali che sportive dovranno essere progettati secondo le normative vigenti in materia ,secondo quanto disposto nel R.E. e nel R.U..

La proposta progettuale dell'intero comparto dovrà presentare soluzioni integrate a livello funzionale e architettonico con un assetto planivolumetrico che privilegi l'organizzazione dei percorsi e degli spazi pedonali in relazione alla viabilità di accesso e all'edificato esistente. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde etc..) che dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale. Dovrà essere posta particolare attenzione al mantenimento e potenziamento di eventuali fasce alberate esistenti.

Dovranno essere realizzati percorsi ciclabili, pedonali, nuove aree per verde e parcheggi pubblici fronte via Cavalleggeri.

All'interno del comparto, in una zona non prospiciente via Cavalleggeri, dovrà essere realizzata un'area per sosta camper per n. 50 piazzole dotata di autonoma viabilità di accesso. L' area di sosta dovrà possedere i requisiti dettati da leggi regionali in materia. Il suolo dovrà essere sistemato e attrezzato in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche. Non sono ammessi prelievi di acqua dal sottosuolo. L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire tramite allacciamento a rete idrica. La viabilità interna all'area deve essere realizzata con materiale arido con trattamento specifico antipolvere; dovrà in ogni caso risultare permeabile. Non è ammesso l'uso di asfalto. All'interno dell'area dovrà essere realizzato un impianto di alberature con funzione ombreggiante. Al fine di ridurre l'impatto visivo l'area dovrà essere arredata con siepi ed alberature sul perimetri esterno. L'utilizzo dell'area dovrà essere convenzionato con la P.A..

Dovranno essere garantiti gli spazi per standards pubblici previsti dalla legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni e con le sup. min indicate all'art. 44 e all'art. 90 c.3 delle NTA. In ogni caso tali spazi non potranno essere inferiori al 40% dell'area.

Il progetto dovrà valorizzare, attraverso la opportuna disposizione dei percorsi delle masse alberate etc., le relazioni con il contesto ambientale circostante.

Condizione all'attuazione del comparto è la realizzazione di nuova strada di collegamento tra via dei Cavalleggeri e via XX Giugno come individuata nella tav. TU.12.3 di progetto e nello schema grafico allegato e le cui dimensioni dovranno essere concordate in fase di P.A. con gli uffici dell' Amministrazione comunale. La nuova viabilità dovrà avere caratteristiche costruttive uguali al Viale de' Medici.

Il P.A. deve essere corredato sia di specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico sia di una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi di verde pubblico e privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree.

L'assetto insediativo deve costituire un insieme architettonico significativo capace di caratterizzare qualitativamente le diverse porzioni del tessuto su cui si inseriranno i nuovi fabbricati. L'intervento dovrà tenere di conto in maniera significativa dei requisiti tecnico- costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Dovrà essere garantita l'accessibilità alle diverse aree che compongono il comparto.

■ Parametri urbanistici generali: RC 50% St; distanza di nuovi edifici da via Cavalleggeri ml 20.00; distanza confini ml 10.00; distanza strade interne al comparto ml 7,50; distanza da nuova strada di collegamento ml 10.00.

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc.3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3,03, cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, 6.12

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Salvaguardia degli ecosistemi umidi (fossi di bonifica): Nelle nuove costruzioni dovrà essere mantenuta una distanza di rispetto di almeno 20 mt dai fossi di bonifica. Dovrà essere lasciata ad inerbimento spontaneo una fascia di mt 5 dall'argine dei fossi su entrambe le rive. Dovrà essere realizzato un impianto di alberi (pioppi, olmi, tamerici), con funzione schermante, nella rimanente fascia di rispetto.

La vegetazione arborea utilizzabile nelle opere a verde deve privilegiare l'impiego di specie largamente presenti in zona: pino domestico e leccio nei terreni ad est del Fosso Circolare; pioppo bianco e nero, pino domestico in quelli ad ovest di detto fosso.

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

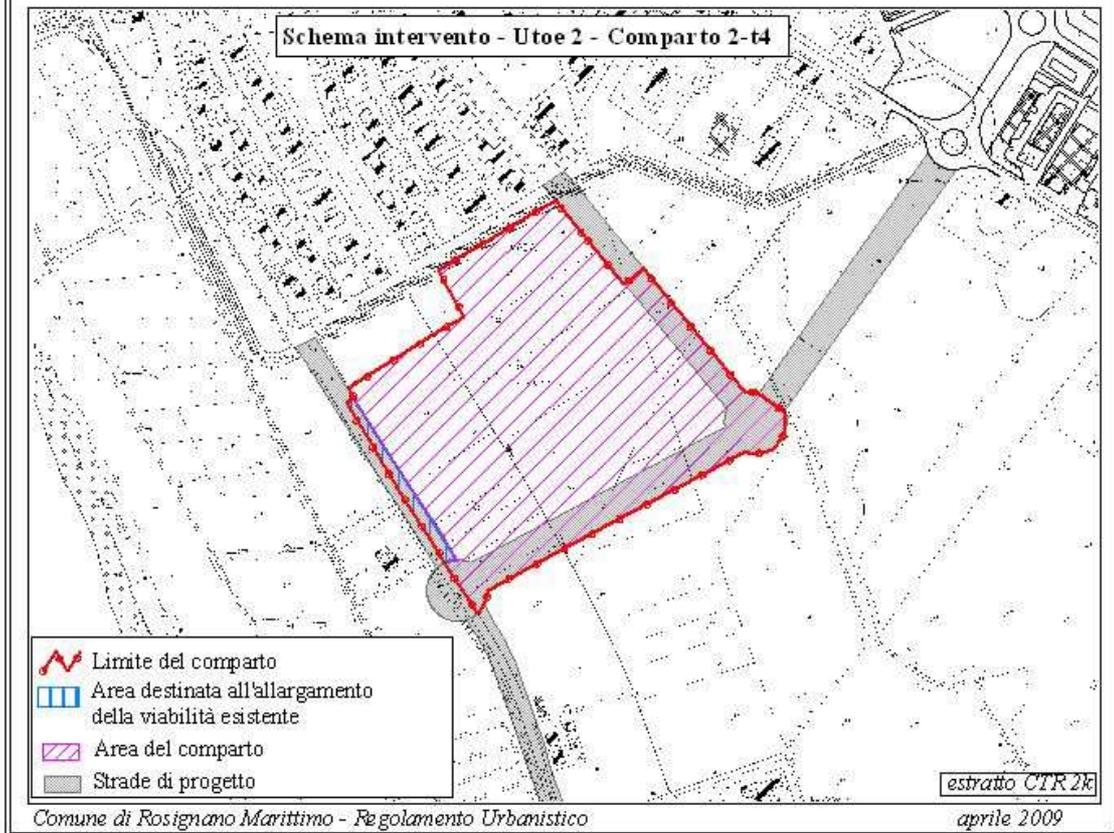
- Pericolosità geologica: (G.3) elevata
- Fattibilità geologica: Classe 3 rischio medio/alto - fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati.
- Pericolosità idraulica: (P.I.E.) elevata
- Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E.

Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del Torrente Tripesce e della messa in sicurezza delle acque basse del settore.

- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA

■ Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. L'intervento, dopo l'approvazione del PA, potrà essere articolato per unità minime di intervento, che prevedano la contestuale realizzazione di interventi edificatori ed opere pubbliche e/ di interesse pubblico. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo in cui verranno stabilite le modalità di gestione dell'area per sosta camper.

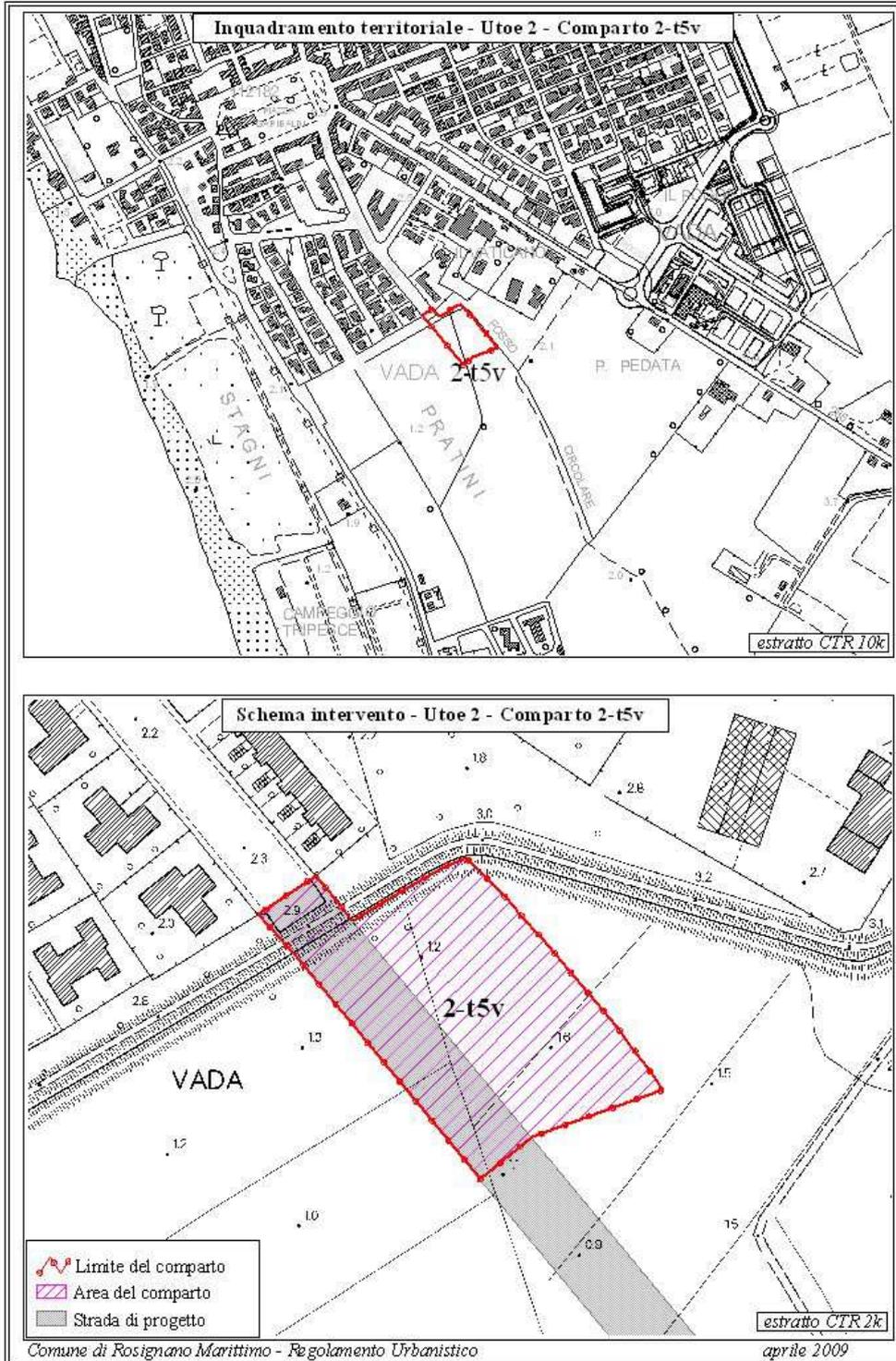
■ Superficie dell'area: mq 60972



Scheda norma comparto 2-t5v Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un edificio multifunzionale per attività di servizi pubblici e privati
- Carico urbanistico previsto: Comparto derivato da Piano attuativo fatto salvo dal P.S.
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Realizzazione di un fabbricato prevalentemente commerciale, direzionale e di servizio. E' ammessa la realizzazione di volumetria residenziale fino ad un massimo del 30% della volumetria complessiva di progetto.
Al piano terra del nuovo edificio sono ammessi esercizi commerciali di vicinato, mentre ai piani superiori sono ammesse attività direzionali e residenziali nel rispetto dei parametri. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art 105 delle N.T.A. in merito al dimensionamento degli alloggi
La sistemazione delle aree a verde pubblico e privato deve essere realizzata con essenze arboree tipiche del luogo. La pavimentazione dei parcheggi deve essere fatta con materiali permeabili.
Dovranno essere garantiti gli spazi per standards pubblici previsti dalla legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni. In ogni caso tali spazi non potranno essere inferiori al 40% dell'area.
L'assetto insediativo deve costituire un insieme architettonico significativo capace di caratterizzare qualitativamente il tessuto su cui si inserirà il nuovo fabbricato. Il nuovo insediamento si dovrà caratterizzare per le strette relazioni funzionali con l'abitato esistente nel rispetto della tessitura territoriale e deve tenere di conto, ove possibile, degli allineamenti determinati dagli assetti infrastrutturali esistenti. L'intervento dovrà tenere di conto in maniera significativa dei requisiti tecnico- costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
Condizione all'attuazione del comparto è la realizzazione del prolungamento di via XX Giugno per tutto il fronte lotto. Sulla viabilità di nuova realizzazione dovrà essere creata un'area a verde pubblico.
- Parametri urbanistici: RC 40% St; Volumetria di progetto mc. 6800; S.L. comm/Dir./di Servizio mq. 1297; Vol. resid. mc. 2025 max; Altezza max 4 piani f.t.; Ds H/2; Dc H/2;
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1; cat. 3 sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.05 limitatamente ai poliambulatori e ambulatori, 6.06, 6.09, 6.10.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Salvaguardia degli ecosistemi umidi (fossi di bonifica): Nelle nuove costruzioni mantenere una distanza di rispetto di almeno 20 mt dai fossi di bonifica. Dovrà essere lasciata ad inerbimento spontaneo una fascia di mt 5 dall'argine dei fossi su entrambe le rive. Impianto di alberi (pioppi, olmi, tamerici), con funzione schermante, nella rimanente fascia di rispetto.
La vegetazione arborea utilizzabile nelle opere a verde deve privilegiare l'impiego di specie largamente presenti in zona: pino domestico e leccio nei terreni ad est del Fosso Circolare; pioppo bianco e nero, pino domestico in quelli ad ovest di detto fosso.
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.3) elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.E.) elevata

- Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E.
Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del Torrente Tripesce, della messa in sicurezza delle acque basse del settore.
Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: Piano attuativo convenzionato
- Superficie dell'area: mq 5642,58



Scheda norma comparto 2-t6 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un'area multifunzionale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Il

Comparto è finalizzato alla realizzazione di un Parco polifunzionale con aree di attrazione dotate di strutture per il tempo libero e lo svago, aree a servizi anche per la protezione civile.

Sono consentiti:

- la formazione di aree a parco con messa a dimora di alberi d'alto fusto, siepi, attrezzature per la sosta, per lo sport (anche non regolamentari).
- Realizzazione di un'area attrezzata per la protezione civile, aviosuperficie (elicotteri) ,stazionamento circhi, spettacoli itineranti, feste paesane. Realizzazione di struttura centralizzata (servizi, cucine, uffici etcc) per l'attività dell'Area. Sc mq. 800 max Altezza 1 piano f.t.. La realizzazione dello spazio attrezzato multifunzionale, quale presidio per la Protezione civile dovrà prioritariamente consentire un facile utilizzo come centro raccolta persone, mezzi leggeri e pesanti, sistemazione di prefabbricati, punto di atterraggio elicotteri, ed essere concepito nel rispetto delle normative vigenti in materia.
- Realizzazione di modeste strutture edilizie per una Sc di 200 mq. per le attività proprie del parco con altezza max di 1 piano f.t.
- Realizzazione di spazi per parcheggi e verde pubblico pari al 30% dell'area.
- Realizzazione di nuova viabilità collegante la Via Aurelia con via XX Giugno con caratteristiche costruttive uguali al Viale de' Medici. Dovrà essere previsto un sistema di percorsi di attraversamento e di collegamento, pedonali e ciclabili, fra le varie parti.

Lo spazio destinato alla protezione civile potrà essere utilizzato anche per concerti e rappresentazioni varie di vasto interesse, spazio per esposizioni merceologiche, sagre ed incontri sociali.

Dovranno essere garantiti gli spazi per standards pubblici previsti dalla legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni

■ Parametri urbanistici: distanza strade interne al comparto ml 7,50; distanza da nuova strada di collegamento ml 10.00.

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.05, 6.06, 6.08, 6.12

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovranno essere salvaguardati gli ecosistemi umidi (fossi di bonifica): Nelle nuove costruzioni mantenere una distanza di rispetto di almeno 20 mt dai fossi di bonifica. Dovrà essere lasciata ad inerbimento spontaneo una fascia di mt 5 dall'argine dei fossi su entrambe le rive. Impianto di alberi (pioppi, olmi, tamerici), con funzione schermante, nella rimanete fascia di rispetto.

La vegetazione arborea utilizzabile nelle opere a verde deve privilegiare l'impiego di specie largamente presenti in zona: pino domestico e leccio nei terreni ad est del Fosso Circolare; pioppo bianco e nero, pino domestico in quelli ad ovest di detto fosso.

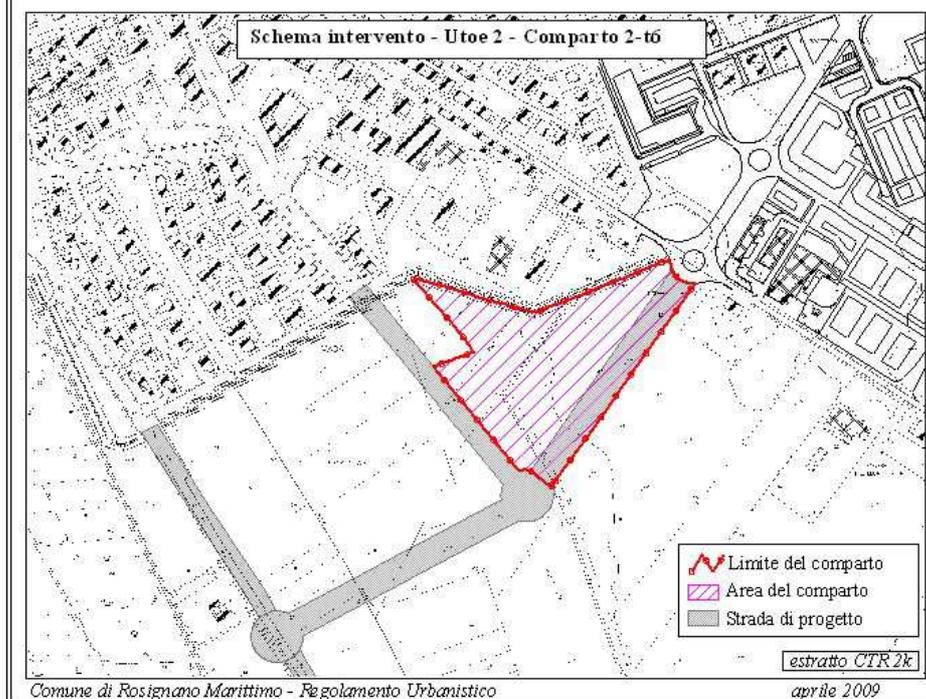
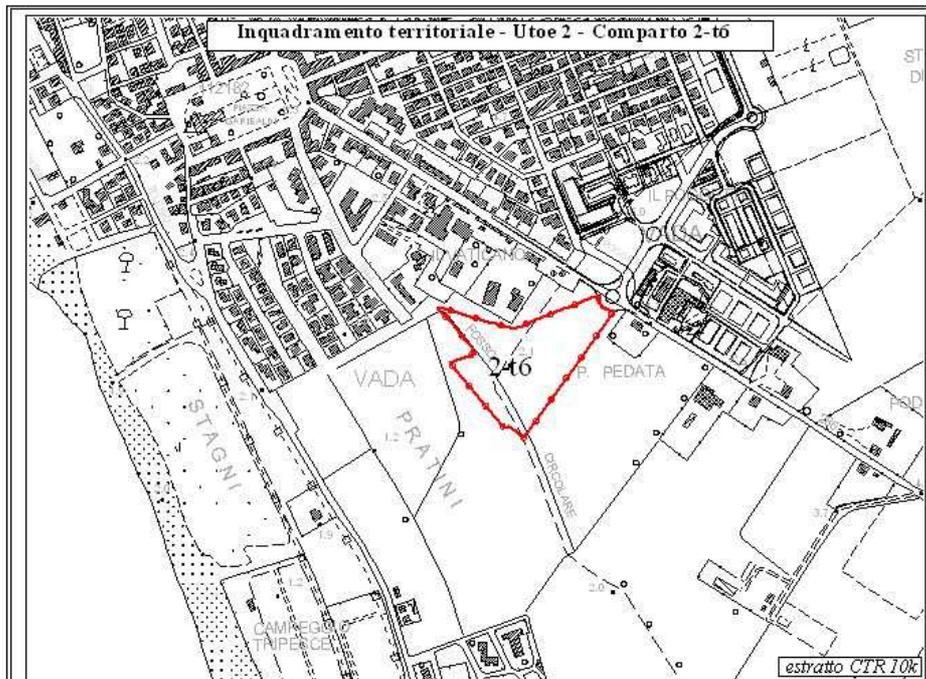
■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.3) elevata
- Fattibilità geologica: Classe 3 (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati.
- Pericolosità idraulica: (P.I.E.) elevata

- Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E.

Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del Torrente Tripesce.

- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata e/o pubblica convenzionato ovvero progetto di opera pubblica.
- Superficie dell'area: mq. 27954



Comune di Rosignano Marittimo - Regolamento Urbanistico

aprile 2009

Scheda norma comparto 2-t7

■ Realizzazione di strutture per rimessaggio, uffici, esposizione e vendita accessori per la nautica e campeggio, centro assistenza

■ Carico urbanistico previsto: Sc mq. 800

■ Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: L'obiettivo è il potenziamento delle aree attrezzate a supporto della nautica e del campeggio, dotate dei servizi necessari.

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture per una superficie coperta complessiva pari a mq. 800. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale e localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione. Dovranno essere organizzati gli spazi esterni e le aree a verde con la realizzazione di adeguate fasce di protezione e filtro verso la viabilità esistente SC. N. 39.

I volumi esistenti potranno essere riqualificati mantenendo le destinazioni d'uso vigenti. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini commerciali/direzionali delle unità immobiliari ubicate al piano terra. Eventuale alloggio per la guardiania potrà essere realizzato all'interno degli edifici esistenti ovvero all'interno delle nuove strutture. La dimensione dell'alloggio non potrà superare la S.L. di mq. 75.

Dovranno essere garantiti gli spazi per standards pubblici previsti dalla legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni e con le sup. min indicate all'art. 44 e all'art. 90 c.3 delle NTA.

La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde etc..) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. Dovranno essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area. L'intervento dovrà essere finalizzato ad una riqualificazione ambientale e alla riconfigurazione del margine urbano. All'interno della fascia di rispetto della viabilità esistente dovrà essere realizzata una vegetazione costituita da alberi di alto fusto e siepi con funzioni di schermo visivo e protezione acustica. All'interno di tale fascia potranno essere localizzati, per una profondità di non oltre 10 mt., anche spazi di parcheggio purché privi di accesso diretto dalla strada.

■ Parametri urbanistici: RC 40% St; Altezza max consentita ml 7,00, ds min ml 30 mt, dc. ml 5,00.

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.02.02, 3.02.04; cat. 7 sottoc. 7.2

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Nelle nuove costruzioni mantenere una distanza di rispetto di almeno 20 mt dai fossi. Dovrà essere lasciata ad inerbimento spontaneo una fascia di mt 5 dall'argine dei fossi su entrambe le rive.

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
- Fattibilità geologica: Classe 3 (rischio medio/alto) - Fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione dei carichi ammissibili dei cedimenti e per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) bassa
- Fattibilità idraulica: fattibile senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA

■ Modalità di attuazione: intervento diretto

■ Superficie dell'area: mq. 15748

Scheda norma comparto 2-t9 Intervento non più vigente – Area non pianificata

■ Realizzazione di un complesso turistico ricettivo con Centro Servizi/benessere e attrezzature sportive.

■ Carico urbanistico previsto: n. 90 posti letto

■ Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: L'intervento ha l'obiettivo di riqualificare urbanisticamente un'area attraverso la realizzazione di una struttura turistico ricettiva e la dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

L'assetto planivolumetrico complessivo dovrà valorizzare la posizione di centralità dell'area quale "Porta di accesso a sud" all'asse Vada-Mazzanta. L'intervento dovrà realizzare un sistema di aree e spazi formanti un elemento "simbolico" di definizione e qualificazione dell'ingresso alla fraz. della Mazzanta con aree a verde, parcheggi, percorsi pedonali-ciclabili, zone per la sosta.

L'intervento prevede la realizzazione di struttura turistico ricettiva con tipologia Albergo o Residenza turistico alberghiera – RTA - a gestione unitaria. Tipologia turistico ricettiva medio alta (min. 4 stelle). In caso di RTA il 40% dei posti letto dovrà essere destinato a camere senza il servizio autonomo di cucina. Il progetto della struttura ricettiva dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.

I servizi aggiuntivi e integrativi se realizzati separatamente dal corpo alberghiero non potranno superare l'altezza di 1 p.f.t.

Le altezze dei piani potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento (es: hall, servizi connessi all'offerta ricettiva etc.)

Ove la struttura alberghiera fosse dotata di ristorante e/o servizi non esclusivamente riservati ai clienti interni, i parcheggi dovranno essere dimensionati secondo le norme vigenti in materia in aggiunta a quelli specifici della struttura ricettiva. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla istituzione di un vincolo di durata ventennale sulla destinazione.

Nell'area su via di Pozzuolo e individuata nella schema dell'intervento allegato, dovrà essere realizzata un'area a verde pubblico attrezzato (panchine, illuminazione pubblica, arredi, giochi etc.) in cui potranno essere localizzate anche attività sportive di quartiere con strutture per servizi di altezza 1 piano f.t. e Sc mq 300. Tale area concorrerà al dimensionamento delle aree a standard pubblico per quanto riguarda le aree a verde. I parcheggi dovranno essere previsti in quantità non inferiore a quanto previsto all'art. 44 delle NTA per le destinazioni presenti all'interno del comparto.

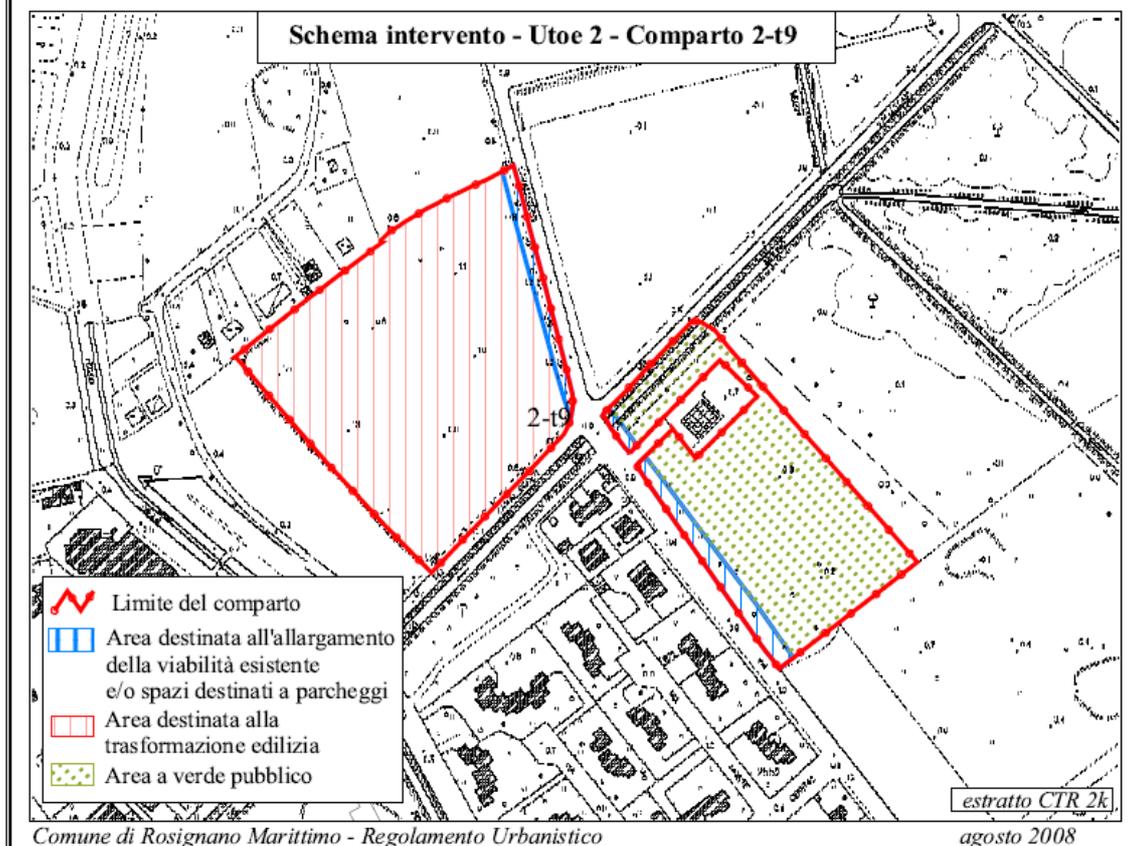
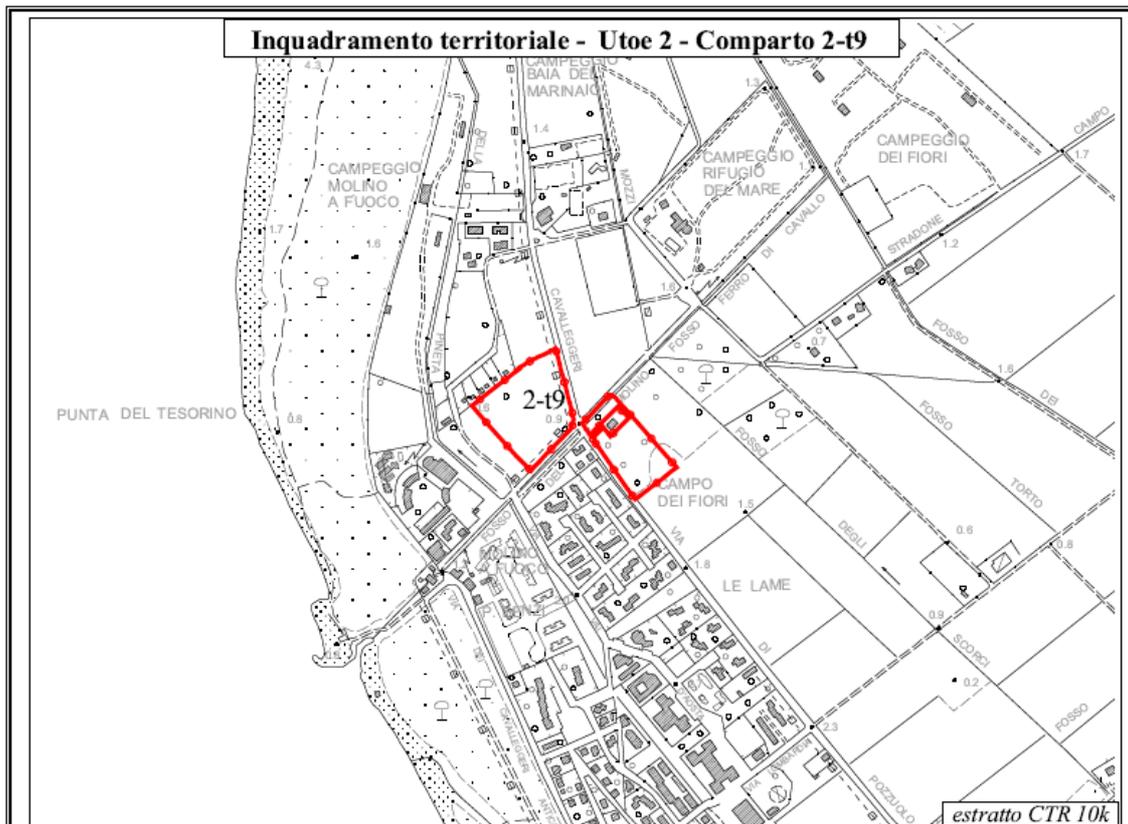
Dovranno essere realizzati:

- percorsi ciclabili;
- percorsi pedonali;
- allargamento della viabilità esistente con eventuale realizzazione di area sosta su via di Pozzuolo;
- eventuali nuove aree per parcheggi pubblici

Il progetto delle aree a standard pubblico e della sistemazione della viabilità esistente dovrà essere concordato con l'Amministrazione comunale.

■ Parametri urbanistici: RC 50% St; Altezza massima 2/3 piani fuori terra. Distanza minima tra fabbricati (Df): 10 ml.; Distanza minima da via Cavalleggeri ml 20.00. Distanza da altri confini ml 5.00.

- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03; cat. 4 sottoc. 4.01, 4.02; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.08, 6.09.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.3) elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 rischio medio/alto - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.E.) elevata per la maggior parte della superficie e in parte (P.I.M.E)
 - Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E. e P.I.M.E. Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del Torrente Tripesce, della messa in sicurezza delle acque basse del settore e alla eventuale necessità di regimazione del Fiume Cecina qualora risultasse da studi e/o prescrizioni di altri Enti.
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. L'intervento, dopo l'approvazione del PA, potrà essere articolato per unità minime di intervento, che prevedano la contestuale realizzazione di interventi edificatori ed opere pubbliche e/ di interesse pubblico. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva.
- Superficie dell'area: St mq 27785



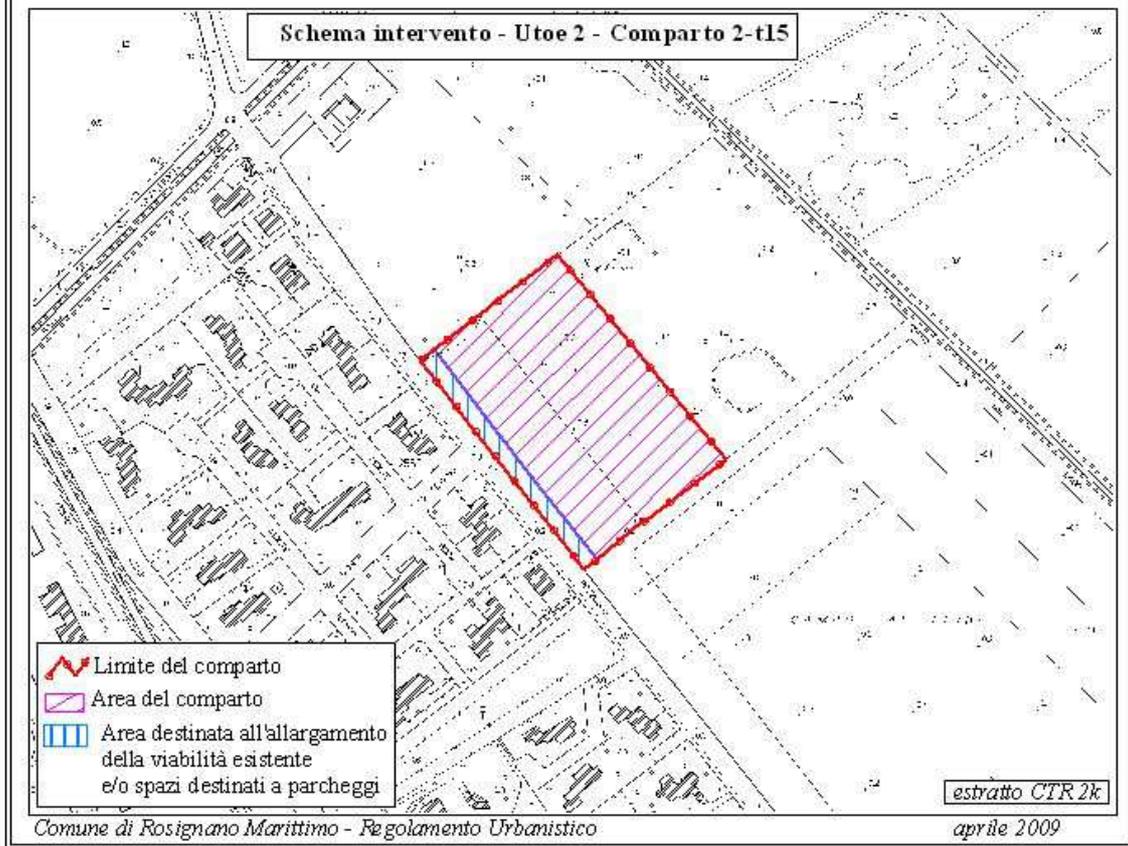
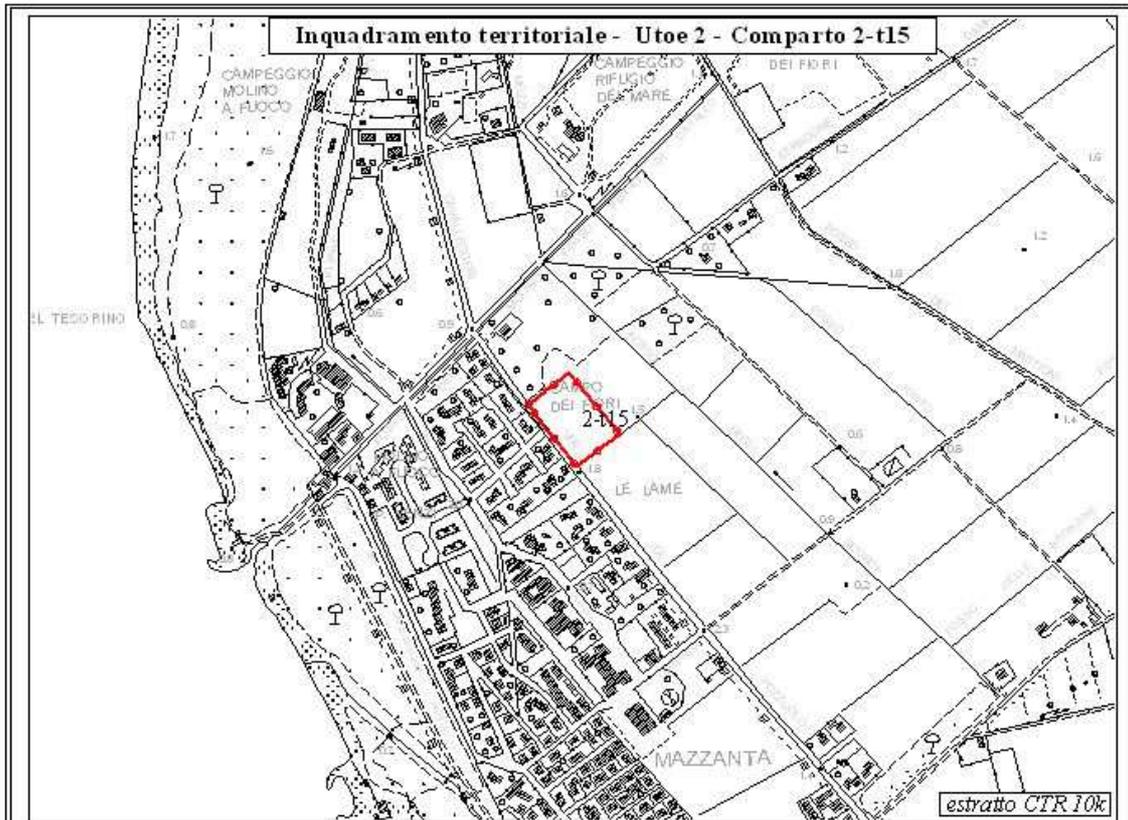
Scheda norma comparto 2-t14 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un Parco Urbano attrezzato.
- Carico urbanistico previsto:-----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Riqualificazione dell'area e dotazione di strutture ricreative e sportive che siano di incentivo a una presenza umana nei diversi mesi dell'anno. L'intervento prevede la realizzazione di spazi e attrezzature sportive (campi polivalenti, campi da tennis, da basket, da calcetto etcc) all'aperto e al coperto dotati di strutture per servizi e un punto di ristoro a supporto delle attività. Sia le strutture sportive che i manufatti dovranno essere progettati per l'accessibilità ai diversamente abili.
Potranno essere realizzati manufatti leggeri facilmente smontabili. E' ammessa la realizzazione di strutture permanenti a servizio delle attività sportive quali spogliatoi, punto di ristoro servizi etc per una superficie coperta complessiva di mq. 3000.
L'altezza max delle strutture non potrà essere superiore a 1 piano f.t. (max ml. 4,50). Sono ammesse eccezioni per parti di edificio specificatamente connotanti le funzioni. Gli spazi e le attrezzature sportive dovranno essere progettati secondo le normative vigenti in materia
Dovranno essere realizzati:
 - spazi di sosta per le auto lungo il perimetro dell'area lungo via di Pozzuolo, utilizzando materiali che garantiscono la massima permeabilità del terreno.
 - un sistema di percorsi pedonali e ciclabili pubblici che colleghi gli spazi di sosta, le aree sportive, alle diverse aree del parco e del tessuto edilizio circostante;Gli interventi dovranno essere inseriti in un progetto unitario che privilegi la sistemazione degli spazi esterni in relazione al paesaggio, ponendo particolare attenzione al rapporto con la viabilità urbana.
Il progetto dovrà prevedere la valorizzazione ambientale dell'area attraverso una sistemazione unitaria, con alberature di alto fusto, siepi ed altre sistemazione a verde.
- Parametri urbanistici per strutture: Dc ml 5,00, Ds ml 10.00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.08,
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Salvaguardare il filare alberato (Pini d'Aleppo e pioppi) disposto sul lato nord dell'appezzamento. Fra questo filare ed il fosso che da via di Pozzuolo arriva al Bowling realizzare un percorso ciclabile/pedonale. Negli arredi a verde del parco urbano è da privilegiare l'impianto di pini domestici per uniformità con paesaggio vegetale circostante (Pineta demaniale dei Tomboli di Cecina).
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.3) elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche approfondite per realizzare il tipo fondazionale ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.E.) elevata
 - Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E. Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del Torrente Tripesce, della messa in sicurezza delle acque basse del settore e alla eventuale necessità di regimazione del Fiume Cecina qualora risultasse da studi e/o prescrizioni di altri Enti.
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e ideologico: NESSUNA

- Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Progetto di opera pubblica
- Superficie dell'area: mq 30582

Scheda norma comparto 2-t15 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un'area per sosta camper con servizi
- Carico urbanistico previsto: n. 50 piazzole
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'obiettivo è di dotare il territorio comunale di aree attrezzate per la sosta camper. L'area di sosta dovrà possedere i requisiti dettati da leggi regionali in materia. Il suolo dovrà essere sistemato e attrezzato in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche. Non sono ammessi prelievi di acqua dal sottosuolo. L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire tramite allacciamento a rete idrica. La viabilità interna all'area deve essere realizzata con materiale arido con trattamento specifico antipolvere; dovrà in ogni caso risultare permeabile. Non è ammesso l'uso di asfalto. All'interno dell'area dovranno essere realizzati impianti di alberature con funzione ombreggiante. Al fine di ridurre l'impatto visivo l'area dovrà essere arredata con siepi ed alberature sul perimetro esterno.
Potranno essere realizzati servizi (direzione, servizi igienici, bar/pizzeria) a supporto dell'attività principale. H. max 1 piano f.t. Sc mq. 300. Ove il bar/pizzeria non sia esclusivamente riservato ai clienti del comparto, i parcheggi dovranno essere dimensionati secondo le norme vigenti in materia.
Le costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale.
Su via di Pozzuolo dovrà essere creata un' area a verde attrezzato per tutta la lunghezza del comparto con funzione di schermo visivo.
Condizione all'attuazione del comparto è la realizzazione di parcheggi pubblici su via di Pozzuolo e di percorsi ciclabili secondo le indicazioni che saranno impartite dagli uffici dell'Amministrazione comunale.
L'utilizzo dell'area dovrà essere convenzionata con l' Amministrazione comunale.
- Parametri urbanistici: Ds min 20 ml., distanza confini ml 5,00;
- Destinazioni d'uso ammesse: cat.3 sottoc. 3.03; cat. 4 sottoc. 4.08; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Schermare eventuali recinzioni con vegetazione (arborea o arbustiva) autoctona. Impianto di alberature (pioppi, olmi) sui lati dell'appezzamento per ridurre l'impatto visivo e da rumore.
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.3) elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche approfondite per realizzare il tipo fondazionale ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati
 - Pericolosità idraulica: in gran parte (P.I.E.) elevata e in parte (P.I.M.E.)
 - Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E. e P.I.M.E. Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del Torrente Tripesce, della messa in sicurezza delle acque basse del settore e alla eventuale necessità di regimazione del Fiume Cecina qualora risultasse da studi e/o prescrizioni di altri Enti.
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato
- Superficie dell'area: mq 10846,77



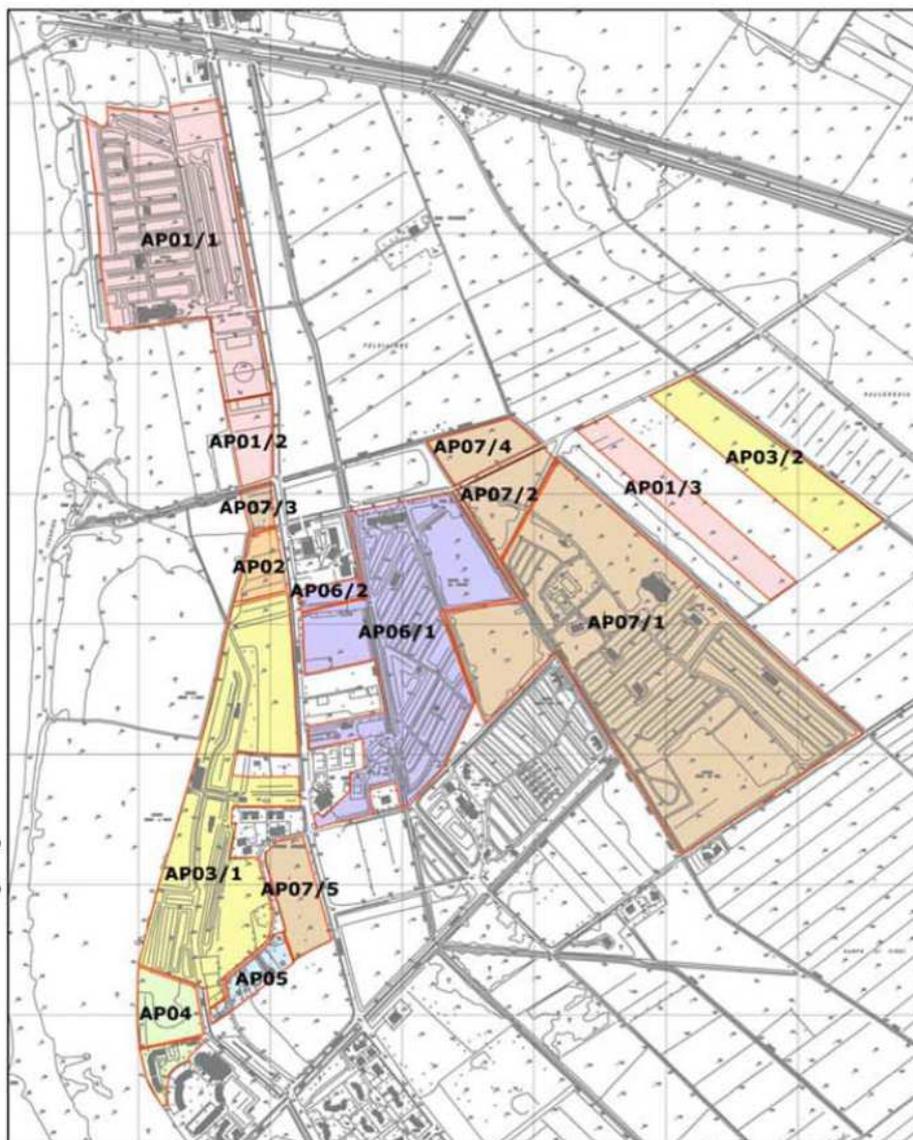
- Riqualificazione ed ampliamento dell'offerta turistica delle attività ricettive presenti lungo via dei Cavalleggeri nel tratto Vada-Mazzanta
- Carico urbanistico previsto da dimensionamento P.S.: n.500 piazzole per ampliamento campeggi esistenti; n. 100 piazzole per nuovi campeggi e n. 168 posti letto. Nello specifico:
 1. ampliamento campeggi esistenti per complessive n. 500 piazzole aggiuntive da suddividersi nel seguente modo:
 - area denominata AP01/1 (camping Rada Etrusca) n. 62 piazzole;
 - area denominata AP03/1(camping Molino a Fuoco) n. 174 (n. 42+n.132) piazzole;
 - area denominata AP06/1(camping Baia del Marinaio) n. 132 piazzole;
 - area denominata AP07/1(camping Campo dei Fiori) n. 132 piazzole;
 2. realizzazione di n. 2 aree sosta camper con relativi servizi quali servizi igienici con docce, rifornimento acqua e smaltimento liquami, oltre a parcheggi, aree a verde, percorsi pedonali e ciclabili e spazi per la sosta per complessive n. 100 piazzole così suddivise:
 - area denominata AP01/2 (camping Rada Etrusca) n. 50 piazzole;
 - area denominata AP07/5 (camping Campo dei Fiori) n. 50 piazzole;
 3. realizzazione di n. 2 strutture ricettive con tipologia villaggio albergo per complessivi n. 88 posti letto con altezza massima di n. 2 piani fuori terra:
 - area denominata AP07/2 (camping Campo dei Fiori) per n. 44 posti letto;
 - area denominata AP06/2 (camping Baia del Marinaio) per n. 44 posti letto;
 4. ampliamento di R.T.A. esistente per n. 80 posti letto aggiuntivi con altezza massima di n. 2 piani fuori terra:
 - area denominata AP04 (residence Gli Oleandri).
- Obbiettivi qualitativi generali e condizioni alla trasformazione:
 - tutela e valorizzazione dell'intera area;
 - realizzazione di un sistema di nuove centralità, articolate in sistemi di piazze, di parcheggi, di servizi per l'utilizzo della spiaggia, servizi pubblici, aree gioco, verde pubblico, aree sosta per camper ;
 - ristrutturazione funzionale della viabilità, riallineamento e ampliamento della carreggiata, sistemi di rallentamento del traffico e razionalizzazione della viabilità carrabile. Realizzazione di controviali alberati e sistemi di sosta, completamento dei percorsi pedonali e ciclabili, nuova illuminazione pubblica, nuovi attraversamenti pedonali;
 - messa in sicurezza idraulica dell'area in oggetto;
 - ristrutturazione razionale dei servizi e del sistema d'igiene pubblico;
 - aumento del numero di piazzole nelle strutture turistico-ricettive destinate a campeggio;
 - ridefinizione dei tessuti urbanistici;

¹¹ Modifica approvata con delibera C.C. n. 10 del 03/02/2015 – efficace trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione sul BURT n. 11 del 18/03/2015

- riqualificazione razionale dell'area affinché si possa inserire un nuovo sistema di accessibilità prevalentemente pedonale o ciclabile fra via dei Cavalleggeri e la pineta;
- aumento della capacità ricettiva: Campeggio, Residenza Turistica Alberghiera (RTA), villaggio albergo;
- modificazione e riqualificazione dei sistemi insediativi;
- conservazione dell'area agricola per usi agricoli con finalità didattico ricreative al fine di valorizzare il sistema verde attraverso un approccio culturale.

LEGENDA

AP01/1	Campeggio Rada Etrusca
AP01/2	Campeggio Rada Etrusca
AP01/3	Area Orto Botanico
AP02	Area Porta Vada
AP03/1	Campeggio Molino a Fuoco
AP03/2	Area Orto Botanico
AP04	Residence Gli Oleandri
AP05	Area Orti e Case
AP06/1	Campeggio Baia del Marinaio
AP06/2	Campeggio Baia del Marinaio
AP07/1	Campeggio Campo dei Fiori
AP07/2	Campeggio Campo dei Fiori
AP07/3	Area Porta Vada
AP07/4	Campeggio Campo dei Fiori
AP07/5	Campeggio Campo dei Fiori



Are di sosta

Le aree di sosta dovranno possedere i requisiti dettati dalle leggi regionali vigenti in materia. Il suolo dovrà essere sistemato e attrezzato in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche. La viabilità interna dell'area deve essere realizzata con materiale arido con trattamento specifico antipolvere, dovrà in ogni caso risultare permeabile. Non è ammesso l'uso di asfalto.

Campeggi esistenti

Per le aree identificate con la sigla AP01/1 (camping Rada Etrusca), AP03/1(camping Molino a Fuoco), area denominata AP06/1(camping Baia del Marinaio) e per l'area denominata AP07/1(camping Campo dei Fiori) sono consentiti gli interventi previsti da leggi e regolamenti vigenti in materia.

Il Piano Attuativo potrà prevedere:

- la riqualificazione urbanistica delle aree e delle attività esistenti;
- nuovi manufatti funzionali all'attività e nuove piazzole
- la ristrutturazione dei servizi esistenti con aumento della sul;
- il miglioramento degli standard qualitativi delle strutture e servizi esistenti;
- la realizzazione di opere pertinenziali funzionali all'attività;
- la realizzazione di alloggi per la guardiania e il personale stagionale all'interno delle strutture del campeggio.

Sulle aree interessate dai campeggi sono ammesse oltre a nuove costruzioni, anche interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con ampliamento ai fini di adeguare le medesime al nuovo carico urbanistico.

Nell'intervento di riqualificazione è ammessa anche una diversa distribuzione planimetrica delle funzioni esistenti interne al campeggio.

Nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti in materia è ammessa, all'interno dei campeggi, l'installazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo.

Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde, con creazione di almeno una zona a verde per gioco bambini adeguatamente attrezzata.

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi a servizio delle strutture.

Area Orti e case sparse

Per l'area denominata "orti e case sparse" (AP05) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia da R1 a R8 dei fabbricati legittimamente assentiti, senza modifica della destinazione d'uso e senza incremento delle unità residenziali esistenti.

Le unità immobiliari residenziali esistenti potranno essere demolite e ricostruite anche in accorpamento al fine di creare un unico edificio.

E' ammesso l'ampliamento della superficie utile lorda delle unità immobiliari residenziali esistenti fino al raggiungimento di una S.U.L. max. totale pari 650 mq..

L' altezza massima non dovrà essere superiore a due piani fuori terra.

Area Porta a Vada

Per l'area "porta a Vada" è prevista la realizzazione di spazi urbani con relativi servizi quali ristoranti, bar, info-point e piccole attività commerciali per una S.U.L. fino a un massimo di 250 mq per l'area denominata AP02 e per una S.U.L. fino a un massimo di 200 mq per l'area denominata AP07/3, oltre a parcheggi, aree a verde, percorsi pedonali e ciclabili e spazi per la sosta.

Le attività commerciali devono avere caratteristiche di esercizio di vicinato.

AP03/2 "Orto Botanico"

Per l'area "Orto Botanico" (AP03/2) è prevista la modellazione del terreno e contestuale piantumazione di nuove essenze arboree, se ammesse dallo studio sull'eliminazione del rischio idraulico. E' ammessa la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e aree destinate alla sosta.

■ Condizioni alla trasformazione

Il Piano Attuativo dovrà recepire le condizioni/prescrizioni contenute nel parere motivato espresso dall'Autorità Competente con proprio Decreto n° 160 del 16/12/2014 in merito al Procedimento di Valutazione ambientale strategica (LR 10/2010).

In tutta l'area oggetto di variante è previsto l'uso di materiali, di colori e di finiture nel rispetto dei canoni tradizionali del luogo.

Dovranno essere poste a dimora nuove alberature autoctone nella misura minima di una pianta di alto fusto ogni mq 100 di superficie del lotto non coperta oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 50 mq. Dovranno essere poste a dimora nuove alberature autoctone nella misura minima di una pianta ad alto fusto ogni tre piazzole e specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni piazzola

La posa di nuova impiantistica tecnologica interrata deve osservare distanze precauzionali tali da non compromettere gli apparati radicali delle alberature esistenti.

I servizi annessi al Residence gli Oleandri devono essere collocati a cerniera fra la struttura esistente e la nuova costruzione.

Deve essere inoltre previsto un nodo funzionale con parcheggi (D.M. 1444/1968) oltre ad un'area attrezzata, per il corretto smaltimento dei rifiuti opportunamente differenziati.

Il progetto di riqualificazione e ampliamento dovrà prevedere per i campeggi esistenti, se necessario, anche interventi di riqualificazione e di messa in sicurezza secondo le prescrizioni igienico-sanitarie, di tutte le strutture esistenti assentite e di quelle con tipologia bungalow.

Nelle aree a servizio e sosta camper e nelle strutture turistico ricettive con destinazione campeggio, la viabilità di accesso, gli spazi di manovra, la viabilità interna e le aree di ingresso devono essere realizzate con specifico trattamento antipolvere e dovranno risultare permeabili e realizzate in modo da garantire lo smaltimento delle acque piovane. E' ammesso l'uso di asfalto permeabile di qualsiasi cromia ad eccezione del nero.

Per l' Area Porta Vada:

- denominata AP02 si dovrà realizzare un parcheggio privato ad uso pubblico di almeno 60 posti auto ed una struttura destinata a servizi di assistenza alla spiaggia quali docce e servizi igienici non inferiore a 80 mq di S.U.L.;
- denominata AP07/3 si dovrà realizzare un parcheggio privato ad uso pubblico di almeno 50 posti auto ed una struttura destinata a servizi di assistenza alla spiaggia quali docce e servizi igienici non inferiore a 70 mq di S.U.L.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e gli adeguamenti alle opere esistenti dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione com.le.

Non sono ammessi prelievi di acqua dal sottosuolo. L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire tramite allacciamento alla rete idrica e l'uso dei pozzi eventualmente esistenti dovrà essere limitato ai fini antincendio.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in bioedilizia. L'eventuale utilizzo di pannelli fotovoltaici dovrà essere di tipo integrato nella copertura.

Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde parcheggi etc,..) che dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale. Dovranno essere mantenute le alberature di alto fusto esistenti.

La progettazione dovrà essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare i nuovi edifici nel contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere effettuata una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica, comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico

Dotazione minima di spazi di uso pubblico: Dovranno essere garantiti gli spazi per standards pubblici a verde e parcheggio, previsti dalla legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni

■ Destinazioni d'uso ammesse :

- Campeggio Rada Etrusca (AP01/1), Molino a Fuoco (AP03/1), Baia del Marinaio (AP06/1) e Campo dei Fiori (AP07/1):-cat 3 sottoc. 3.03 cat. 4, sottocategoria 4.06 (campeggio) ;
 - Residence gli Oleandri (AP04)- cat. 3 sottocat. 3.03; cat. 4, sottocategoria 4.02 (R.T.A);
 - campeggio Baia del Marinaio (AP06/2) e per campeggio Campo dei Fiori (AP07/2): cat 3 sottoc. 3.03 ; categoria 4, sottocategoria 4.01 (Villaggio Albergo) ;
 - area "Orti e case" (AP05);categoria 1 (residenziale) e destinazioni legittimamente esistenti.
 - area "Porta Vada": cat. 3 sottocat. 3.02.02, 3.02.03,3.02.04,3.02.05,3.03;
 - aree sosta camper e servizi (AP01/2 e AP07/5): cat 3 sottoc. 3.03; categoria 4, sottocategoria 4.08
- Su tutta l'area di trasformazione è ammessa la cat. 6 sottoc. 6.01,6.02,6.05 limitatamente ad ambulatori e centri di primo soccorso,6.06, 6.08, 6.12

■ Parametri urbanistici: oltre a quelli indicati nelle voci specifiche H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50, Distanza dai Confini min.ml 5,00; Distanza botri min. ml 10.00

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento. Le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate interrato. la realizzazione di nuovi manufatti non deve comportare eccessivi movimenti di terra e modifiche del naturale andamento del terreno.

Al fine di garantire la qualità e i corretti criteri di intervento per le eventuali opere da riqualificare e da realizzare all'interno dei campeggi, poste nelle aree di prossimità alla Riserva Nazionale Biogenetica, alla Pineta (SIR Tomboli di Cecina) e all'interno della fascia costiera (art. 142, comma 1, lettera a), del D.Lgs n° 42 del 2004), nonché in recepimento del parere del Corpo Forestale dello Stato rilasciato in fase del procedimento di VAS e rispettato quanto indicato nella DGR 454/2008, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- i fabbricati dovranno essere realizzati in legno, essere non vincolati permanentemente al suolo e facilmente removibili e pertanto non avere fondazioni di tipo tradizionale; dovranno avere un'altezza di un piano fuori terra e comunque limitata, in modo da non interferire con le visuali paesaggistiche.
- le nuove eventuali piantumazioni dovranno essere realizzate con essenze arboree autoctone adeguate alle caratteristiche dei suoli e dell'ambiente ed essere opportunamente integrate e relazionate con l'apparato vegetazionale esistente (Pineta, bosco di tamerici esistente ecc...).

Tutte le nuove piantumazioni dovranno comunque essere oggetto di apposito elaborato per la progettazione del verde.

- nella realizzazione dei nuovi interventi dovranno essere adottate opportune misure tendenti ad evitare o a ridurre possibili impatti al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di specie ed habitat per cui il sito natura 2000 è stato designato”

Al fine di assicurare un corretto inserimento paesaggistico in coerenza con gli indirizzi del PIT/PPR, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni relative ai singoli interventi:

AP01/2 – area sosta camper per 50 piazzole - Realizzare lungo la via dei Cavalleggeri, in corrispondenza dell’area, un nastro di verde costituito almeno da doppio filare di alberi di alto fusto (essenze autoctone) al fine di realizzare uno schermo visivo.

AP07/5 - area sosta camper per 50 piazzole - realizzare lungo la via dei Cavalleggeri, in corrispondenza dell’area, un nastro di verde costituito almeno da doppio filare di alberi di alto fusto (essenze autoctone) al fine di realizzare una schermo visivo.

AP03/1- campeggio Molino a Fuoco - Le aree destinate a nuove piazzole dovranno essere oggetto di apposito elaborato con uno studio che dimostri l’equilibrato rapporto tra verde (essenze arboree adeguate alle caratteristiche dei suoli e dell’ambiente) e spazi liberi.

AP01/1- campeggio Rada Etrusca - Le eventuali nuove edificazioni dovranno essere realizzate al di fuori del perimetro della Riserva nazionale biogenetica, all’interno dell’attuale area già occupata del campeggio e/o essere inseriti in continuità con essa.

AP04/4- Residence Gli Oleandri - Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in continuità con quelle esistenti, ad una congrua distanza dalla Pineta (SIR Tomboli di Cecina) al fine di non alterare il rapporto con la flora e la fauna esistente ed essere disposte in modo da limitare al minimo l’ostruzione visiva da e verso la pineta (non dovranno essere disposte lungo e parallelamente alla pineta).

Nuovi servizi potranno essere realizzati, o internamente al fabbricato/i con destinazione ricettiva oppure separatamente, con altezza massima di un piano fuori terra.

Area - AP06/2 - villaggio albergo per 44 posti letto -

- la progettazione dovrà essere specificatamente finalizzata all’integrazione del nuovo volume con i fabbricati esistenti (de “La Ventola”) e con agli spazi che tra essi si frappongono.

Nuovi servizi potranno essere realizzati, o internamente al fabbricato/i con destinazione ricettiva oppure separatamente, con altezza di un piano fuori terra.

Area - AP07/2 - villaggio albergo per 44 posti letto -

- la progettazione dovrà essere specificatamente finalizzata alla migliore definizione dei margini dell’area urbanizzata e in particolare alla definizione della nuova volumetria in relazione a via del Novanta.

Nuovi servizi potranno essere realizzati, o internamente al fabbricato/i con destinazione ricettiva oppure separatamente, con altezza di un piano fuori terra.

Area - AP02 e AP07/3 – area “Porta a Vada” -

- I parcheggi previsti dovranno essere opportunamente corredati di alberi di alto fusto e schermati alla vista da via dei Cavalleggeri con la messa a dimora di alberi d'alto fusto e di essenze arboree autoctone adeguate alle caratteristiche dei suoli e dell'ambiente.
 - nella progettazione di tale comparto dovrà essere posta particolare attenzione al rapporto tra il costruito, le aree a verde e i parcheggi adiacenti.
- L'altezza di questi fabbricati dovrà essere di 1 piano fuori terra.

Nelle aree retrodunali o in presenza di sedimenti di duna, è consentita la permanenza dei campeggi e dei villaggi turistici esistenti a condizione che sia garantita la costituzione di presenze arboree analoghe a quelle presenti nelle zone dunali o, dove esistano, la loro manutenzione e rinnovamento, anche a mezzo di coltivazione, secondo i criteri dettati dagli Enti competenti.

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

Da relazione geologica carta delle pericolosità e delle fattibilità:

“zona A”:

Pericolosità geologica: (G.3) elevata;
fattibilità geologica: (F.G.3) condizionata;
fattibilità idraulica: (F.I.3) condizionata;
fattibilità sismica: (F.S.3) condizionata.

“zona B”:

Pericolosità geologica: (G.3) elevata;
fattibilità geologica: (F.G.3) condizionata;
fattibilità idraulica: (F.I.4) limitata
fattibilità sismica: (F.S.3) condizionata.

Pericolosità idraulica:

Rientrando gran parte delle aree in classe di pericolosità idraulica molto elevata l'attuazione degli interventi previsti dalla presente variante è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio (L.R. 21/2012 comma 9, lettera f).

L'intervento è subordinato alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del torrente Tripesce.

Il progetto di messa in sicurezza idraulica allegato alla presente variante costituisce una guida di riferimento per il successivo livello di progettazione da presentarsi unitamente al piano attuativo che dovrà definire nel dettaglio gli interventi di messa in sicurezza idraulica.

Prima della presentazione del Piano Attuativo dovrà essere sottoscritta una convenzione o atto d'obbligo tra l'Amministrazione comunale, il consorzio di Bonifica ed i privati che disciplini le modalità di redazione dei diversi livelli di progettazione, la realizzazione e la manutenzione delle opere di messa in sicurezza idraulica.

Il progetto definitivo delle opere, redatto ai sensi della normativa vigente e approvato dagli Enti competenti in materia, deve costituire un allegato al Piano Attuativo.

La disposizione di nuovi corpi da realizzare dovrà consentire l'impianto di opere di allontanamento delle acque reflue e meteoriche superficiali (fognatura nera e bianca), evitando in concomitanza di intensi eventi meteorici il ristagno e il mancato allontanamento verso le aste idriche principali o verso la pubblica fognatura.

La disposizione dei fabbricati dovrà privilegiare gli alti morfologici esistenti, lasciando eventuali porzioni più basse alla naturale destinazione (area a verde) il piano del pavimento finito del primo solaio fuori terra non potrà essere impostato a quota inferiore a + 1.00 metri rispetto al livello medio mare.

Non è consentita l'apertura di nuovi pozzi superficiali per fini potabili o irrigui che captino la rima freatica.

In sede di piano attuativo e/o in sede di predisposizione dei progetti edilizi si dovranno realizzare opportune indagini geognostiche e geotecniche di laboratorio su campioni indisturbati per la corretta verifica dei cedimenti, per la definizione del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della profondità di appoggio dei piani fondazionali. Si dovranno inoltre eseguire sondaggi a carotaggio continuo ed indagini geofisiche (sismica a rifrazione o prove in foro) finalizzate all'individuazione esatta della profondità del substrato rigido ed alla definizione della categoria di suolo sismico.

■ Modalità di attuazione. Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. La convenzione dovrà contenere appositi articoli:

- in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva del Villaggio Albergo e della R.T.A. ;
- in cui viene concordato un utilizzo di quota parte di piazzole nelle aree di sosta (almeno il 30%) a prezzi concordati (social campering), al fine di garantire non sola la sosta ma anche l'utilizzo di tutti i servizi interni alla struttura ricettiva

Campeggio Molino a Fuoco AP03/1:

Intervento diretto convenzionato per la realizzazione di n. 42 piazzole in area priva di pericolosità idraulica elevata. La convenzione dovrà disciplinare:

- l'utilizzo di almeno 10 piazzole per la sosta camper a prezzo agevolato da concordarsi con l'A.C al fine di garantire non sola la sosta ma anche l'utilizzo di tutti i servizi interni alla struttura medesima. L'obbligo convenzionale decadrà con la realizzazione delle due aree di sosta camper;
- il completamento della pista ciclabile su via dei Cavalleggeri fronte campeggio

■ Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi: Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la disciplina dei singoli tessuti urbanistici:

- campeggi esistenti: tessuto urbanistico "oc";
- area sosta camper: tessuto urbanistico " oc_ Utoe 2;
- aree a parcheggio pubblico: identificate con la sigla "p";
- aree a verde pubblico: identificate con la sigla "v".
- area " Orti e case" : tessuto urbanistico "e";
- area Residence gli Oleandri: tessuto urbanistico " o"
- l'area "porta a Vada": tessuto urbanistico "K"

■ Disciplina in assenza di Piano Attuativo:

Nelle more dell'entrata in vigore del Piano Attuativo, alle aree e/o costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto si applica la disciplina del tessuto urbanistico corrispondente all'attività:

- campeggi esistenti: sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia R1,R2,R3,R4, sostituzione edilizia R5, addizioni funzionali e volumetriche, interventi di riorganizzazione degli spazi. Strutture temporanee a carattere stagionale art. 55 R.E.
- altre costruzioni: sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia R1,R2,R3;

■ Superficie dell'area: circa 53. ha

Scheda norma comparto 2-c1

- Realizzazione di un fabbricato residenziale in loc. Polveroni
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 2 alloggi Ogni alloggio privato avrà una sup. minima e massima come dettato all'art. 105 delle NTA. Tipologia ammessa: villino isolato, binato
- Parametri urbanistici: RC 50% H. max ml 2 piani f.t. Distanza strade min ml 7,50 distanza confini min ml 5.00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1.
- Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante:
categoria territoriale C
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 - (rischio basso) – Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche di dettaglio per la valutazione dei carichi ammissibili dei cedimenti
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 831

Scheda norma comparto 2-c2

- Realizzazione un fabbricato polifunzionale in loc. Polveroni
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Il progetto ha come obiettivo la riqualificazione dell' area attraverso:
 - a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionato al tessuto esistente;
 - b) la localizzazione di funzioni qualificate al P.T.;
 - c) la realizzazione di spazi pubblici, quali verde e parcheggi pubblici con funzione di elemento connettivo delle diverse parti del tessuto edilizio esistente.

E' ammessa la realizzazione di n. 4 alloggi residenziali. Il dimensionamento dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..

L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al corretto inserimento dei manufatti nel contesto urbano. In tal senso potranno essere previsti anche androni o porticati quali elementi di relazione fra gli spazi pubblici – verde - che potranno essere anche individuati all'interno dell'area.

La soluzione architettonica dovrà essere organica al tessuto esistente.

L'accesso dovrà avvenire da via per Rosignano. Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e dovrà essere arretrato rispetto alla strada con al piano terra fondi per esercizi commerciali/ di servizio.

Condizione all'attuazione del comparto è la realizzazione del parcheggio pubblico, individuato nella tav. TU 11 di progetto e nello schema allegato, secondo le indicazioni che saranno impartite dagli uffici dell'Amministrazione comunale.

Il progetto potrà prevedere, in conformità ai parametri indicati, anche una soluzione diversa dell'organizzazione degli spazi pubblici e privati senza che questa costituisca variante al RU e purché sia concordata con la pubblica amministrazione.

Dovranno essere previsti uno spazio a verde di uso pubblico con una superficie complessiva non inferiore al 20% dell' area

■ Parametri urbanistici: n. 4 alloggi residenziali; Sc mq. 400 per commerciale/direzionale/di servizio; RC 50% St; H. max ml 2 piani f.t. Distanza strade min ml 7,50 distanza confini min ml 5.00

■ Destinazioni d'uso ammesse: Cat. 1, cat. 3 sottoc. 3.02.02, 3.02.03, 3.03, cat. 5, cat. 6. sottoc. 6.09

■ Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante: categoria territoriale C

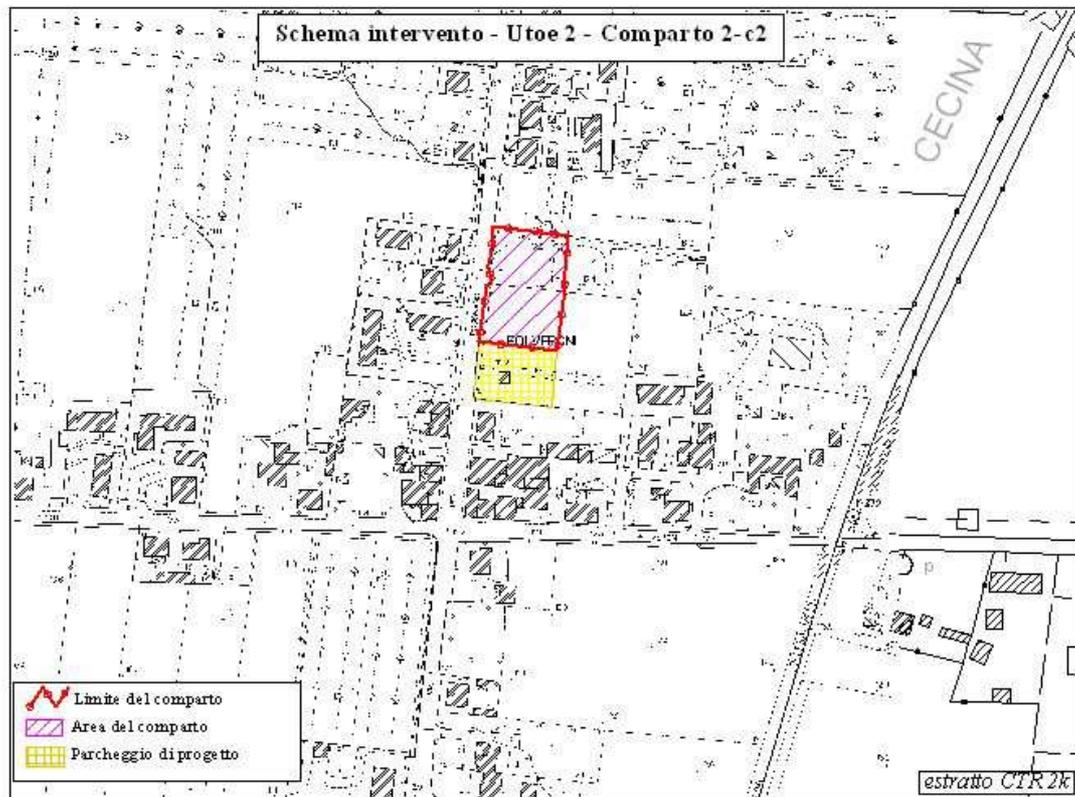
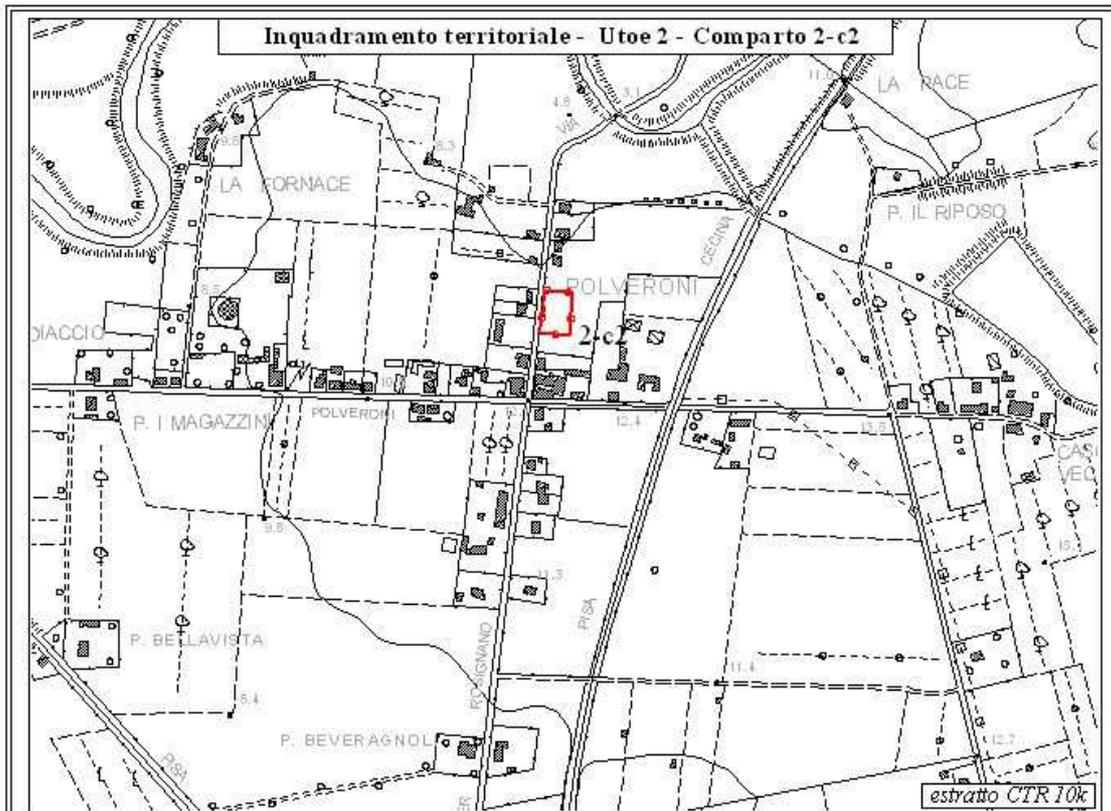
■ Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
- Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) bassa
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna

■ Modalità di attuazione: intervento diretto

■ Superficie dell'area: mq 2127



Comune di Rosignano Marittimo - Regolamento Urbanistico

aprile 2009

Scheda norma comparto 2-c3

12

■ Realizzazione un edificio a prevalente destinazione residenziale in loc. Polveroni

■ Carico urbanistico previsto: -----

■ Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Il progetto ha come obiettivo la riqualificazione dell' area attraverso:

- a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionato al tessuto esistente;
- b) la localizzazione di funzioni qualificate al P.T..

E' ammessa la realizzazione di un edificio con 4 alloggi residenziali e al P.T. di esercizi commerciali di vicinato. Gli alloggi dovranno rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A.

L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al corretto inserimento dei manufatti nel contesto urbano Il nuovo fabbricato dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.

Nella realizzazione del nuovo edificio potrà essere mantenuto l'allineamento fronte strada agli edifici esistenti purché sia garantita la distanza minima tra fabbricati di mt 10.00 e la distanza dai confini ml 5,00.

Il nuovo fabbricato dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.

■ Parametri urbanistici Sc mq. 250 per commerciale; RC 50% H. max ml 2 piani f.t. Distanza strade min ml 7,50 distanza confini min ml 5.00

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1; cat. 3 sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03; cat. 6 sottoc. 6.09.

■ Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante: categoria territoriale C

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
- Fattibilità geologica: Classe 2 - (rischio basso) – Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche di dettaglio per la valutazione dei carichi ammissibili dei cedimenti
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) bassa
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA

■ Modalità di attuazione: intervento diretto

■ Superficie dell'area: mq 2354,70

Scheda norma comparto 2-c4

■ Realizzazione di un fabbricato residenziale in loc. Polveroni

■ Carico urbanistico previsto: -----

■ Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Realizzazione di n. 2 alloggi Ogni alloggio privato dovrà rispettare il dimensionamento dettato all'art. 105 delle NTA.

¹² Corretto a seguito di presa d'atto nuovo tracciato autostradale e viabilità secondarie – delibera C.C. n. 73 del 18/07/2013

- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1.
- Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante: categoria territoriale C
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 1 (rischio molto basso) - fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq. 2454

Scheda norma comparto 2-c5

- Realizzazione di un fabbricato residenziale In loc. Polveroni
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Realizzazione di n. 2 alloggi Ogni alloggio privato dovrà rispettare il dimensionamento dettato all'art. 105 delle NTA.
Condizione all'attuazione del comparto è l'accessibilità all'area.
- Parametri urbanistici: RC 50% St; H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1.
- Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante: categoria territoriale C
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 1350

Scheda norma comparto 2-c6

- Realizzazione di un fabbricato residenziale in Vada
- Carico urbanistico previsto: -----

- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Realizzazione di n. 2 alloggi. Ogni alloggio privato dovrà rispettare il dimensionamento dettato all'art. 105 delle NTA.
Condizione all'attuazione del comparto è la realizzazione di un'area a verde e percorsi pedonali collegati con il comparto 2-t2
- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovranno essere mantenute idonee distanze di rispetto dai confini del podere San Nicola per tutelare le siepi di gelso sul bordo del resede. Le piante da utilizzare nel progetto del viale alberato potranno essere le stesse dei viali esistenti in zona (Platani).
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 3950

Scheda norma comparto 2-c7

- Realizzazione di Servizi ed attrezzature di interesse generale in Vada.
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'obiettivo è la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale capaci di valorizzare la posizione dell'area rispetto al tessuto urbano.
E' ammessa la realizzazione di strutture per il tempo libero, ricreative e per la ristorazione.
Le strutture dovranno relazionarsi al contesto esistente e svolgere un ruolo di integrazione e completamento del tessuto urbano.
La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazione a verde etc..) dovrà essere oggetto di specifico studio di inserimento dal punto di vista ambientale In particolare la progettazione degli spazi di verde pubblico e privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto dell'area.
Dovranno essere previsti spazi e parcheggi ad uso pubblico in quantità non inferiore alla misura prevista dalla legislazione vigente per le singole destinazioni previste. In ogni caso dovrà essere destinata a spazi a parcheggio e verde di uso pubblico almeno il 20% dell'area.
- Parametri urbanistici: RC 10% St; H. max 1 piano f.t.; Dc ml 5.00; Ds ml 7,50
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.06, 6.08.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 rischio basso - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) bassa
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato
- Superficie dell'area: mq 2367

Scheda norma comparto 2-c8

- Realizzazione di un capannone destinato a spazio espositivo, ricovero e stoccaggio materiali in Vada
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'intervento è finalizzato sia ad una riqualificazione dell'attività artigianale esistente sia ad una riconfigurazione del margine urbano.
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale anche ai fini di una riqualificazione urbanistica dell'area, privilegiando strutture con tipologie e materiali non prettamente di tipo industriale. Dovranno essere previsti parcheggi privati.
Dovranno essere organizzati gli spazi esterni e le aree a verde con la realizzazione di adeguate fasce di protezione e filtro verso la viabilità esistente SC. N. 39. La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde etc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.
Dovranno essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area.
Sugli edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4.
- Parametri urbanistici: RC 50% St; Sc max. mq. 1000; H. max 1 piano f.t. (mt 5,00); Dc ml 5,00; Distanza da strade secondarie ml 5,00;
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 2, sottoc. 2.03; cat. 3 sottoc.3.02.04;cat 7.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti
 - Pericolosità idraulica: (P.I.E.) elevata
 - Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalla specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E. Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del Torrente Tripesce
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area mq 7951

Scheda norma comparto 2-c9

- Realizzazione di una struttura commerciale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di una struttura commerciale da adibire a ristorante. Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.
E' ammessa la realizzazione di attrezzature per lo sport e il tempo libero.
Condizione all'attuazione del comparto è l'accessibilità all'area.
Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde con sistemazione delle aree esterne per giochi e tempo libero. All'interno dell'area dovranno essere realizzati impianti di alberature di alto fusto con funzione ombreggiante. Al fine di ridurre l'impatto visivo l'area dovrà essere arredata con siepi ed alberature sul perimetro esterno.
Il 20% dell'area dovrà essere destinato a Parcheggio pubblico e/o di uso pubblico.
- Parametri urbanistici: RC 50% St; Sc mq. 500; H. 1 piano f.t.; Dc ml 5,00; Ds ml 10.00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03; cat. 6 sottoc.6.01, 6.02, 6.08
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.3) elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio basso) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati.
 - Pericolosità idraulica: in parte (P.I.E.) elevata e in parte (P.I.M.E.) molto elevata
 - Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E. e P.I.M.E. Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del Torrente Tripesce, della messa in sicurezza delle acque basse del settore e alla eventuale necessità di regimazione del Fiume Cecina qualora risultasse da studi e/o prescrizioni di altri Enti.
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato
- Superficie dell'area: mq 1403

Scheda norma comparto 2-c10

- Realizzazione di fabbricati residenziali in loc. Mazzanta
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: L'obiettivo è quello di riqualificare un piccolo nucleo residenziale in un'area già asservita sia di urbanizzazioni primarie che da viabilità.
E' ammessa la realizzazione di n. 4 alloggi. Ogni alloggio privato dovrà rispettare il dimensionamento dettato all'art. 105 delle NTA.
I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano.
Tipologia edificio bifamiliare, quadrifamiliare.
Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area.
- Parametri urbanistici: RC 25 % St; H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.

- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Al fine di un corretto inserimento paesaggistico, dovranno essere disposte alberature sui lati confinanti con il territorio agricolo.
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.3) elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio basso) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche approfondite per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme per le aree a pericolosità media di questo regolamento urbanistico
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: Verificare la condizione idraulica secondo norma P.I.M. di questo regolamento urbanistico
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq. 1490

Scheda norma comparto 2-c11

- Realizzazione di fabbricato residenziale in loc. Mazzanta
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'obiettivo è quello di riqualificare un piccolo nucleo residenziale in un'area già asservita sia di urbanizzazioni primarie che da viabilità. E' ammessa la realizzazione di n. 2 alloggi. Ogni alloggio privato dovrà rispettare il dimensionamento dettato all'art. 105 delle NTA.
Tipologia edifici mono-bifamiliare con caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano.
Gli edifici non potranno essere realizzati nelle aree censite come bosco.
Dovrà essere opportunamente sistemata a verde pubblico l'area limitrofa a bosco.
- Parametri urbanistici: RC 25% St.; H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.3) elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio basso) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche approfondite per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.E.) elevata
 - Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E. Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del Torrente Tripesce, e alla eventuale necessità di regimazione del Fiume Cecina qualora risultasse da studi e/o prescrizioni di altri Enti.
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: Nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 1147

Scheda norma comparto 2-c12

■ Realizzazione di un'area di completamento urbano residenziale in loc. Mazzanta

■ Carico urbanistico previsto: -----

■ Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: L'obiettivo è la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso il completamento del tessuto edilizio, la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico.

E' ammessa la realizzazione di n 6 alloggi. Ogni alloggio privato dovrà rispettare il dimensionamento dettato all'art. 105 delle NTA.

Tipologia edificio bifamiliare o trifamiliare.

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.

La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.

Dovranno essere garantiti idonei spazi pubblici di parcheggio e verde nella misura min. del 30% dell'area del comparto.

■ Parametri urbanistici: RC 50 % St; H. max ml 2 piani f.t. Distanza strada ml. 7,50, Distanza dai Confini ml 5,00. Distanza dal fosso ml 10.00

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.3) elevata

- Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio basso) - fattibilità condizionata

- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche approfondite per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati.

- Pericolosità idraulica: (P.I.E.) elevata

- Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalla specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E. Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del Torrente Tripesce, e alla eventuale necessità di regimazione del Fiume Cecina qualora risultasse da studi e/o prescrizioni di altri Enti.

- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA

■ Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

■ Superficie dell'area: mq 5592

Scheda norma comparto 2-iru1v

■ Riqualificazione di immobile facente parte del complesso " I Casoni di Vada".

■ Carico urbanistico previsto: fabbricato facente parte del Piano attuativo fatto salvo dal P.S costituito da n. 6 unità immobiliari con destinazione residenziale.

■ Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: L'intervento è finalizzato al recupero dell'edificio e alla riqualificazione dei volumi esistenti, nel rispetto degli elementi architettonici e tipologici di pregio.

Sull'edificio sono ammessi gli interventi di cui all'allegato 3 scheda a-2-07.

Interventi ammessi: Restauro e risanamento conservativo.

■ Parametri urbanistici : n. 6 alloggi

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1; cat. 3 sottoc. 3.02.02, m 3.02.03.cat. 5

■ Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante: categoria territoriale C

- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.3) elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio basso) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche approfondite per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati.
 - L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche del manufatto esistente e la più efficace sua messa in sicurezza strutturale.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.E.) elevata
 - Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalla specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E.

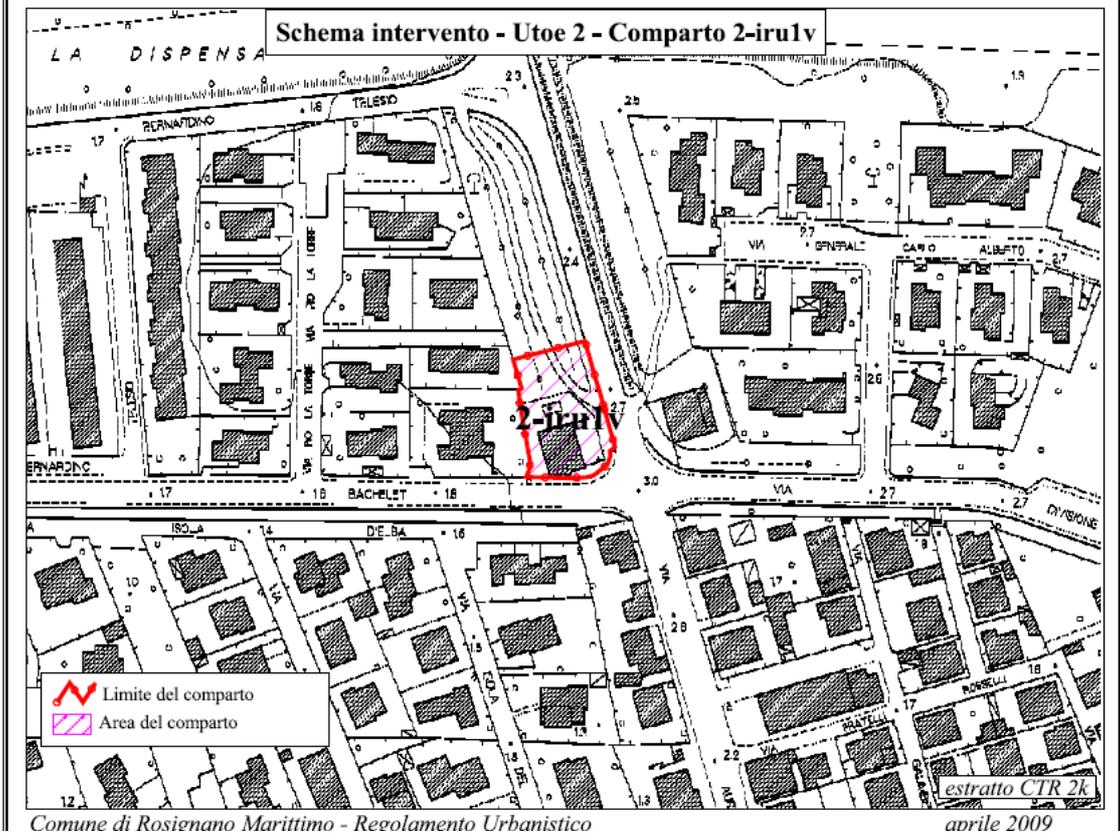
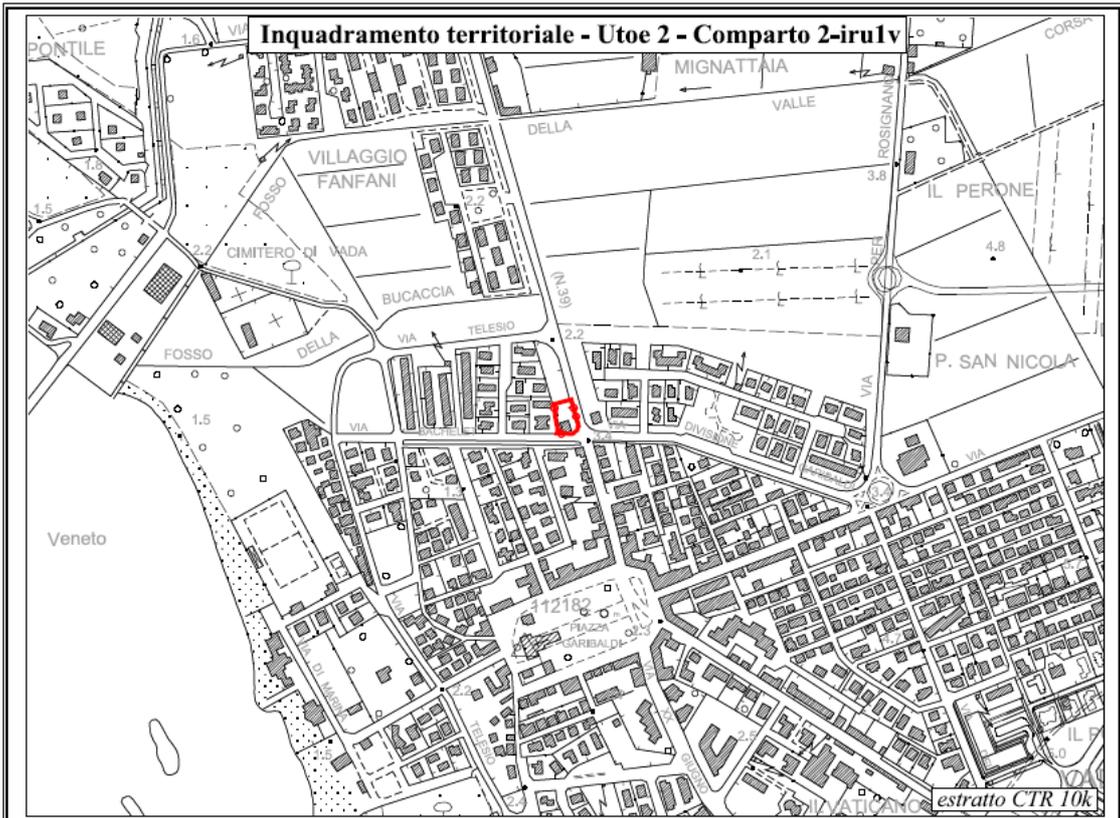
Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza dei fossi Mozzicone, Vallecorsa e del fiume Fine.

Sono comunque consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire a un riassetto complessivo dell'organismo edilizio esistente e dello spazio urbano ad esso appartenente alle seguenti condizioni:

 - dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza
 - dimostrazione che l'intervento non determina aumento della pericolosità a monte e a valle.

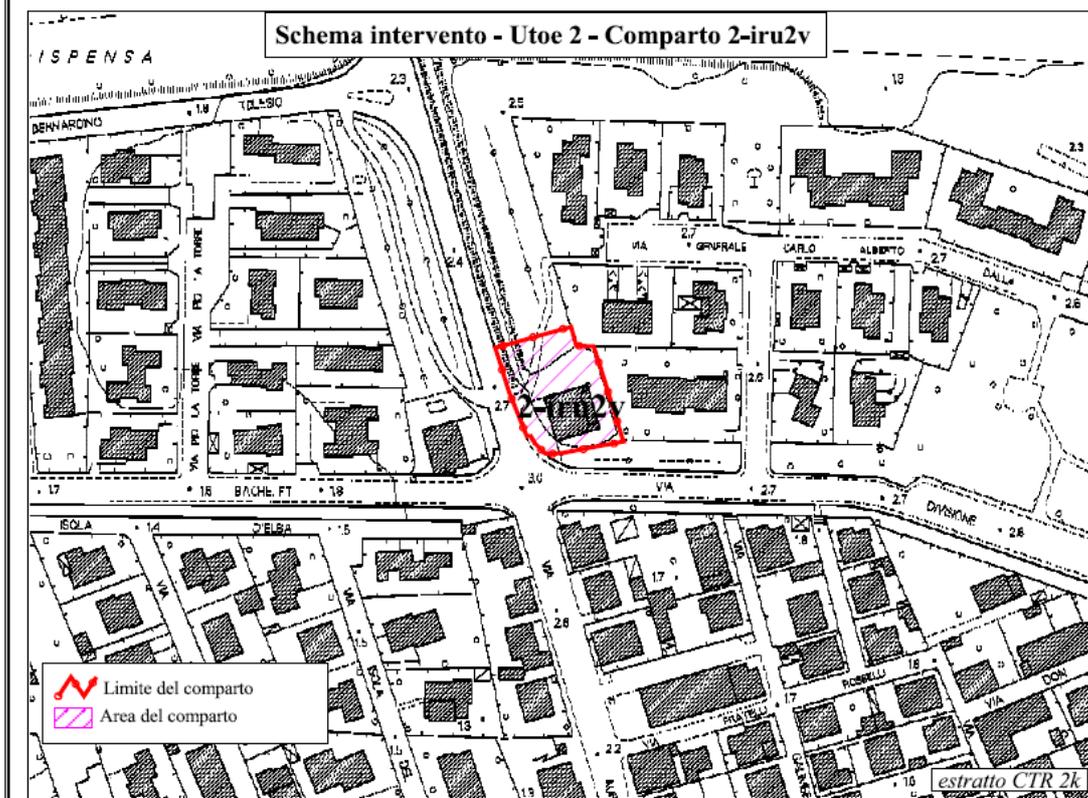
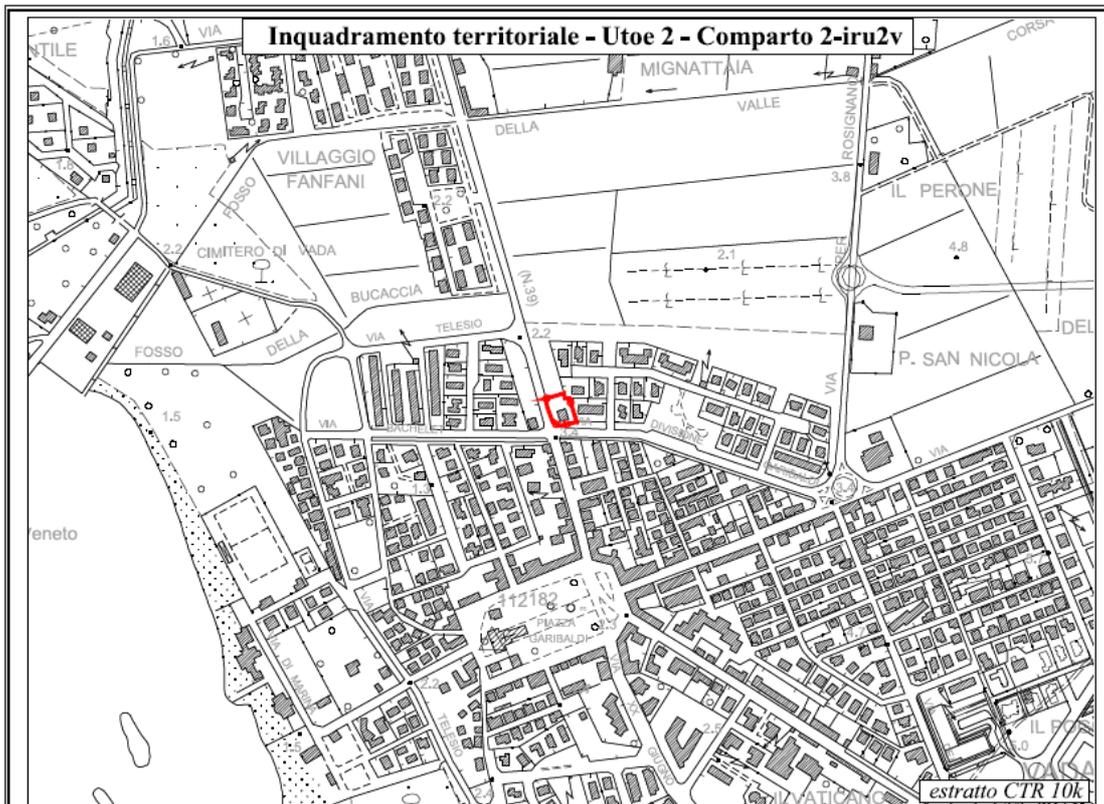
Sono pure ammesse opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purchè realizzate con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree. (Titolo II art. 6 Norme di Piano P.A.I. – Bacino Regionale Toscana Costa

 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto.
- Superficie dell'area: mq 1071



Scheda norma comparto 2-iru2v

- Riqualficazione di immobile facente parte del complesso “ I Casoni di Vada”.
- Carico urbanistico previsto fabbricato facente parte del Piano attuativo fatto salvo dal P.S costituito da n. 7 unità immobiliari con destinazione residenziale
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'intervento è finalizzato al recupero dell'edificio e alla riqualificazione dei volumi esistenti, nel rispetto degli elementi architettonici e tipologici di pregio.
Sull'edificio sono ammessi gli interventi di cui all'allegato 3 scheda a-2-04.
Interventi ammessi: Restauro e risanamento conservativo.
- Parametri urbanistici : n. 7 alloggi
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1; cat. 3 sottoc. 3.02.02, m 3.02.03.cat. 5
- Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante:
categoria territoriale C
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.3) elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio basso) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche approfondite per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche del manufatto esistente e la più efficace sua messa in sicurezza strutturale
 - Pericolosità idraulica: (P.I.E.) elevata
 - Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalla specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E. e P.I.M.E. Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza dei fossi Mozzicone, Vallecorsa e del fiume Fine.
Sono comunque consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire a un riassetto complessivo dell'organismo edilizio esistente e dello spazio urbano ad esso appartenente alle seguenti condizioni:
 - dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza
 - dimostrazione che l'intervento non determina aumento della pericolosità a monte e a valle.
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 1144.



Comune di Rosignano Marittimo - Regolamento Urbanistico

aprile 2009

Scheda norma comparto 2-iru3v

- Piano di recupero di immobili denominati “Il Vaticano” in Vada Via Aurelia Sud
- Carico urbanistico previsto: comparto derivato da Piano attuativo fatto salvo dal P.S
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L’obiettivo è la riqualificazione dell’area attraverso il recupero strutturale, architettonico e funzionale dell’esistente insediamento, composto da n. 7 fabbricati di diverse consistenze, con eliminazione delle situazioni di degrado. L’intervento inoltre comporta la realizzazione di verde privato.
Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistici -edilizi consentiti sulla base della classificazione attribuita dalla previgente strumentazione urbanistica (ristrutturazione edilizia R3).
Sull’immobile individuato con la lettera “C” l’intervento max ammissibile è quello previsto nella scheda 2-b-018 dell’allegato 3 delle NTA (restauro e risanamento conservativo).
Il recupero degli edifici esistenti dovrà essere condotto nel rispetto degli eventuali elementi architettonici e tipologici significativi o di pregio (colonne cruciformi etc..)
E’ ammesso, nel rispetto della volumetria esistente, la realizzazione di un corpo staccato parzialmente interrato con destinazione ripostigli a servizio delle unità residenziali da collocare nella parte retrostante dell’area a confine con la pertinenza della Villa.
Il progetto dovrà prevedere l’impianto di piante di alto fusto ai fini ricreare zone d’ombra. All’interno del comparto dovranno essere previsti spazi per standard pubblico previsti dalla legislazione vigente. Nel caso in cui sia impossibile reperire all’interno del comparto tali spazi potranno essere monetizzati.
- Parametri urbanistici: Vol. esistente mc. 16817,62 vol di progetto 13205,04. Sc esistente mq. 2544,17 Sc di progetto mq. 2160,07. u.i. esistenti n. 56 u.i. di progetto n. 56.
- Destinazioni d’uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: in parte(2.1) bassa e in parte (G.3) elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio basso) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche per realizzare l’intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati. L’intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche dei manufatti esistenti e la più efficace loro messa in sicurezza strutturale.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibile senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: Piano attuativo convenzionato
- Superficie dell’area: mq 7235

Scheda norma comparto 2-iru4 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Intervento di riqualificazione urbanistica in loc. Bonaposta
- Carico urbanistico previsto: 50 posti letto
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: L'obiettivo è la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso il completamento del tessuto edilizio, la dotazione di spazi pubblici.

E' ammessa la realizzazione di una struttura alberghiera di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo (min. 3 stelle). I posti letto in numero di 50 dovranno essere ricavati all'interno della volumetria esistente. Il progetto della struttura ricettiva dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.

I servizi, se realizzati separatamente, non potranno superare l'altezza di 1 p.f.t. con una volumetria massima di Sc. mq. 200. L'eventuale alloggio per la guardiania dovrà essere realizzato all'interno della struttura ricettiva. Per l'attività ricettiva dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ogni camera aumentato del 20% per le attività di servizio.

Sull'edificio esistente è ammessa la ristrutturazione edilizia da R1 a R4.

E' ammessa la riorganizzazione dei volumi secondari legittimamente esistenti, anche attraverso la demolizione dei medesimi e la loro ricostruzione (intervento R8) ai fini di un loro utilizzo con destinazione servizi aggiuntivi e integrativi.

Inoltre potrà essere realizzato un fabbricato residenziale per n. 4 alloggi che dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.

Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale, una riqualificazione urbanistica dell'area e la connessione con il tessuto esistente anche attraverso la sistemazione di uno spazio destinato a verde pubblico.

Dovranno essere garantiti gli spazi per standards pubblici previsti dalla legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni. In ogni caso tali spazi non potranno essere inferiori al 30% dell'area.

Il piano di recupero dovrà prevedere, contestualmente all'intervento edilizio, la riqualificazione degli spazi esterni attraverso una loro sistemazione unitaria.

- Parametri urbanistici: residenza RC 50% St; H. residenza 2 piani f.t.; Dc ml 5,00; Ds ml 7,50

- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1; cat. 4 sottoc. 4.01.

- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----

- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.3) elevata
- Fattibilità geologica: Classe 4 (rischio medio-elevato) - fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati
- Pericolosità idraulica: (P.I.E.) elevata
- Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E.

Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del torrente Tripesce, della messa in sicurezza delle acque basse del settore

Sui volumi esistenti sono comunque consentiti interventi che possono pervenire a un riassetto complessivo dell'organismo edilizio esistente e dello spazio urbano ad esso appartenente alle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento della pericolosità a monte e a valle.

Sono pure ammesse opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzate con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree. (Titolo II art. 6 Norme di Piano P.A.I. – Bacino Regionale Toscana Costa

- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva.
- Superficie dell'area: mq 8311

Scheda norma comparto 2-iru5 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un fabbricato polivalente.
- Carico urbanistico previsto: 22 posti letto
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: L'intervento ha come obiettivo la riqualificazione dell'area attraverso il completamento del tessuto edilizio esistente e la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico. E' ammessa la realizzazione di n. 22 posti letto e una superficie commerciale max di mq. 500 in ampliamento all'edificio esistente e/o attraverso la realizzazione di un nuovo organismo edilizio.

Il nuovo fabbricato dovrà essere relazionato al tessuto esistente con particolare riferimento all'articolazione degli spazi pubblici. Tipologia turistico ricettiva media (min. 3 stelle) sotto il profilo ricettivo e architettonico. Il progetto della struttura ricettiva dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A. in merito al dimensionamento. In caso di RTA il 40% dei posti letto dovrà essere destinato a camere senza il servizio autonomo di cucina.

Oltre alla struttura alberghiera sono ammessi servizi integrati e attività commerciali. Per l'attività ricettiva dovrà essere garantiti almeno 1 posti auto per ogni camera aumentati del 20% per eventuali attività di servizio.

Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole nuove destinazioni e in ogni caso non potranno essere inferiori al 30% della sup. del comparto.

Le altezze dei piani potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento (es: hall, servizi connessi all'offerta ricettiva etcc)

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per guardiana che dovrà essere ubicato all'interno degli edifici esistenti.

L'area a verde dovrà avere connotazione di verde urbano adeguatamente piantumato e attrezzato con area gioco per bambini e ragazzi, sedute, illuminazione. Si dovrà configurare come elemento connettivo delle diverse parti che compongono il comparto. L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere, ma anche al ruolo di definizione gerarchica degli spazi pubblici e degli assi visuali. In tal senso, potranno essere previsti androni o porticati quali elementi di relazione fra gli spazi pubblici interni all'area ed il tessuto circostante. La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo,

sistemazione a verde etc..) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.

Sull'edificio esistente sono ammesse le categorie di intervento R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8 e il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

E' facoltà dell'amministrazione comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di nuova realizzazione, anche a scomputo di oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo saranno dettate dagli uffici com.li competenti. Tra gli interventi di interesse pubblico possono essere ricomprese opere a verde e parcheggi pubblici, opere di arredo urbano, opere di adeguamento fognario, opere di adeguamento stradale in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area di trasformazione.

■ Parametri urbanistici: H. max 2/3 piani f.t., distanza strada ml 7,50, distanza confini min ml. 5,00 RC 50%

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 commerciale sottoc. 3.02.02, 3.03; cat. 4 Turistico-ricettiva sottoc. 4.01, 4.02, 4.05,

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.3) elevata
- Fattibilità geologica: Classe 3 (rischio medio elevato) - fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati.
- Pericolosità idraulica: (P.I.E.) elevata
- Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalla specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E.

Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del Torrente tripesce, e alla eventuale necessità di regimazione del Fiume Cecina qualora risultasse da studi e/o prescrizioni di altri Enti.

Per l'edificio esistente sono comunque consentiti interventi che possono pervenire a un riassetto complessivo dell'organismo edilizio esistente e dello spazio urbano ad esso appartenente alle seguenti condizioni:

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento della pericolosità a monte e a valle.

Sono pure ammesse opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzate con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree. (Titolo II art. 6 Norme di Piano P.A.I. – Bacino Regionale Toscana Costa

- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA

■ Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva

■ Superficie dell'area: mq 3508

Scheda norma comparto 2-iru6 Intervento non più vigente – Area non pianificata

■ Intervento di riqualificazione urbanistica dell'area attualmente occupata dall'attività denominata "Orso Bianco"

■ Carico urbanistico previsto: n. 60 posti letto

■ Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Realizzazione di una struttura turistico ricettiva – Albergo - e servizi di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo. Tipologia alberghiera medio alta (min. 3 stelle) sotto il profilo ricettivo e architettonico. Il progetto della struttura ricettiva dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A. in merito al dimensionamento. Condizione alla realizzazione della struttura ricettiva è il trasferimento e/o la cessazione dell'attuale attività presente nel comparto.

Oltre alla struttura alberghiera sono ammessi servizi integrati e attività commerciali e di servizio per una superficie lorda massima di mq. 900. Per l'attività ricettiva dovrà essere garantiti almeno 2 posti auto per ogni camera aumentati del 20% per le attività di servizio.

Ove la struttura alberghiera fosse dotata di ristorante e/o servizi non esclusivamente riservati ai clienti interni, i parcheggi dovranno essere dimensionati secondo le norme vigenti in materia in aggiunta a quelli specifici della struttura ricettiva.

Destinazione d'uso: Sono ammesse Attività commerciali (ristorante, bar centro fitness/benessere, Discoteca /Piano Bar, negozi di vicinato), direzionale e di servizio

La gestione della struttura alberghiera dovrà essere unitaria e dovrà avere i requisiti minimi di cui alle leggi vigenti in materia.

L'edificio dovrà essere caratterizzato da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale e si dovrà relazionare con il tessuto al contorno al fine di garantire un corretto inserimento ambientale. La soluzione progettuale dovrà stabilire una continuità di relazioni con il contesto urbanistico esistente. Tale organicità dovrà essere realizzata prioritariamente attraverso un disegno unitario degli spazi aperti, articolati prevalentemente in spazi a verde e in una piazza di uso pubblico.

Dovrà essere posta particolare attenzione agli spazi pubblici esistenti intorno all'immobile che dovranno essere riqualificati secondo le indicazioni dettate dai competenti uffici com.li.

E' facoltà dell'amministrazione comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di nuova realizzazione, anche a scomputo di oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo saranno dettate dagli uffici com.li competenti. Tra gli interventi di interesse pubblico possono essere ricomprese opere a verde e parcheggi pubblici, opere di arredo urbano, opere di adeguamento fognario, opere di adeguamento stradale in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area di trasformazione.

Dovranno essere reperiti spazi pubblici nella misura prevista dalle normative in materia e comunque non inferiori a quelli previsti all'art. 44 e all'art. 90 c.3 delle NTA.

■ Parametri urbanistici: RC 50% St; Altezza massima 4/5 piani fuori terra. Le altezze dei piani potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento. DS ml 7,50; Dc ml 5.00

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 commerciale sottoc. 3.02.02, 3.03; cat. 4 Turistico-ricettiva sottoc. 4.01; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.06, 6.09, 6.10

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.3) elevata
- Fattibilità geologica: Classe 3 (rischio medio elevato) - fattibilità condizionata

- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche dei manufatti esistenti e la più efficace loro messa in sicurezza strutturale
- Pericolosità idraulica: (P.I.E.) elevata
- Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E.
Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del Torrente tripesce, e alla eventuale necessità di regimazione del Fiume Cecina qualora risultasse da studi e/o prescrizioni di altri Enti.
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva
- Superficie dell'area: mq 4356

Scheda norma comparto 2-iru7

- Realizzazione di un edificio residenziale/commerciale.
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'intervento dovrà essere finalizzato al recupero dell'edificio e alla riqualificazione dei volumi esistenti. Al P.T. dovrà essere mantenuta l'attività commerciale. Potranno essere realizzati n. 4 alloggi ai piani superiori. Ogni alloggio dovrà rispettare il dimensionamento dettato all'art. 105 delle NTA.
Sono ammessi sull'immobile esistente i seguenti interventi:
 - sopraelevazione, addizione volumetrica;
 - demolizione e ricostruzione all'interno dell'area in proprietà, dell'edificio esistente ai fini di creare un organismo edilizio nuovo contenente tutte le destinazioni ammissibili dalla presente scheda norma nel rispetto dei parametri indicati;
 L'edificio dovrà essere caratterizzato da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale e si dovrà relazionare con il tessuto circostante al fine di garantire un corretto inserimento ambientale. La soluzione progettuale dovrà stabilire una continuità di relazioni con il contesto urbanistico esistente.
Dovranno essere rispettati i seguenti vincoli:
 - 2 posti auto per alloggio come parcheggi pertinenziali;
 - dovranno essere rispettate le superfici minime per i parcheggi dettate all'art. 44 delle NTA per le diverse funzioni presenti e comunque non inferiori al 30% dell'area
 - Verde pubblico secondo quanto previsto dall'art. 90 c.3 delle NTA. Potrà essere valutata una sua eventuale monetizzazione.
 E' facoltà dell'amministrazione comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di nuova realizzazione, anche a scomputo di oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo saranno dettate dagli uffici com.li competenti. Tra gli interventi di interesse pubblico possono essere ricomprese opere a verde e parcheggi pubblici, opere di arredo urbano, opere di adeguamento fognario, opere di adeguamento stradale in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area di trasformazione.

- Parametri urbanistici: residenziale: 4 alloggi. Commerciale – esercizi di vicinato, direzionale e di Servizio: Superficie commerciale esistente mq. 300; superficie lorda di progetto massimo mq. 600 comprensiva dell'esistente; RC 50% St; Altezza max 2/3 piani f.t.. Dc ml 5,00; Ds ml 7,5;
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1, cat. 3 sottoc. 3.02.02, 3.02.03, 3.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.06, 6.09, 6.10
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.3) elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 (rischio medio elevato) – fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche dei manufatti esistenti e la più efficace loro messa in sicurezza strutturale
 - Pericolosità idraulica: (P.I.E.) elevata
 - Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalla specifiche norme p.a.i. per le aree p.i.e.

Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del Torrente tripesce, e alla eventuale necessità di regimazione del Fiume Cecina qualora risultasse da studi e/o prescrizioni di altri Enti.

Sui volumi esistenti sono comunque consentiti interventi che possono pervenire a un riassetto complessivo dell'organismo edilizio esistente e dello spazio urbano ad esso appartenente alle seguenti condizioni:

 - dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza
 - dimostrazione che l'intervento non determina aumento della pericolosità a monte e a valle.

Sono pure ammesse opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzate con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree. (Titolo II art. 6 Norme di Piano P.A.I. – Bacino Regionale Toscana Costa

 - prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato previa presentazione di un planivolumetrico
- Superficie dell'area: mq 3440

Utoe 3 **“della città di mare e di fabbrica”**

Scheda norma comparto 3-t1 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di edificio polivalente
- Carico urbanistico previsto: Sc 700
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'intervento è rivolto alla riqualificazione ed al completamento urbanistico dell'area. E' ammessa la realizzazione di una struttura costituita al piano seminterrato (piano campagna attuale) da un parcheggio pubblico e/o /privato con sosta oraria a rotazione. Al piano superiore (piano stradale SC n. 39 - Via Aurelia) realizzazione di una piazza con borgo commerciale, direzionale e di servizio ed eventuali parcheggi pubblici e/o /privati. Cessione di n. 50 posti auto.
Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un organismo edilizio fronte la viabilità principale (SC n. 39) relazionato con il tessuto esistente con localizzazione di funzioni qualificate.
La sistemazione degli spazi esterni del piano superiore (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde etc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. La realizzazione della viabilità di accesso dovrà recepire le indicazioni che saranno impartite dai settori interni all' Ente.
Le altezze dei piani, nel rispetto dei parametri, potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento
- Parametri urbanistici: Altezza edificio 1/2 piani f.t. (rispetto alla SC n. 39); RC strutture quota piano strada 50% St;. Distanza strada per nuovi fabbricati ml. 10.00 Distanza dai Confini ml 5,00
- Destinazioni d'uso ammesse: Cat. 3 sottoc. 3.02.02, 3.02.03, 3.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.06, 6.09, 6.10
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a - G.1b - G.3) pericolosità in parte molto bassa, in parte bassa ed in parte elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 (rischio medio elevato) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: Elevata (P.I.E.) - Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata da norme specifiche P.A.I. per aree P.I.E.Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza di cui allo studio del Prof. Megale Consorzio Pisa Ricerche per CONSABIT. Tale studio è stato esaminato positivamente dall'Autorità di Bacino Toscana Costa (7 luglio 2004 – prot. 315). Le opere dovranno essere realizzate nel rispetto delle condizioni poste nel parere dell'Autorità di Bacino e riportate nel rapporto istruttorio (29 Giugno 2004 - Prot. 295)

- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: La realizzazione degli interventi previsti in questo ambito è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: La realizzazione degli interventi previsti in questo ambito è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.
- Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo sull'utilizzo del parcheggio.
- Superficie dell'area: mq 3953

Scheda norma comparto 3-t2 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione del nuovo centro urbano
 - Carico urbanistico previsto: Comparto da Piano attuativo fatto salvo dal P.S. Servizi mc. 30.000. Commerciale Sc 5000 mq
 - Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Il Piano si pone come obiettivo la riqualificazione dell'area attraverso:
 - a) la realizzazione di un tessuto urbano complesso ed articolato, organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazionato all'insediamento esistente;
 - b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di interessare bacini di utenza anche di livello sovra-comunale e valorizzare la posizione di località dell'area rispetto al sistema della viabilità;
 - c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato (parco urbano) di uso collettivo con funzione di elemento connettivo.
- Il piano dovrà prevedere:
- un sistema di spazi e luoghi (viale - piazza) formanti un elemento "simbolico" di definizione e qualificazione del centro città, con aree a giardino, marciapiedi, zone per la sosta alberate, piazze "arredate";
 - una galleria all'aperto con negozi di vicinato, nuovo supermercato (trasferimento grande struttura di vendita esistente) con eventuali negozi annessi (centro commerciale);
 - strutture direzionali pubbliche e private. Servizi
 - un Distretto socio sanitario di interesse sovra-comunale;
 - attrezzature sportive per il tempo libero integrate con servizi e altri servizi da definire a seguito di processo di partecipazione
 - un Parco urbano attrezzato. La destinazione di parco deve intendersi come connotato qualitativo del nuovo insediamento, e dovrà caratterizzarsi per l'assetto prevalentemente non edificato, con sistemazioni vegetazionali prevalenti e tipiche dei luoghi, e come offerta di spazi per la ricreazione, il tempo libero, lo svago e il benessere dei cittadini. Esso sarà collegato per quanto possibile alla rete degli spazi pubblici, previsti nel comparto ed adiacenti ad esso in modo da garantire un sistema continuo.
 - residenza privata
 - residenza sociale integrata con le diverse funzioni (min. 20% della volumetria residenziale)
 - un polo turistico ricettivo (Albergo, RTA, Residence) con attività di servizio e di ristorazione
 - nuova viabilità principale, di collegamento con il sistema circostante e nuova viabilità minore, per la mobilità interna.
 - interventi di tutela e salvaguardia del Botro Crocetta

La proposta progettuale dovrà presentare soluzioni integrate a livello funzionale ed architettonico, con assetto che privilegi l'organizzazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici aventi funzione di elemento connettivo con le diverse parti della città. Integrazione tra attività pubbliche ed interventi privati. I parcheggi potranno essere realizzati anche nel sottosuolo. La progettazione dovrà essere caratterizzata da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale e si dovrà relazionare con il tessuto al contorno al fine di garantire un corretto inserimento ambientale. Gli organismi edilizi dovranno essere realizzati con tecnologie e materiali della Bioarchitettura.

Per l'edificato residenziale sono ammesse tipologie differenziate (in linea, a schiera, isolata etc..) purché associate ed integrate tra loro a formare un tessuto dotato di caratteristiche e qualità urbane.

Gli edifici specialistici dovranno adottare tipologie differenziate in rapporto non solamente alla funzione specifica da assolvere ma anche al loro eventuale ruolo nella definizione gerarchica degli spazi e degli assi visuali. In questa logica, dovrà essere privilegiata una articolazione tipologicamente e formalmente complessa degli spazi e dei corpi edilizi evitando la semplice giustapposizione seriale. In sede di progetto potranno, per singoli edifici o porzioni di edificio, essere ammesse eccezioni alle altezze previste se funzionali alla definizione architettonica e formale del complesso urbanistico.

Gli interventi ammessi dovranno contenere soluzioni insediative, edilizie e tecnologiche tali da contenere gli effetti dannosi in termini di inquinamenti atmosferici e acustici; da contenere gli sprechi energetici gli sprechi idrici anche tramite il recupero di acque piovane per usi irrigui; da non alterare l'equilibrio ecologico dell'area del botro Crocetta e da mitigarne le condizioni di rischio idraulico; da non saturare l'area in modo da lasciare inalterato un varco libero tra gli abitati di Rosignano Solvay e Castiglioncello.

L'edificazione non è consentita nelle fasce di rispetto relative ai vincoli elettromagnetici, ferroviari e di rischio idraulico.

Ai fini della tutela della risorsa idrica, e in particolare per non impoverire la falda, non sono ammessi nuovi pozzi;

Sono soggetti a tutela gli elementi vegetazionali, le presenze storiche, le invarianti strutturali di cui alla presente norma.

Dovrà essere prevista, in adiacenza dell'edificato esistente, una fascia di verde di almeno 10 ml. dove potrà essere localizzata anche quota parte di parcheggi pubblici. Dovrà comunque essere assicurata sempre una fascia di verde di rispetto tra eventuali parcheggi e edificato esistente.

Nel comparto dovrà essere realizzata una quota per edilizia sociale non inferiore al 20% delle volumetrie residenziali di cui almeno il 5% (fino ad un max. del 10%) da cedere all'Amministrazione comunale in forma di alloggi così come previsto dalla L. 244/2007. A tal fine il Piano attuativo dovrà individuare i lotti e/o alloggi da assegnare a tale finalità. Gli alloggi per edilizia sociale dovranno avere caratteristiche costruttive e dimensionali dettate dalle leggi in materia.

Il nuovo assetto è caratterizzato dalla realizzazione di una maglia stradale che colleghi le direttrici principali a valenza sovra-comunale e la rete della mobilità interna.

I due assi principali sono costituiti dall'esistente via di Lungomonte e dalla nuova strada che si diparte dallo svincolo nella parte superiore della via di Lungomonte e si connette allo svincolo nella zona inferiore dell'area, dove si diparte la via che porta al cavalcavia ferroviario.

La rete infrastrutturale sarà progettata secondo criteri di sicurezza, miglior inserimento ambientale, efficienza dei traffici di scorrimento e di mobilità interna, indicando condizioni per l'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici, anche tramite vegetazione che assolva anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano. La nuova viabilità potrà essere realizzata anche

parzialmente in trincea. In tal caso la distanza delle nuove costruzione dalla viabilità potrà essere ridotta a ml. 5.00 purché siano rispettati i requisiti minimi dettati dalle leggi in materia di nuove costruzione.

I percorsi pedonali e ciclabili saranno realizzati in modo da creare condizioni di sicurezza e di gradevolezza.

La rete infrastrutturale e i percorsi pedonali e ciclabili dovranno rispettare quanto dispone il Nuovo Codice della Strada e dovranno essere realizzati secondo le indicazioni dei Settori competenti. La nuova viabilità principale dovrà avere caratteristiche di viale alberato (doppia carreggiata con aiola spartitraffico, percorsi pedonali in entrambi sensi di marcia, aree alberate, percorsi ciclabili).

Gli spazi pubblici e di uso comune non debbono essere collocati in posizioni marginali o essere eccessivamente frazionati; possibilmente si assicurerà la loro continuità spaziale anche con le aree condominiali e private, recintate con siepi basse; essi debbono costituire il centro delle relazioni funzionali e morfologiche dell'insediamento.

Sarà assicurata la netta separazione dalle aree di parcheggio e dal traffico veicolare, facendo sì, se possibile, che l'edificato almeno su un lato non sia delimitato da strada di traffico e che questa sia di servizio alla residenza.

Particolare attenzione progettuale si deve porre alle condizioni di sicurezza dei bambini e degli anziani, dei portatori di handicap e alla difesa dai rumori.

Lo spazio deve essere reso funzionale mediante arredamento, attrezzi di gioco, panchine, fontanelle, chioschi con funzioni di servizio.

Le aree degli spazi pubblici non utilizzate dalle attrezzature debbono essere mantenute a giardino, con possibilità di frequentazione pubblica almeno nelle ore diurne.

E' opportuno che gli spazi pubblici, di uso collettivo e comune, i piani terra degli edifici pubblici e con destinazione pubblica, costituiscano sistemi continui, aperti e collegati tra loro da percorsi pedonali e ove possibile ciclabili.

Le strade interne e di servizio per la residenza saranno realizzate con materiale fonoassorbente.

Dovranno essere realizzati parcheggi pubblici e privati ai sensi delle norme vigenti in materia per le diverse destinazioni d'uso ammesse.

Una quota di parcheggi pubblici, per circa n. 50 posti auto, dovrà essere realizzata in prossimità della rotatoria di collegamento con via della Cava. L'area di parcheggio dovrà essere adeguatamente alberata, attrezzata con percorsi pedonali, arredi di servizio e pavimentata con materiali permeabili.

I parcheggi pubblici dovranno essere distribuiti all'interno dell'intero comparto, compreso il parco pubblico, evitando concentrazione in aree di vaste dimensioni e garantendo un'agevole percorrenza tra le aree di sosta e l'edificato; sarà inoltre possibile localizzare i parcheggi pubblici e privati nel sottosuolo.

L'area a Parco Urbano potrà essere utilizzata come standards a verde pubblico.

Inoltre all'interno del parco urbano potranno essere realizzate attrezzature sportive, per lo svago ed il tempo libero, integrate con servizi; dovrà essere inoltre previsto un sistema di collegamenti viabilistici e ciclopedonali di connessione con gli spazi pubblici posti all'interno ed all'esterno del comparto.

Il Comune potrà stabilire accordi con gli abitanti per la manutenzione degli spazi pubblici, di uso pubblico o comune; con tali accordi può essere stabilita la chiusura del giardino nelle ore notturne.

La realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero, saranno previsti manti in materiale permeabile e delimitazioni attraverso bordi e cordoli, senza risalito sul terreno.

Le realizzazioni degli interventi ammessi sono considerati azioni di trasformazione e come tali sono soggetti a specifica valutazione di tipo operativo degli effetti.

Il piano attuativo dovrà esplicitare lo stato dell'ambiente i caratteri delle trasformazioni, gli effetti da queste indotte e le misure per il contenimento di effetti nocivi.

In particolare, rispetto alle risorse principali, i progetti conterranno:

- *aria*; verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti e valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute al traffico veicolare conseguente ai nuovi insediamenti e determinazione della loro mitigazione;
- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;
- *consumi energetici*; verifica dei sistemi e dei metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- *rifiuti solidi*; verifica dei provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta *campi elettromagnetici*, verifica dei limiti alla esposizione;

Nell'ambito della Valutazione degli effetti ambientali, lo strumento urbanistico attuativo, dovrà contenere un progetto di massima delle fasi di cantierizzazione con l'indicazione delle misure di mitigazione degli effetti nocivi sul contesto, per i diversi tipi di inquinamento.

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionato alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amm./ne comunale delle relative aree e/o alloggi.

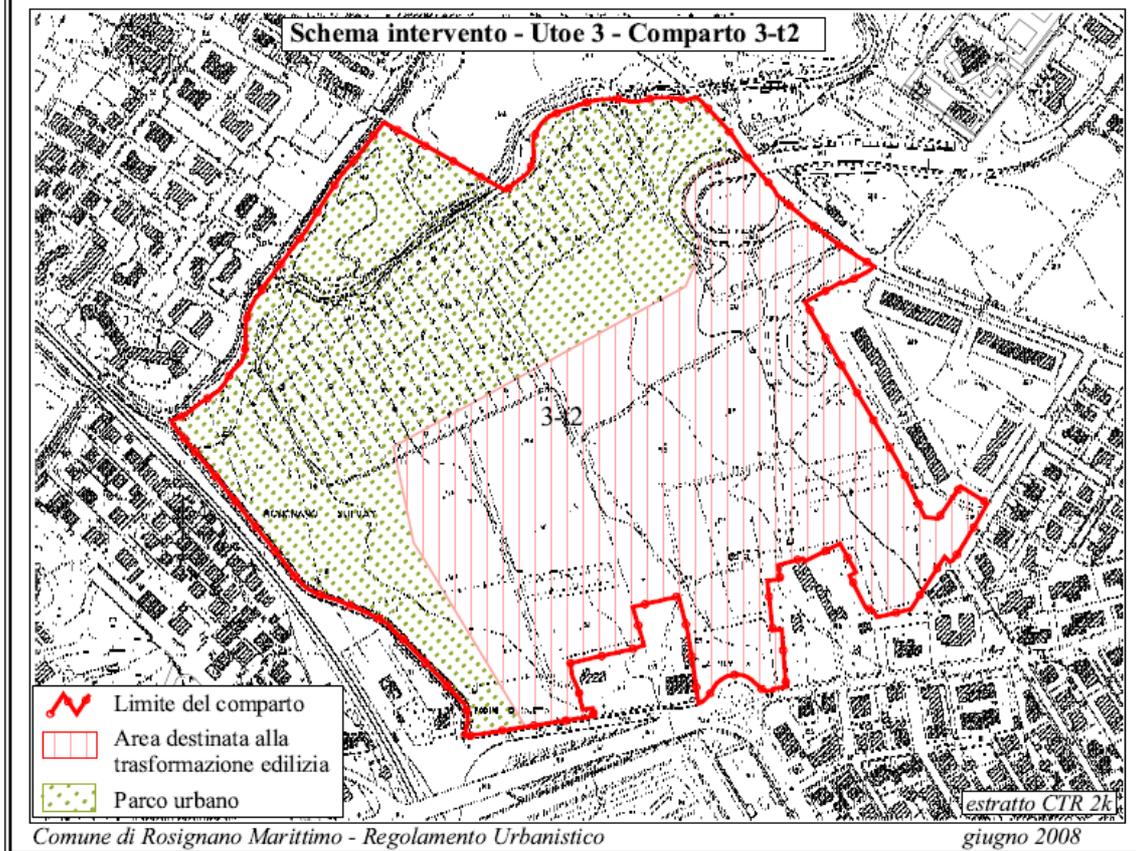
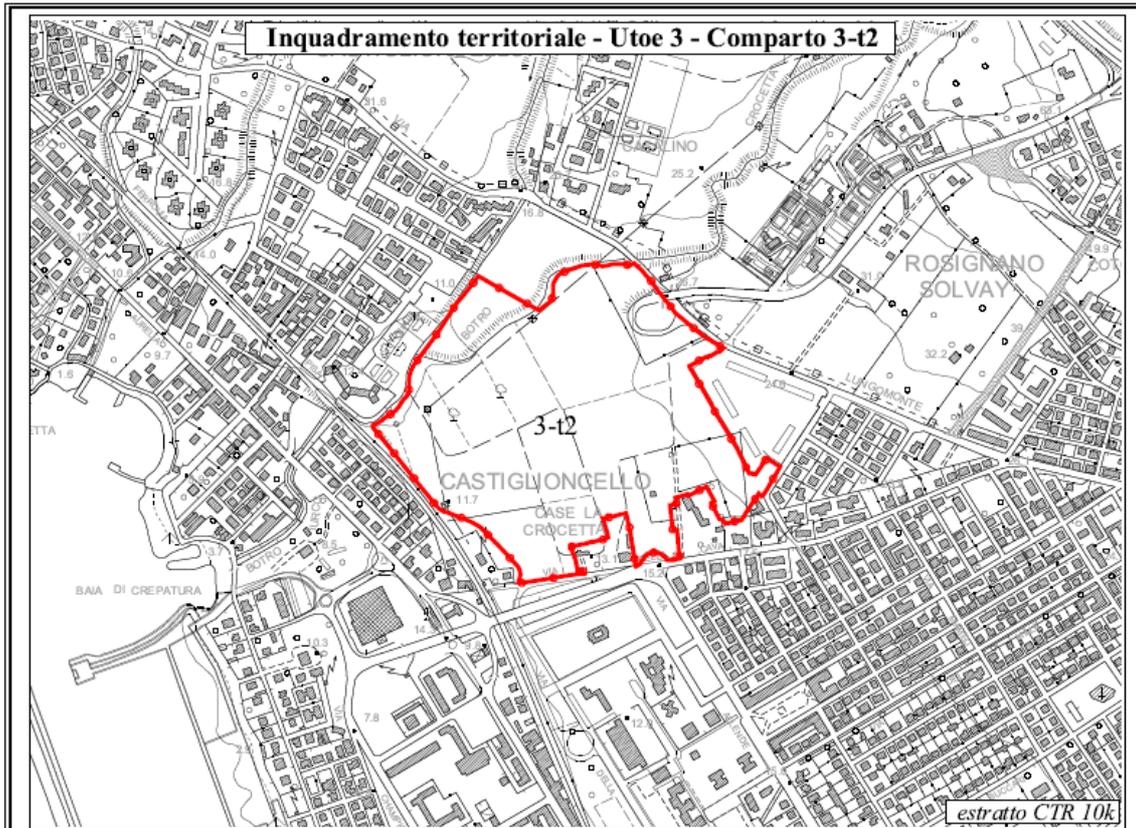
■ Parametri urbanistici:

- Grande Struttura di Vendita: mq. 1800 in ampliamento alle superfici esistenti e di quella già ottenuta e comunque secondo il contingentamento regionale; H. max quella necessaria alla struttura.
- Commerciale (esercizi di vicinato) / Direzionale : vol. mc. 25.000; H. max ml 9.00
- residenza: max mc. 95.000; H. max ml 2/3/4 piani f.t. Il dimensionamento degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 75 di superficie utile abitabile e superiore a quanto previsto all'art. 105 delle NTA.
- turistico ricettivo: mc. 15.000; max. n. 120 posti letto; Altezza massima 3/4 piani fuori terra. Il progetto della struttura ricettiva dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A. in merito al dimensionamento e dovrà essere di elevata qualità (min. 4 stelle). Le altezze dei piani potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento (es: hall, servizi connessi all'offerta ricettiva etcc).
- distretto socio sanitario: mc. 30000. All'interno dell'area o della struttura potrà essere realizzata una struttura tecnica per servizi tecnologici per un volume pari a mc. 1000. Altezza 2/3 piani fuori terra
- Parco Urbano mq. 91.000 circa. In sede di progettazione potranno essere proposte ipotesi alternative sia alla perimetrazione che al dimensionamento del parco urbano che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo e organizzativo dell'intero comparto.

Distanza da strada primaria ml 7,50; distanza da strade di distribuzione residenziale ml 6.00, Distanza dai confini ml 5.00.

Il comparto sarà assoggettato a processo partecipativo sugli aspetti della localizzazione e organizzazione degli spazi, dei diversi "luoghi" che costituiscono il comparto, sulla tipologia dei servizi da collocare fatta salva la presenza del distretto socio sanitario, sulla tipologia degli edifici, sulle caratteristiche tecniche e in particolare sull'utilizzo della bioarchitettura, sull'accessibilità e le attrezzature del parco urbano, sull'utilizzo delle risorse e sul loro contenimento.

- Destinazioni d'uso ammesse; cat. 1; cat. 3 sottoc. 3.01.01, 3.01.02, 3.02.01, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 3.04; cat. 4 sottoc. 4.01, 4.02, 4.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.03, 6.05, 6.06, 6.07, 6.08, 6.09, 6.10, 6.12.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Sono soggetti a tutela gli elementi vegetazionali, le presenze storiche, le invarianti strutturali.
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) Molto bassa al di fuori dei depositi alluvionali; (G.1b – G3) in parte bassa e in parte elevata nei depositi alluvionali in corrispondenza del botro Crocetta.
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto al fuori dei depositi alluvionali. Classe 3 (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata nei depositi alluvionali in corrispondenza del botro Crocetta
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Per la caratterizzazione di questo comparto dovrà essere eseguita una indagine geologico tecnica specifica complessiva e la classificazione dei suoli dovrà essere effettuata , attraverso la definizione del valore di Vs30 (velocità media di propagazione delle onde di taglio entro 30 m di profondità) con indagine ad hoc. Analisi geotecniche specifiche per la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti dei singoli edifici.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa al fuori dei depositi alluvionali, (P.I.M) pericolosità media in corrispondenza del botro Crocetta
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni al fuori dei depositi alluvionali, fattibilità condizionata dalle specifiche norme per le aree a pericolosità media di cui alle NTA del RU in corrispondenza del botro Crocetta.
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: Mantenere la distanza minima di mt 10.00 dal corso d'acqua.
- Modalità di attuazione Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. L'intervento, dopo l'approvazione del PA, potrà essere articolato per unità minime di intervento, che prevedano la contestuale realizzazione di interventi edificatori ed opere pubbliche e/o di interesse pubblico. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva e le modalità di attuazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico
- Superficie dell'area: mq 194603



Scheda norma comparto 3-t4 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale
- Carico urbanistico previsto: Comparto da Piano attuativo fatto salvo dal P.S
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Il

Piano si pone come obiettivo la riqualificazione dell'area attraverso:

- a) la realizzazione di un tessuto urbano complesso ed articolato, organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazionato all'insediamento esistente;
- b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale,
- c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato (parco urbano) di uso collettivo con funzione di elemento connettivo.

Il piano dovrà prevedere:

- un sistema di spazi e luoghi (viale- piazza) con aree a giardino, marciapiedi, zone per la sosta alberate, piazze "arredate";
- strutture commerciali e direzionali e di servizio
- un Parco urbano attrezzato. La destinazione di parco deve intendersi come connotato qualitativo del nuovo insediamento, e dovrà caratterizzarsi per l'assetto prevalentemente non edificato, con sistemazioni vegetazionali prevalenti e tipiche dei luoghi, e come offerta di spazi per la ricreazione, il tempo libero, lo svago e il benessere dei cittadini. Esso sarà collegato per quanto possibile alla rete degli spazi pubblici che saranno previsti nell'area, in modo da garantire un sistema continuo.
- residenza privata
- nuova viabilità principale, di collegamento con il sistema circostante e nuova viabilità minore, per la mobilità interna.

Gli elementi principali della nuova area saranno il parco urbano nella porzione nord – nord-est, la via di Lungomonte alberata a sud e il viale alberato pedonale esistente con andamento nord-sud.

L'area dovrà assumere connotati di città giardino, dove il carattere urbano di maggior pregio sarà costituito dai giardini privati previsti attorno agli edifici residenziali.

Il nuovo assetto insediativo risulterà caratterizzato anche dal parco urbano al cui interno potranno essere svolte attività di gioco, sport di quartiere, didattiche. All'interno del parco potranno essere realizzate strutture leggere non più alte di ml. 3,50 e con una volumetria massima di mc. 110. La destinazione di tali strutture potrà essere, bar/ servizi, rivendita giornali, uffici turistici e/o informazioni.

E' assolutamente vietato, nella costruzione di tali strutture, l'uso esterno dell'alluminio anodizzato.

Il parco Urbano nella parte più a est risulterà separato dal nucleo residenziale esistente e di progetto dal filare alberato esistente che avrà caratteristiche di percorso pedonale e ciclabile. All'interno di questa porzione di parco è prevista un edificio con destinazione d'uso mista: attività commerciale (esercizi di vicinato) , direzionale, artigianato di servizio alla residenza., residenza. La residenza non potrà interessare oltre il 50% della Volumetria. L'accesso al lotto dovrà avvenire preferibilmente da via Lago di Como che dovrà essere adeguata al nuovo traffico veicolare. L'area di pertinenza dell'immobile dovrà essere pubblica o di uso pubblico e dovrà essere collegata con il parco circostante. E' ammessa solamente la recinzione con siepi sempreverdi.

Il nuovo insediamento dovrà costituire un assetto insediativo caratterizzato da una prevalenza di edificazione residenziale a maglia regolare. I nuovi edifici saranno preferibilmente villini isolati, oppure binati e a schiera, edifici con patio e palazzine. La

caratteristica fondamentale del nuovo insediamento dovrà essere l'immersione nel verde.

All'interno della maglia regolare di edifici residenziali, si potranno creare spazi aperti, sistemati a verde attrezzato di quartiere, in particolare in prossimità del percorso pedonale esistente (invariante strutturale). All'interno di tali spazi potranno essere collocate strutture costruite con materiali leggeri, non più alte di ml. 3,50 e con una volumetria massima di 110 mc. La destinazione di tali strutture potrà essere, bar/ servizi/ ristorante/pizzeria, rivendita giornali, uffici turistici e/o informazioni.

E' assolutamente vietato, nella costruzione di tali strutture, l'uso esterno dell'alluminio anodizzato.

L'area sarà caratterizzata da una viabilità principale di attraversamento che collega la nuova viabilità a sud, con la viabilità proveniente dal nuovo svincolo della S.S. n. 1 Aurelia. La viabilità interna al comparto, deve avere caratteristiche di viale alberato con percorsi pedonali e ciclabili e aree a verde. Ai lati di tale viabilità dovrà essere piantumata una siepe sempreverde a separazione con le recinzioni dei lotti.

Dovrà essere realizzata una viabilità principale di attraversamento che collega la nuova viabilità a sud del comparto con Viale de Medici e una rotatoria più idonea ai nuovi traffici veicolari di innesto tra via Lago di Garda e viale De Medici. Il progetto potrà prevedere anche una soluzione diversa dell'a viabilità interna senza che questa costituisca variante al RU e purché sia concordata con la pubblica amministrazione.

Nella parte più a ovest del comparto dovrà essere prevista un'area di separazione di almeno 10 ml. tra il nuovo edificato e via Lungomonte.

La proposta progettuale dovrà presentare soluzioni integrate a livello funzionale ed architettonico, con assetto che privilegi l'organizzazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici aventi funzione di elemento connettivo con le diverse parti della città. Integrazione tra attività pubbliche ed interventi privati. I parcheggi potranno essere realizzati anche nel sottosuolo. La progettazione dovrà essere caratterizzata da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale e si dovrà relazionare con il tessuto al contorno al fine di garantire un corretto inserimento ambientale. Gli organismi edilizi dovranno essere realizzati con tecnologie e materiali della Bioarchitettura.

Gli edifici residenziali esistenti compresi all'interno del comparto potranno essere conservati, pertanto nel calcolo della volumetria complessiva del comparto dovrà essere computata anche la volumetria esistente assentita. Sugli immobili esistenti è ammesso, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, anche la ristrutturazione edilizia nel rispetto dei parametri del comparto e gli interventi previsti all'art. 51 delle NTA.

Sull'edificio esistente su via Lungomonte è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione in altra parte del comparto senza che questo comporti aumento della Volumetria residenziale ammessa.

Dovranno essere realizzati parcheggi pubblici e privati ai sensi delle norme vigenti in materia per le diverse destinazioni d'uso ammesse.

La rete infrastrutturale e i percorsi pedonali e ciclabili dovranno rispettare quanto dispone il N.C.S. e dovranno essere realizzati secondo le indicazioni dei Settori competenti. La nuova viabilità principale dovrà avere caratteristiche di viale alberato (doppia carreggiata con aiola spartitraffico, percorsi pedonali in entrambi sensi di marcia, aree alberate, percorsi ciclabili).

Gli spazi pubblici e di uso comune non debbono essere collocati in posizioni marginali o essere eccessivamente frazionati; possibilmente si assicurerà la loro continuità spaziale anche con le aree condominiali e private, recintate con siepi basse; essi debbono costituire il centro delle relazioni funzionali e morfologiche dell'insediamento.

Particolare attenzione progettuale si deve porre alle condizioni di sicurezza dei bambini e degli anziani, dei portatori di handicap e alla difesa dai rumori.

Le aree degli spazi pubblici non utilizzate dalle attrezzature debbono essere mantenute a giardino, con possibilità di frequentazione pubblica nelle ore diurne.

E' opportuno che gli spazi pubblici, di uso collettivo e comune, i piani terra degli edifici pubblici e con destinazione pubblica, costituiscano sistemi continui, aperti e collegati tra loro da percorsi pedonali e ove possibile ciclabili.

Le strade interne e di servizio per la residenza saranno realizzate con materiale fonoassorbente.

Dovranno essere realizzati parcheggi pubblici e privati ai sensi delle norme vigenti in materia per le diverse destinazioni d'uso ammesse.

L'area di parcheggio dovrà essere adeguatamente alberata, attrezzata con percorsi pedonali, arredi di servizio e pavimentata con materiali permeabili.

Una quota parte dei parcheggi pubblici potrà essere realizzata all'interno del Parco Urbano, purché in prossimità delle aree edificate. I parcheggi pubblici dovranno essere distribuiti, in maniera uniforme, all'interno del comparto. Dovrà essere evitato il concentrazione in aree di vaste dimensioni. Si dovrà garantire una percorrenza agevole tra le aree di sosta e l'edificato.

L'area a Parco Urbano potrà essere utilizzata come standard a verde pubblico.

La realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero, saranno previsti manti in materiale permeabile e delimitazioni attraverso bordi e cordoli, senza risalto sul terreno.

Il nuovo insediamento residenziale dovrà essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento nel rispetto delle condizioni contenute nella scheda norma. Il PA dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi di verde pubblico e delle aree private deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto di tutto il comparto.

Le realizzazioni degli interventi ammessi sono considerati azioni di trasformazione e come tali sono soggetti a specifica valutazione di tipo operativo degli effetti.

Il piano attuativo dovrà esplicitare lo stato dell'ambiente i caratteri delle trasformazioni, gli effetti da queste indotte e le misure per il contenimento di effetti nocivi.

In particolare, rispetto alle risorse principali, i progetti conterranno:

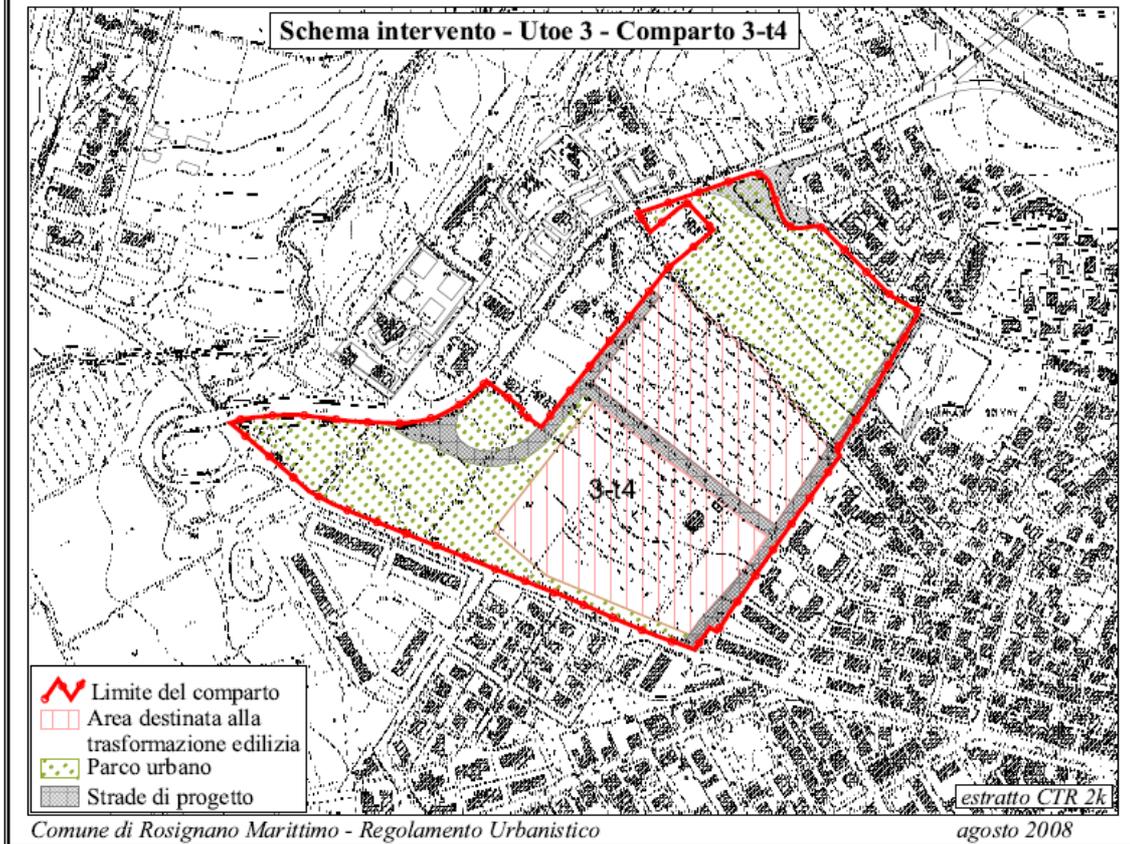
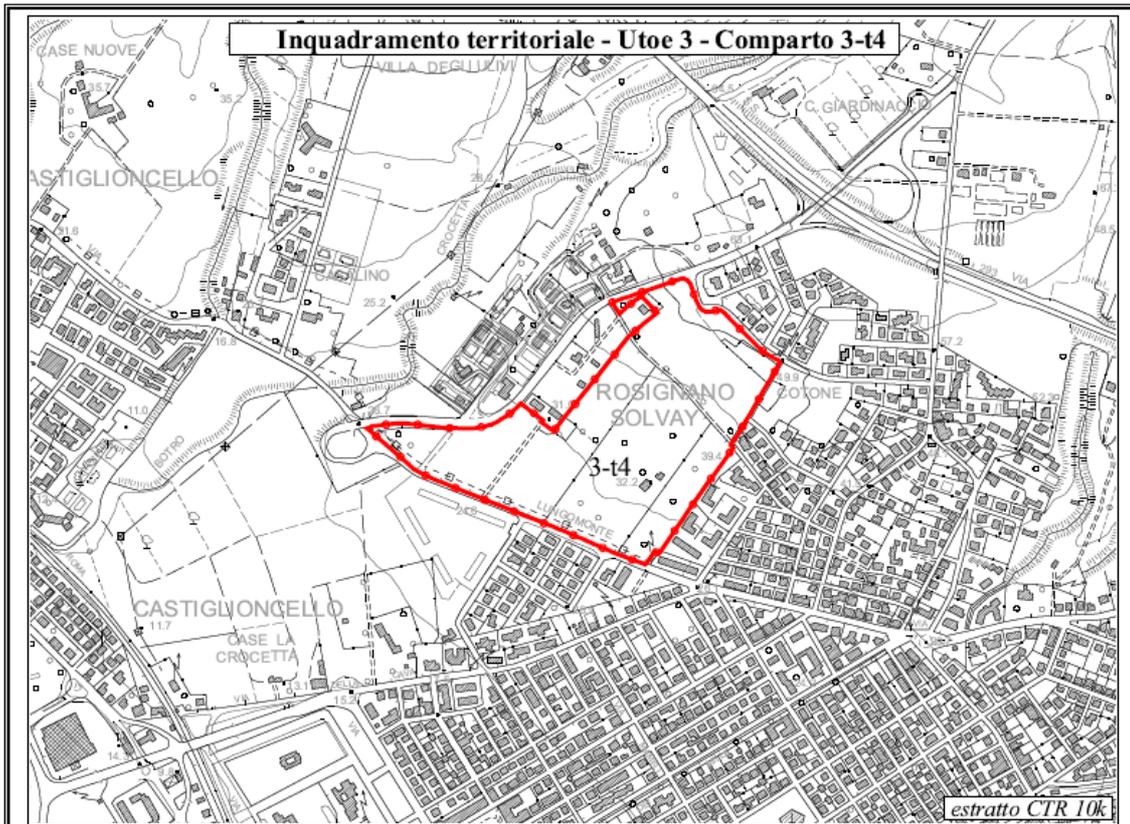
- *aria*; verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti e valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute al traffico veicolare conseguente ai nuovi insediamenti e determinazione della loro mitigazione;
- *acqua*; verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;
- *consumi energetici*; verifica dei sistemi e dei metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- *rifiuti solidi*; verifica dei provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta *campi elettromagnetici*, verifica dei limiti alla esposizione;

Nell'ambito della Valutazione degli effetti ambientali, lo strumento urbanistico attuativo, dovrà contenere un progetto di massima delle fasi di cantierizzazione con l'indicazione delle misure di mitigazione degli effetti nocivi sul contesto, per i diversi tipi di inquinamento.

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionato alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amm./ne comunale delle relative aree.

Il comparto sarà assoggettato a processo partecipativo di tipo informativo in cui verrà illustrata la proposta progettuale, la localizzazione e organizzazione degli spazi, la tipologia degli edifici e le caratteristiche tecniche con particolare riferimento alle soluzioni adottate in tema di edilizia sostenibile.

- Parametri urbanistici:
 - Residenziale: Vol. mc. 30000
 - Altezza max ml 8,50
 - Commerciale Direzionale di servizio: Vol. mc. 10000 di cui il 50% potrà avere destinazione residenziale; H 3 piani f.t.
 - Ds ml 6.00; Df ml 10.00; Dc ml. 5.00
 - numero massimo di 120 alloggi. Il dimensionamento degli alloggi dovrà rispettare quanto previsto all'art. 105 delle NTA.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1; cat. 3 sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Sono soggetti a tutela gli elementi vegetazionali, le presenze storiche, le invarianti strutturali.
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 rischio basso - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti dei singoli edifici.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato L'intervento, dopo l'approvazione del P.A. potrà essere articolato per unità minime di intervento, che prevedano la contestuale realizzazione di interventi edificatori ed opere pubbliche e/o di interesse pubblico.
- Superficie dell'area: mq 126442,61



Scheda norma comparto 3-t11 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un'area polivalente.
- Carico urbanistico previsto: mq. 400
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Area attrezzata per la fruizione pubblica, strutture di servizio ed attrezzature complementari (spazi ristoro, ricreativi etc), per attività sportive e ricreative anche a supporto dell'area limitrofa per la protezione civile .Potranno essere realizzate strutture di servizio, attrezzature per il tempo libero per una superficie coperta utile max di 300 mq ed una altezza non superiore a 1 piano f.t.
Realizzazione di un'area attrezzata per Agility Dog con strutture di servizio per una Sc max di 100 mq ed una altezza non superiore a 1 piano f.t..
Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla individuazione degli spazi a parcheggio che dovranno essere dimensionati in funzione dell'utenza potenziale. Dovrà essere prevista una adeguata fascia verde di protezione e filtro lungo il "fosso Solvay". In fase di PA o progetto di opera pubblica dovrà essere richiesto parere alla Soprintendenza Archeologica.
- Parametri urbanistici: Dc ml 5,00, Ds ml 10.00
- Destinazioni d'uso ammesse: Cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.06, 6.08, 6.11
- Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante: categoria territoriale B
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti dei singoli edifici.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione Piano Attuativo di iniziativa pubblica /privata convenzionato. Progetto OO.PP.
- Superficie dell'area: mq 39093,56

Scheda norma comparto 3-t13

13

- Realizzazione di un insediamento per attività commerciale, direzionale e servizi.
- Carico urbanistico previsto: Sc mq 8.000 comprensivo di n. 2 medie strutture di vendita.

Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:

L'obiettivo dell'intervento è il completamento urbanistico dell'area e la localizzazione di un insediamento per attività commerciali, direzionali e di servizio. E' ammessa la realizzazione di n. 2 medie strutture di vendita. All' interno del comparto potrà essere realizzato, nel rispetto dei parametri urbanistici, un edificio polifunzionale con esercizi di vicinato, attività direzionale e di servizio, che potrà avere una altezza max di tre piani fuori terra e che non dovrà avere caratteristiche di centro commerciale.

¹³ Modifica approvata con delibera C.C. n. 119 del 29/11/2013 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 53 del 31/12/2013

In caso di presenza, all'interno degli edifici contenenti le medie struttura di vendita, di esercizi commerciali di vicinato tali da configurare un centro commerciale, così come definito dalle leggi vigenti in materia, la superficie di vendita totale tra media struttura e esercizi di vicinato, non potrà essere superiore a mq. 1500.

All'interno del comparto sono vietate strutture di vendita in forma aggregata.

Il planivolumetrico dovrà prevedere, oltre alla realizzazione dei nuovi fabbricati anche l'organizzazione degli spazi esterni a parcheggio e verde. Gli spazi esterni dovranno svolgere una funzione di riqualificazione urbana, di connessione con il tessuto esistente. La sistemazione degli spazi esterni (viabilità, aree a verde pubblico, parcheggi pubblici, materiali, elementi di arredo, etc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. Dovrà essere prevista una idonea piantumazione, con alberature già adulte, nelle aree a parcheggio nella misura minima prevista dalle leggi vigenti in materia. I percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere caratterizzati dalla presenza di verde e alberi. Dovrà essere mantenuta la fascia alberata esistente con l'area residenziale limitrofa.

Il planivolumetrico dovrà essere corredato:

- da studio sulla mobilità veicolare che dimostri il non aggravamento del traffico esistente su via delle Pescine. Dovranno essere studiate soluzioni che privilegiano l'accessibilità al comparto da Via Filidei. Nel caso in cui sia impossibile perseguire tale finalità, dovrà essere messa in opera una segnaletica per l'ingresso e l'uscita dal nuovo comparto, che non interessi via delle Pescine”;
- da studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare i nuovi edifici nel contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere effettuata una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica, comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.

Sul fronte di via Filidei dovrà essere realizzata un'area a verde con percorsi pedonali che colleghi i nuovi edifici con la viabilità esistente.

Al fine di realizzare maggior superficie a verde le superfici a parcheggio, private e pubbliche, potranno essere realizzate ai livelli seminterrati, interrati dei fabbricati o sulla copertura degli stessi.

In prossimità del fosso denominato “fonte acquaiola” dovrà essere mantenuta una zona di rispetto di larghezza non inferiore a m. 10 per lato, sistemata a verde e priva di parcheggi ed altri manufatti.

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire sia un corretto inserimento ambientale con il tessuto circostante e dovranno essere realizzati preferibilmente con tecnologie e materiali della Bioarchitettura.

Nei nuovi edifici, al fine di ridurre i consumi energetici, dovranno essere previsti impianti fotovoltaici e solari termici.

In caso di attuazione per sub comparti, nel planivolumetrico dovranno essere individuati i lotti funzionali comprensivi delle aree a standard di parcheggio e verde.

L'intera area dovrà essere progettata con lo scopo di garantire l'accessibilità per tutti, nell'ottica di una mobilità sostenibile.

Al fine del rilascio del titolo abilitativo nella progettazione esecutiva dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al Decreto Dell'Autorità competente n. 33 del 28.03.2013 di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica e nello specifico:

- a) delimitare l'area da destinarsi a parcheggio privato di uso pubblico da quella da destinarsi a parcheggio pubblico mediante dispositivi quali sbarre o simili in modo tale che i parcheggi privati non possano essere utilizzati durante l'orario di chiusura delle attività commerciali da insediarsi;

- b) all'interno dei singoli fondi del corpo "B", da destinarsi al piano terra ad attività commerciale (esercizi di vicinato), si dovrà prevedere una separazione fisica tra lo spazio destinato alla vendita da quello non destinato a tale scopo in modo tale da escludere l'accessibilità al pubblico ad aree non destinate alla vendita;
- c) umidificare le aree di lavoro ed i cumuli di materiale per evitare emissioni di polveri;
- d) adottare accorgimenti tecnico-progettuali di abbattimento sonoro quali barriere verdi, contenitori insonorizzati dei macchinari ecc;
- e) predisporre cisterne per il recupero delle acque piovane;
- f) utilizzo di rubinetti con frangi flutto;
- g) installazione di doppia pulsantiera per i wc;
- h) utilizzo di lampade e corpi illuminanti a basso consumo e temporizzati e/o crepuscolari;
- i) stipula di apposita convenzione con l'azienda che effettua la raccolta differenziata ai fini dello stoccaggio, raccolta e ritiro delle tipologie merceologiche degli imballaggi prodotti;
- j) realizzazione delle zone a parcheggio con materiale permeabile e di bassa emissione;
- k) utilizzo di materiali idonei a ridurre le superfici impermeabili quali asfalto drenante, autobloccanti ecc;
- l) predisporre idoneo accorgimento tecnico atto a far defluire le acque di piena senza aumentare l'altezza di piena del fosso;
- m) piantumare, ai margini delle area di sosta, siepi ed alberature di medio ed alto fusto quale barriera antirumore.

In fase di cantiere dovranno essere sviluppate azioni di mitigazione degli impatti per quanto concerne le emissioni sonore e le emissioni polverulenti.

In fase di planivolumetrico dovrà essere redatta una valutazione di impatto acustico.

Gli elaborati progettuali necessari al rilascio del permesso di costruire dovranno contenere un documento contenente il bilancio dei rifiuti prodotti e autosmaltiti da parte delle strutture da insediare che dovrà essere valutato dall'Ente gestore del servizio.

E' fatto divieto di modifica della destinazione d'uso per un periodo non inferiore a dieci anni dall'agibilità della struttura. Tale condizione dovrà essere esplicitamente inserita nella convenzione che dovrà essere stipulata e trascritta prima del rilascio del titolo abilitativo.

■ Urbanizzazione primaria: dovranno essere reperiti gli standard pubblico, parcheggi e verde, dimensionati secondo la destinazione e in conformità a quanto previsto dal D.M. 1444/68 e dalle leggi vigenti in materia. Tali aree saranno oggetto di apposita convenzione.

■ Parametrici urbanistici: RC: max 50% del comparto, altezza massima: max due piani fuori terra per le n. 2 medie strutture di vendita. In caso di attività commerciali di vicinato, direzionali e di servizio presenti contemporaneamente nello stesso immobile lo stesso potrà avere una altezza max. di 3 piani f.t. Deroga per alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici necessari alle attività. Distanza dai confini: non inferiore a ml. 5.00. Distanza strade: min. ml. 10.00. Distanza da viale Filidei e da via del Mondiglio : non inferiore a ml 20.00. Non sono ammessi alloggi di guardiania e/o residenza privata.

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 tutte le sottoc. 3.01 e 3.02,3.03, cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.05, 6.06,6.09,6.10. Relativamente alla cat. 3.01.01 e cat. 3.02.01 sono ammesse max. n. due medie strutture di vendita

■ Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante: categoria territoriale C

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----

- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 - (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Verifica specifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti potenzialmente derivanti dei singoli edifici.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico convenzionato
- Superficie dell'area: mq. 39.000 circa
- Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi: Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la disciplina del tessuto urbanistico "k – a uso prevalentemente commerciale" e delle aree a verde e parcheggi pubblici.

Scheda norma comparto 3-t15 Intervento non più vigente – Area non pianificata
--

- Realizzazione di un'area multifunzionale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di un'area attrezzata per la protezione civile, aviosuperficie (elicotteri), stazionamento circhi, spettacoli itineranti, feste paesane per impianti sportivi e ricreativi. Mantenimento delle alberature esistenti, limitandone gli abbattimenti. Realizzazione di struttura centralizzata (servizi, cucine , uffici etcc) per l'attività dell'Area. Sc mq. 1000 max Altezza 1 piano f.t.. Realizzazione di spazi per parcheggi e verde pubblico pari al 30% dell'area. Realizzazione di idonea viabilità di accesso. Dovrà essere previsto un sistema di percorsi di attraversamento e di collegamento, pedonali e ciclabili, fra le varie parti. La realizzazione dello spazio attrezzato multifunzionale, quale presidio per la Protezione civile dovrà prioritariamente consentire un facile utilizzo come centro raccolta persone, mezzi leggeri e pesanti, sistemazione di prefabbricati, punto di atterraggio elicotteri, ed essere concepito nel rispetto delle normative vigenti in materia.
- Parametri urbanistici: Dc ml 5.00; Ds ml 7.50
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.06, 6.07, 6.08, 6.12
- Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante:
categoria territoriale B in minima parte.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 1 – (rischio molto basso) - fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Verifica delle caratteristiche geotecniche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti dei manufatti. Gli interventi di ristrutturazione sull'esistente dovranno avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile e la più efficace sua messa in sicurezza strutturale.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni

- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata e/o pubblica ovvero progetto di oo.pp
- Superficie dell'area: mq 30003

Scheda norma comparto 3-t16

14

Realizzazione di Distretto Socio Sanitario in Loc. Casalino Rosignano Solvay

- Carico urbanistico previsto: da dimensionamento P.S.: Servizi mc. 30.000 (Distretto SS) + 1000 mc per servizi tecnologici (da scheda norma comparto 3-t2)
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:

Obiettivo è la realizzazione del Distretto Socio sanitario della Bassa Val di Cecina e la riqualificazione di un'area di frangia dell'abitato di Rosignano Solvay attualmente abbandonata e degradata.

L'intervento si inquadra come opera di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 37 comma 5 lett. g) della L.R.T. n. 1/2005.

La nuova struttura deve essere realizzata con tecnologie edilizie e materiali della bioarchitettura e della bioclimatica. Deve essere garantita la sostenibilità in termini di risparmio energetico, di uso della risorsa acqua e di impatto acustico. L'installazione di impianti fotovoltaici deve avvenire prevalentemente sulla copertura dell'edificio e/o sulle coperture dei parcheggi.

Il fabbricato si potrà sviluppare su quattro livelli. Il primo livello, seminterrato o interrato, è destinato ad accogliere alcune funzioni del Distretto e vani tecnici, depositi, archivi, posti auto. I tre livelli fuori terra della struttura saranno destinati ad accogliere le aree, le attività e le funzioni previste dal Protocollo d'Intesa.

Le specie arbustive ed arboree da impiegare nella realizzazione del verde e dei parcheggi, devono essere di tipo autoctono.

Dotazione minima di spazi di uso pubblico: le aree a parcheggio e verde dovranno essere non inferiori al 25% della superficie di comparto.

Devono essere garantite adeguate condizioni di accessibilità al comparto con l'adeguamento della viabilità esistente che dovrà essere realizzato secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione com.le.

La progettazione dovrà essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare il nuovo edificio nel contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere effettuata una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica, comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.

¹⁴ Modifica approvata con delibera C.C. n. 104 del 13/08/2014 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 39 del 01/10/2014

Al fine del rilascio del titolo abilitativo nella progettazione esecutiva dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al Decreto Dell'Autorità competente n 48 del 29.04.2013 di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica e nello specifico:

- a) ai fini dell'irrigazione delle aree a verde dovranno essere previste idonee soluzioni finalizzate al risparmio della risorsa idrica;
- b) dovranno essere adottati idonei accorgimenti tesi ad evitare il deposito di fango sulla viabilità pubblica che potrebbe costituire un pericolo per l'incolumità degli utenti della viabilità stessa;
- c) unitamente all'istanza di permesso di costruire dovrà essere presentato quanto segue:
 - apposito studio di valutazione di impatto acustico finalizzato a dimostrare il rispetto dei limiti previsti dal Piano Comunale di Classificazione Acustica;
 - documentazione dalla quale si evinca, in fase di cantiere, le idonee misure da adottarsi per il contenimento delle emissioni del rumore e delle polveri
 - in fase di cantiere dovranno essere sviluppate azioni di mitigazione degli impatti per quanto concerne le emissioni sonore e le emissioni polverulenti

Gli elaborati progettuali necessari al rilascio del permesso di costruire dovranno contenere un documento contenente il bilancio dei rifiuti prodotti e autosmaltiti che dovrà essere valutato dall'Ente gestore del servizio.

■ Parametri urbanistici: Distretto S.S. volume mc. 30.000; SUL mq.8000, Altezza 3 piani fuori terra + 1 piano seminterrato e/o interrato. Struttura tecnica per servizi tecnologici pari a mc. 1000. Distanza da botri min. ml 10.00; Distanza dalla strada min. ml. 7.50

■ Destinazioni d'uso ammesse: Attrezzature socio-sanitarie, Distretto socio sanitario di interesse sovra-comunale; Ospedale di comunità; cat. 3 sottocat. 3.02.04, 3.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01,6.02,6.05,6.06.

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: mantenimento della vegetazione riparia lungo i botri. Al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento . Le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate interrate e la realizzazione di nuovi manufatti non deve comportare eccessivi movimenti di terra e modifiche sostanziali del naturale andamento del terreno.

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica media (G2)
- Fattibilità geologica: Classe F3 condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: in sede di progettazione edilizia devono essere eseguite le seguenti indagini di approfondimento a livello di intera area di intervento:
 - esecuzione di prova sismica in foro (down hole) per la conferma/approfondimento di quanto emerso dall'indagine sismica eseguita;
 - indagini geognostiche, condotte mediante sondaggi a carotaggio continuo, finalizzate alla ricostruzione stratigrafica di dettaglio con sezioni stratigrafiche longitudinali e trasversali;
 - prelievo dei campioni indisturbati, ove possibile, per la determinazione dei parametri geomeccanici dei terreni di fondazione;
 - posa di piezometro/i per il rilievo della falda.
- Pericolosità idraulica: (media (I.2)
- Pericolosità sismica locale: elevata (S3)

- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi: Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbanistico "n2) attrezzature per attività di servizi sanitari e assistenziali".
- Superficie dell'area: mq. 12400 circa

Scheda norma comparto 3-t17

15

- Realizzazione di un'area di trasformazione urbana residenziale in Rosignano Solvay
- Carico urbanistico previsto: n. 3 alloggi
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la realizzazione di n. 3 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto dalle N.T.A. in merito al dimensionamento dei nuovi alloggi. Il nuovo edificio(o i nuovi edifici) dovrà essere realizzato in bioedilizia con caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale. L'eventuale utilizzo di pannelli fotovoltaici dovrà essere di tipo integrato. Al fine del rilascio del titolo abilitativo nella progettazione esecutiva dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al Decreto Dell'Autorità competente n. 184 del 07.11.2013 di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica e nello specifico:
 - al fine di ridurre le emissioni di polveri in fase di cantiere è opportuno adottare idonee misure come la bagnatura delle ruote dei mezzi di cantiere e di eventuali cumuli di terra.
 - qualora si ritenga di non rispettare i limiti emissivi ed immissivi del P.C.C.A. dovrà essere richiesta apposita deroga acustica secondo le modalità previste dalla normativa di riferimento.
- Parametri urbanistici: RC 40%.; H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50, Distanza dai Confini ml 5,00 , Distanza botro min. ml 10.00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat.1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: dovranno essere mantenute le alberature di confine e sul lato del botro.
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: G1 pericolosità bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2g
Prescrizioni aspetto geologico - tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante. L'intervento deve essere di tipo conservativo finalizzato anche alla eliminazione o mitigazione del livello di rischio in zona caratterizzata da rischio sismico sismico potenzialmente elevato. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali a assicurare il massimo consolidamento dei manufatti e la loro più efficace messa in sicurezza. Occorre la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti derivanti dall'intervento
 - Pericolosità idraulica: I.2 pericolosità idraulica media
 - Fattibilità idraulica: F.2i

¹⁵ Modifica approvata con delibera C.C. n. 105 del 13/08/2014 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 40 del 08/10/2014

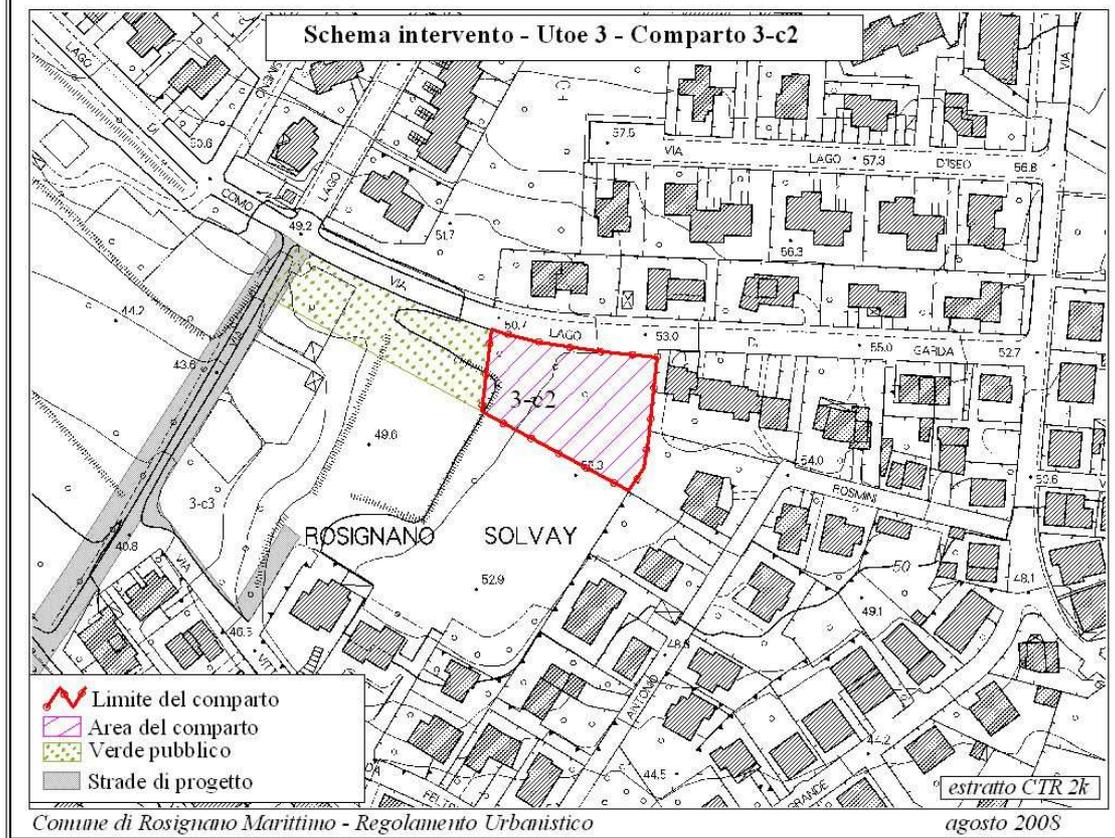
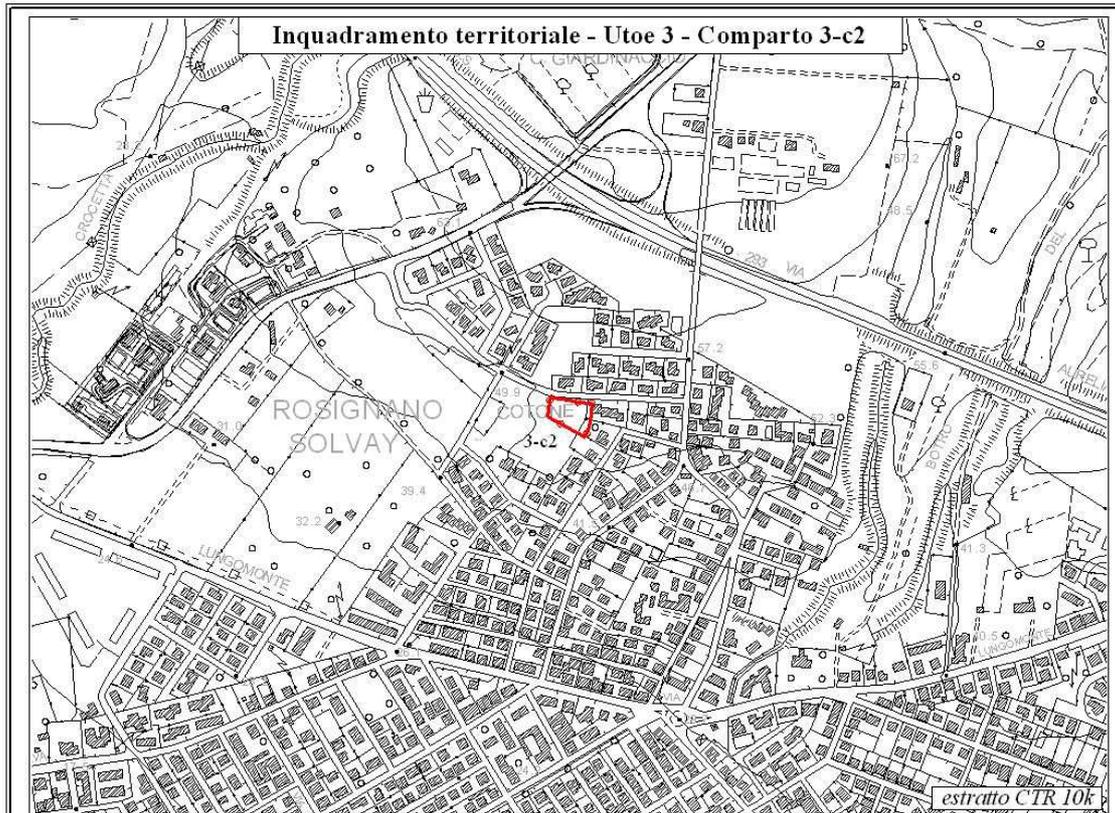
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Pericolosità sismica: S.2
- fattibilità sismica: F..2s
- Modalità di attuazione intervento diretto
- Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi: Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la disciplina del tessuto urbanistico “ e –. *residenziali sparsi e isolati con spazi pertinenziali prevalentemente liberi*”
- Superficie dell'area: lotto catastale mq 4050

Scheda norma comparto 3-c1

- Realizzazione di una struttura turistico ricettiva esistente in loc. Caletta di Castiglioncello (Hotel Marinella)
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammesso il potenziamento dell'accoglienza turistico ricettiva con l'aumento massimo di 20 posti letto.
L'intervento dovrà essere realizzato con tipologie e modalità da integrarsi nel contesto ambientale e paesaggistico del complesso e del suo intorno. Per le finiture dovranno essere privilegiati materiali tradizionali.
Le altezze dei piani potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento (es: hall, servizi connessi all'offerta ricettiva etcc)
- Oltre ai posti letto e ai vani necessari per la struttura alberghiera sono ammessi i servizi aggiuntivi e connessi come specificato dall'art. 44 delle norme
- Le aree in proprietà privata ricadenti in ambito demaniale potranno essere sistemate a verde e parcheggi privati a servizio della struttura Turistico ricettiva.
- Parametri urbanistici: H. max 2 piani f.t., distanza strada ml 7,50; distanza dai confini ml 5.00; Df ml 10.00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 4 sottoc. 4.01
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Verifica con indagini specifiche delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti potenzialmente derivanti dall'intervento di ristrutturazione. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche dei manufatti esistenti e la più efficace loro messa in sicurezza strutturale
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 2078

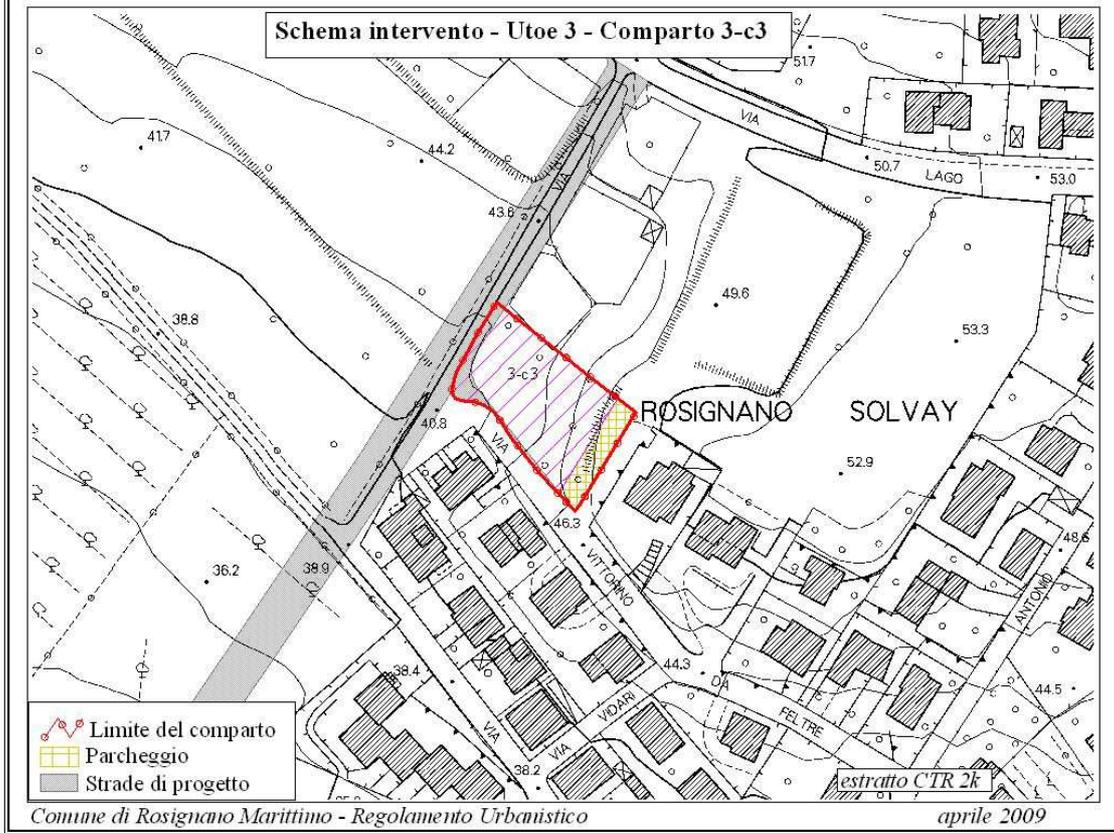
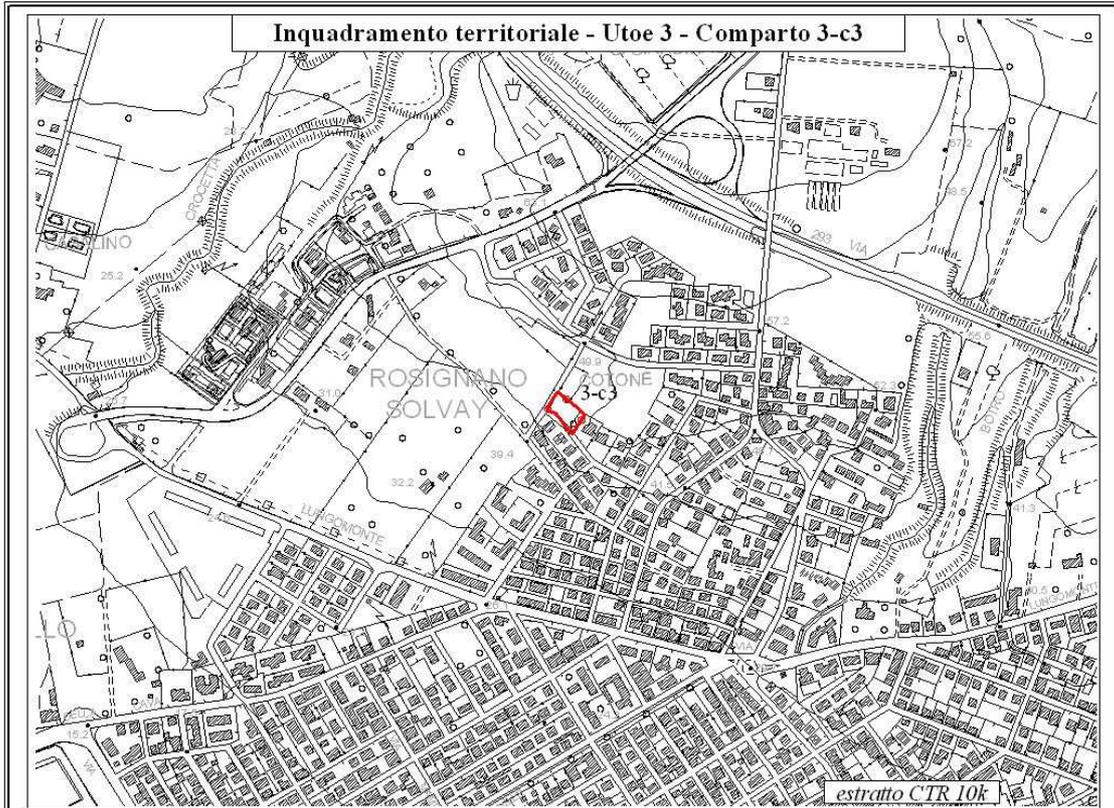
Scheda norma comparto 3-c2

- Realizzazione di un'area di completamento urbano residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Il comparto ha l'obiettivo di consolidare il tessuto urbano esistente. E' ammessa la realizzazione di n. 6 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.
I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.
Dovrà essere realizzata l'area a verde pubblico attrezzato indicata nella scheda allegata e realizzati idonei spazi di parcheggio interni all'area.
Dovranno essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area .
Dovrà essere ceduta la porzione di area necessaria all'adeguamento della viabilità - via Lago maggiore - indicata nella scheda allegata.
- Parametri urbanistici: RC 50%.; H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50
Distanza dai Confini ml 5,00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a-G.1b-G.1c) in parte molto bassa, in parte bassa, in parte medio bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti dei singoli edifici
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato
- Superficie dell'area: mq 1909



Scheda norma comparto 3-c3

- Realizzazione di un'area di completamento urbano residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.
Dovrà essere ceduta un'area per parcheggio pubblico che dovrà essere realizzata secondo le indicazioni impartite dall'A.C. e individuata nello schema allegato alla presente scheda.
- Parametri urbanistici: RC 50%.; H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 5.00
Distanza dai Confini ml 5,00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat.1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a-G.1c) in parte molto bassa e in parte medio bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti dei singoli edifici.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione intervento diretto convenzionato.
- Superficie dell'area: mq 1376



Scheda norma comparto 3-c4

- Completamento di un'area artigianale, piccola industria
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di un comparto di completamento composto da tre lotti in loc. Morelline 2. Potrà essere realizzato accorpamento di due o più lotti purché rimangano invariate le perimetrazioni esterne dei lotti originali
- Parametri urbanistici: Lotto a) mq. 2082,65; lotto b) mq. 1956,44; lotto c) mq. 1765,55; RC max 50%; H. ml 9,00 E' consentita la deroga all'altezza per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici utili all'attività. E' ammesso per ogni lotto un alloggio custode con sup. utile max di 75 mq. Verde privato 1mq/40mc. Le costruzioni potranno essere realizzate in aderenza . Ds 10 ml Dc 5.00 ml. Ciascun lotto potrà essere attuato con intervento diretto
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 2 sottoc. 2.02, 2.03; cat. 3 sottoc. 3.02.02; 3.02.03, 3.02.04, 3.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.06, 6.09, 6.10, 6.12; cat. 7.
- Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante:
categoria territoriale C
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 5804,59

Scheda norma comparto 3-c5

- Realizzazione di un fabbricato residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la realizzazione di n. 3 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.
Dovrà essere ceduta porzione di strada per sistemazione di via del Bargingo.
- Parametri urbanistici: RC 50%. H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.2) media
 - Fattibilità geologica: Classe 3 - (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione
 - Pericolosità idraulica: (P.I.M.) pericolosità media
 - Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme per le aree a pericolosità media (P.I.M.) di questo regolamento urbanistico.
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 813,87

Scheda norma comparto 3-c6

- Realizzazione di un fabbricato residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.
Tipologia edilizia: mono/bifamiliare
Dovrà essere ceduta porzione di strada per sistemazione di via del Bargingo.
- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1b-G.2) media
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 1408

Scheda norma comparto 3-c7

- Realizzazione di un fabbricato residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.
Tipologia edilizia: mono/bifamiliare
- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a-G.1b) molto bassa/bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 1526,78

Scheda norma comparto 3-c8

- Realizzazione di un fabbricato residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la realizzazione di n. 3 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.
Tipologia edilizia: mono/bifamiliare/trifamiliare
L'accesso al comparto dovrà avvenire dalla viabilità esistente limitrofa al comparto.
- Parametri urbanistici: RC 50%. H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 1797,95

Scheda norma comparto 3-c9

- Completamento di un'area artigianale, piccola industria
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di un lotto di completamento in loc. Morelline 2.
- Parametri urbanistici: RC max 50%; H. ml 9,00 E' consentita la deroga all'altezza per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici utili all'attività. E' ammesso per ogni lotto un alloggio custode con sup. utile max di 75 mq. Verde privato 1mq/40mc. Le costruzioni potranno essere realizzate in aderenza. Ds 10 ml Dc 5.00 ml. Ciascun lotto potrà essere attuato con intervento diretto.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 2 sottoc. 2.02, 2.03; cat. 3 sottoc. 3.02.02; 3.02.03, 3.02.04, 3.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.06, 6.09, 6.10, 6.12; cat. 7
- rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante: categoria territoriale C
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 3301

Scheda norma comparto 3-c10

- Realizzazione di fabbricati residenziali
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la realizzazione di n. 4 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.
Tipologia villetta mono/bifamiliare, quadrifamiliare.
I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale. Dovrà essere realizzata l'area a parcheggio pubblico fronte strada.
- Parametri urbanistici: H. max 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7,50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 1 - (rischio molto basso) - fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni

- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto previa presentazione di planivolumetrico
- Superficie dell'area: mq 4121

Scheda norma comparto 3-c11 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di una struttura commerciale, direzionale e di servizio
- Carico urbanistico previsto: Sc mq. 400 (da dimensionamento P.S.)
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Obiettivo è la localizzazione di funzioni qualificate e di servizio capaci di valorizzare la posizione dell'area rispetto al tessuto urbano e al porto turistico. La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, percorsi pedonali etc.) dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale. Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.
Funzioni ammesse: commerciale (ristorante-bar, negozi etc.), di servizio, centro fitness, direzionale.
I parcheggi potranno essere realizzati nel seminterrato. Dovrà essere garantito, nell'area, un percorso pedonale pubblico che colleghi, il Lungomare Colombo, il Viale Trieste e la passeggiata del Porto. Il percorso dovrà essere realizzato secondo il progetto approvato dall'amministrazione comunale.
- Parametri urbanistici: RC 50%. H. max ml. 2/3 piani f.t.. Ds ml 7,50; Dc ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat.3 sottoc.3.02.02, 3.03; cat.5; cat.6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.09, 6.10.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto previo planivolumetrico convenzionato.
- Superficie dell'area: mq 1295

Scheda norma comparto 3-c12

- Realizzazione di un fabbricato prevalentemente residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Il progetto ha come obiettivo la riqualificazione dell'area attraverso:
 - a) la realizzazione di un organismo edilizio relazionato al tessuto esistente;
 - b) la localizzazione di funzioni qualificate al P.T.;
 - c) la realizzazione di spazi pubblici, quali verde e parcheggi pubblici con funzione di elemento connettivo delle diverse parti del tessuto edilizio esistente.
 L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al corretto inserimento dei manufatti nel

contesto urbano. In tal senso potranno essere previsti anche androni o porticati quali elementi di relazione fra gli spazi pubblici – verde - che potranno essere anche individuati all'interno dell'area. La soluzione architettonica dovrà essere organica al tessuto esistente.

Nella realizzazione del nuovo edificio potrà essere mantenuto l'allineamento fronte strada agli edifici esistenti purché sia garantita la distanza minima tra fabbricati di mt 10.00 e la distanza dai confini ml 5,00.

L'accesso al nuovo fabbricato dovrà essere previsto su via Mascagni. Dovranno essere previsti uno spazio a verde di uso pubblico e parcheggi su via Champigny con una superficie complessiva non inferiore al 25% dell' area.

Il progetto potrà prevedere, in conformità ai parametri indicati, anche una soluzione diversa sia dell'organizzazione degli spazi pubblici e privati sia del nuovo edificio senza che questa costituisca variante al RU e purché sia concordata con la pubblica amministrazione.

■ Parametri urbanistici: RC 50% H. max ml 3 piani f.t.. Distanza strada ml. 5.00. residenza: n. 6 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.

Comm/dir/di servizio: Sc max di mq 250 per esercizi di vicinato, direzionale, servizi,

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1; cat. 3 sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.06, 6.09.

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
- Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA

■ Modalità di attuazione: intervento diretto previo planivolumetrico convenzionato.

■ Superficie dell'area: mq 860

Scheda norma comparto 3-c13

- Realizzazione di fabbricati prevalentemente residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.
Tipologia edilizia: mono/bifamiliare
L'accesso al comparto dovrà avvenire esclusivamente da via Curie.
Destinazioni ammesse: residenza, esercizi di vicinato per Sc max 500 mq.
I nuovi edifici in numero max di due dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente arretrati rispetto a via delle Pescine con al piano terra fondi per esercizi commerciali. Il progetto dovrà prevedere idonei spazi a parcheggio per le attività commerciali come previsti all'art. 44 delle norme di RU. Il progetto deve prevedere una sistemazione unitaria dell'area comprensiva di spazi a verde e del parcheggio pubblico limitrofo individuato nella tav. di progetto con la sigla "p*".
- Parametri urbanistici: RC 50%. H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50. Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1; cat. 3 sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03
- Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante: categoria territoriale C
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto previa approvazione di un planivolumetrico convenzionato
- Superficie dell'area: mq 1449

Scheda norma comparto 3-c14

- Completamento di un'area artigianale, piccola industria
- Carico urbanistico previsto: Sc mq. 7600 artigianale, servizi, commerciale
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'obiettivo dell'intervento è il completamento urbanistico dell'area e la localizzazione di servizi.
E' ammesso per ogni lotto un alloggio guardiania con sup. utile max di 75 mq.. Le costruzioni potranno essere realizzate in aderenza.
Gli edifici dovranno essere caratterizzati da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale e si dovranno relazionare con il tessuto al contorno al fine di garantire un corretto inserimento ambientale. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde etc..) che dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale.

Per le strutture di servizio commerciali, direzionali, dovranno essere previste aree a standard pubblico dimensionate a seconda della destinazione e in conformità a quanto previsto dal D.M. 1444/68. Tali aree saranno oggetto di apposita convenzione.

■ Parametri urbanistici per strutture di servizio commerciali direzionali: Lotto Area mq. 4200; Sc max mq. 1000; SIp P.T. mq. 1000, SIp 1°P. mq. 700 RC 50% St; H. max 10 mt.; Ds ml 10.00 ml; Dc ml 5.00. Parcheggi privati nella misura prevista all'art. 44 delle N.T.A. Verde privato 1mq/40mc

■ Parametri urbanistici Inseadimento artigianale-piccola industria: Area mq. 13022 suddivisa in n. 4 lotti. Lotto 1) mq. 3499- lotto 2) mq. 3157, lotto 3) mq. 3154; lotto 4) mq. 3212. Sc max 6600 mq; RC max 50% St; H. ml 9,00. Ds 10 ml Dc 5.00 ml. Parcheggi privati nella misura prevista all'art. 44 delle N.T.A. Verde privato 1mq/40mc. E' consentita la deroga all'altezza per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici utili all'attività

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 2 sottoc. 2.02, 2.03; cat. 3 sottoc. 3.02.02; 3.02.03, 3.02.04, 3.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.06, 6.09, 6.10, 6.12

■ Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante: categoria territoriale C

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
- Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna

■ Modalità di attuazione: intervento diretto previa approvazione di un planivolumetrico convenzionato

■ Superficie dell'area: mq 17222

Scheda norma comparto 3-c15

■ Completamento di un'area artigianale, piccola industria

■ Carico urbanistico previsto: -----

■ Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Realizzazione di un comparto di completamento composto da due lotti in loc. Morelline 2. Potrà essere realizzato accorpamento di due lotti purché rimangono invariate le perimetrazioni esterne dei lotti originali come evidenziato nella scheda norma.

■ Parametri urbanistici: Lotto a) mq 1590; lotto b) 1590 mq; RC max 50% ; H. ml 9,00 E' consentita la deroga all'altezza per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici utili all'attività. E' ammesso per ogni lotto un alloggio custode con sup. utile max di 75 mq. Verde privato 1mq/40mc. Le costruzioni potranno essere realizzate in aderenza. Ds 10 ml Dc 5.00 ml.

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 2 sottoc. 2.02, 2.03; cat. 3 sottoc. 3.02.02; 3.02.03, 3.02.04, 3.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.06, 6.09, 6.10, 6.12; cat. 7

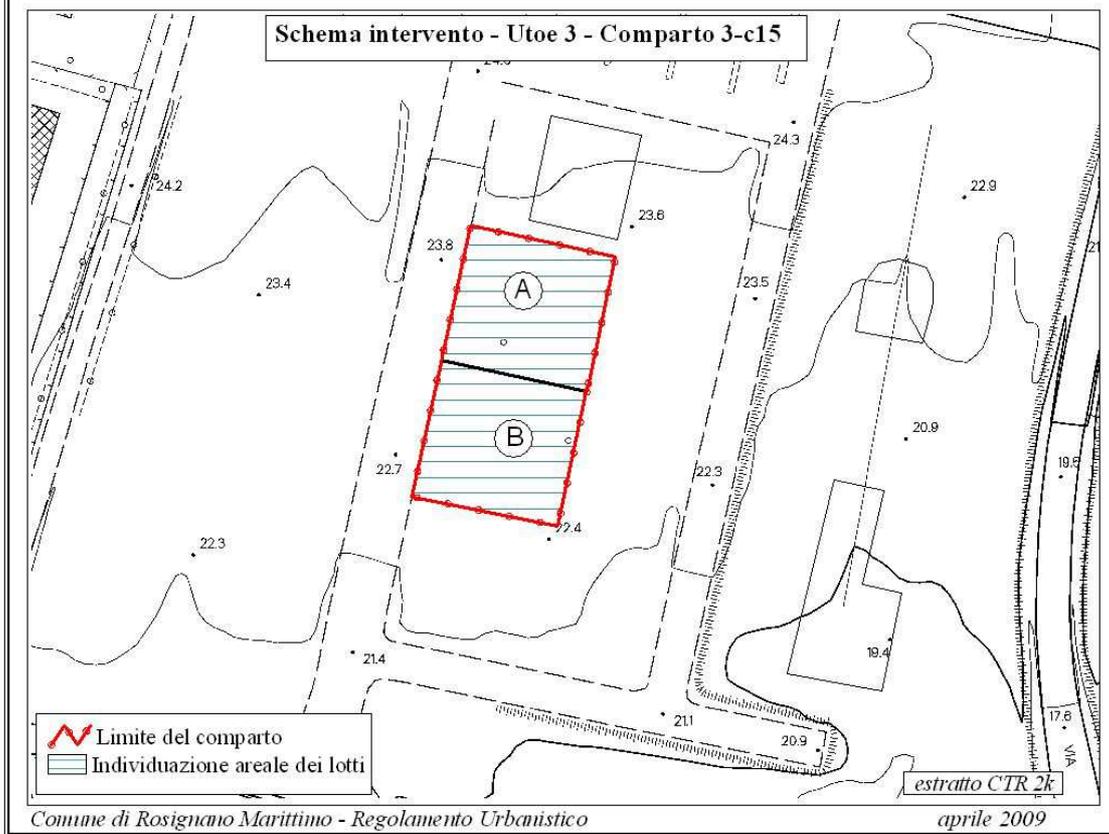
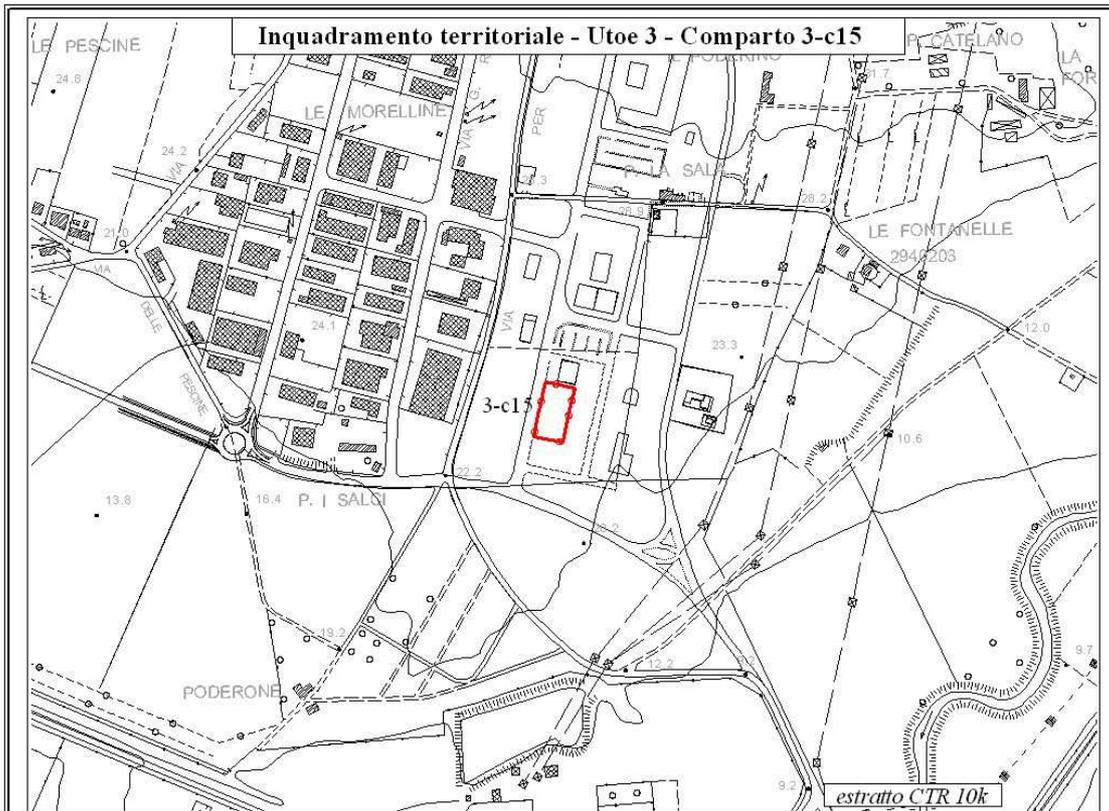
■ Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante: categoria territoriale C

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa

- Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto: Ciascun lotto potrà essere attuato con intervento diretto.
- Superficie dell'area: mq 3180



Scheda norma comparto 3-iru2 Intervento non più vigente – Area non pianificata

■ Intervento di riqualificazione urbanistica dell'area attualmente occupata dalla Coop.

■ Carico urbanistico previsto:-----

■ Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:

L'intervento si pone come obiettivo, quando sarà attuato il trasferimento dell'attuale attività commerciale (Coop), di riqualificare l'area attraverso:

- a) la riorganizzazione planivolumetrica e funzionale dell'edificio anche attraverso interventi di demolizione parziale e/o totale senza aumento della Sc e vol. attuale.
- b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, capaci di valorizzare la posizione di località dell'area rispetto al "nuovo centro urbano" e alla struttura portuale.
- c) la realizzazione di aree a verde, in particolare lungo la SC n. 39 (ex Aurelia) quale elemento di filtro e protezione nei confronti della viabilità funzioni ammesse: servizi pubblici e di interesse pubblico, commerciale (strutture di ristoro, esercizi di vicinato), direzionale, centro benessere, spazi espositivi.

La proposta progettuale dovrà presentare soluzioni integrate a livello funzionale ed architettonico, con un assetto planivolumetrico che privilegi l'organizzazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici, relazionandoli alla struttura urbana circostante. In caso di riorganizzazione planivolumetrica di cui al punto a) potranno essere previste altezze differenziate del nuovo edificio funzionale alla stessa. Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dalle norme di RU per le singole destinazioni. Gli interventi potranno essere attuati anche da soggetti privati così come la gestione potrà essere, tramite apposita convenzione, ceduta a soggetti privati.

■ Parametri urbanistici: -----

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.01.01 fino alla permanenza dell'attuale centro commerciale, 3.02.02, 3.02.03, 3.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.03, 6.06, 6.09, 6.10

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
- Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti. Gli interventi strutturali di tipo conservativo devono essere realizzati con caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento dei manufatti e la loro più efficace messa in sicurezza.
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA

■ Modalità di attuazione: Piano attuativo convenzionato

■ Superficie dell'area: mq 21127,60

Scheda norma comparto 3-iru3

- Realizzazione di strutture commerciali sulla passeggiata del "Porto".
 - Carico urbanistico previsto: Sc mq. 500 commerciale
 - Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'intervento ha lo scopo di realizzare la riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di una nuova struttura che si relazioni con il tessuto portuale. E' ammessa la realizzazione di strutture commerciali - esercizi di vicinato, ristorante - e di un porticato interno al comparto quale elemento di connessione con la passeggiata portuale. Il porticato potrà essere costruito in aderenza alla passeggiata. La realizzazione costituisce superficie coperta così come definito all'art. 26 del Regolamento Edilizio. Tale superficie è in aggiunta a quella prevista per le strutture commerciali. Le nuove strutture dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale e la connessione con il tessuto esistente. Il progetto dovrà porre particolare attenzione alla sistemazione degli spazi aperti di uso pubblico. Le strutture potranno avere copertura a lastrico solare. I nuovi locali potranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale senza che ciò alteri le facciate al di sopra del piano terra rialzato.
E' ammessa la riorganizzazione degli spazi pertinenziali. Non sono richiesti parcheggi per la sosta stanziale previa dimostrazione dell'esistenza di parcheggi in aree limitrofe pubbliche. E' ammessa la demolizione della recinzione lato struttura portuale. Le nuove strutture non dovranno affacciarsi direttamente sulla passeggiata pubblica.
 - Parametri urbanistici: strutture commerciali 1 piano f.t. per una superficie coperta di mq. 500. Distanza passeggiata nuovi edifici min ml 3.00. Distanza Viale Trieste ml 7,50. Distanza dai confini min. ml 3.00
 - Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03; 3.03; cat. 6 sottoc. 6.06, 6.09, 6.10
- Nel comparto è presente una villa di valore storico per la quale valgono i contenuti della scheda n. D-3-029 e per cui è previsto l'intervento diretto.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
 - Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a-G.1b-G.2) medio bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico Analisi geotecniche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
 - Modalità di attuazione: intervento diretto (permesso di costruire) previa presentazione di istanza preventiva
 - Superficie dell'area: mq 1631,82

Scheda norma comparto 3-iru5

- Ristrutturazione di fabbricato esistente (ex. Biblioteca comunale)
 - Carico urbanistico previsto: -----
 - Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'intervento è finalizzato al recupero dell'edificio e alla ristrutturazione del volume.
Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art 44 delle N.T.A. in merito al dimensionamento degli alloggi
Sull'immobile esistente sono ammessi i seguenti interventi:
 - ristrutturazione edilizia e addizione volumetrica in sopraelevazione ai fini di creare un ulteriore piano;
 - demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico pari al 25% della volumetria complessiva ai fini di creare un ulteriore piano f.t.Al piano terra non è ammessa la destinazione residenziale.
Gli interventi ammessi dovranno dar luogo ad un organismo edilizio organicamente compiuto e inserito correttamente nel contesto urbano.
Potranno essere mantenute le distanze esistenti dalla strada e dai confini, nel rispetto della distanza minima prevista da legge dai fabbricati. Potrà essere mantenuto l'allineamento con gli edifici limitrofi.
Nel caso in cui non sia possibile realizzare nell'area di pertinenza le funzioni accessorie alle abitazioni e ai fondi commerciali (esercizi di vicinato) e i relativi parcheggi è ammessa la realizzazione di volumi totalmente e/o parzialmente interrati.
Non sono richiesti parcheggi per la sosta stanziale per l'esercizi di vicinato purché sia dimostrata l'esistenza in aree limitrofe pubbliche.
 - Parametri urbanistici: esistente: Sup. coperta attuale mq. 400 circa per piano; Vol. mc. 3100 Altezza n. 2 piani f.t.; di progetto: ampl. Volumetrico del 25%; H. max. 2/3 piani f.t.;
 - Destinazioni d'uso ammesse; cat. 1 per un max. di n. 5 alloggi; cat. 3 sottoc. 3.02.02, 3.02.03, 3.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.06, 6.09, 6.10.
 - Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
 - Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Dovranno essere verificate le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti potenzialmente derivanti dall'intervento di ristrutturazione. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche del manufatto esistente e la più efficace sua messa in sicurezza strutturale
 - Pericolosità idraulica: in parte pericolosità bassa (P.I.B.) e in parte elevata(P.I.E.)
 - Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E..
Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del Botro Cotone.
- Sono comunque consentiti interventi su patrimonio edilizio esistente che possono pervenire a un riassetto complessivo dell'organismo edilizio esistente e dello spazio urbano ad esso appartenente alle seguenti condizioni:
- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza

- dimostrazione che l'intervento non determina aumento della pericolosità a monte e a valle.

Sono pure ammesse opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzate con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree. (Titolo II art. 6 Norme di Piano P.A.I. – Bacino Regionale Toscana Costa

- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: Nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 400

Scheda norma comparto 3-iru6

- Intervento di riqualificazione dell'immobile denominato "Podere Le Morelle"
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di una struttura direzionale, di servizio, a supporto delle attività artigianali. Le nuove funzioni potranno essere ricavate all'interno della volumetria esistente. E' ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume all'interno del lotto dei fabbricati esistenti.
Gli interventi ammessi sono:
 - Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4, R5, di cui alle NTA e il cambio d'uso verso le destinazioni ammesse;
 Il progetto dovrà prevedere, anche l'organizzazione degli spazi esterni, i quali, oltre a soddisfare il fabbisogno di parcheggi e spazi verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione. Dovranno essere garantite adeguate condizioni di accessibilità all'area. Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico e parcheggi nella misura prevista dall'art. 44 e dall'art. 90 c.3 delle NTA per le singole destinazioni previste.
- Parametri urbanistici : -----
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.10
- Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante:
categoria territoriale C
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 – (rischio basso) - fattibilità senza particolari limitazioni - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Dovranno essere verificate le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti potenzialmente derivanti dall'intervento di ristrutturazione. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche del manufatto esistente e la più efficace sua messa in sicurezza strutturale
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione intervento diretto (permesso di costruire) previa approvazione di planivolumetrico convenzionato
- Superficie dell'area: mq 9073,53

Scheda norma comparto 3-iru7

- Riqualficazione urbanistica di aree di proprietà comunale in loc. 5 Strade
- Carico urbanistico previsto: n. 86 alloggi max; Sc. mq. 550 comm/direz
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Il progetto si pone le seguenti finalità:
 - integrazione e riqualficazione del tessuto urbano attraverso un mix di funzioni;
 - aumentare la quantità e qualità dei servizi di quartiere
 - incrementare la dotazione di parcheggi
 - realizzare interventi di edilizia convenzionata ed agevolata - in proprietà ed in locazione.
 - ristrutturazione di edificio esistente per la realizzazione del Centro diurno per minori.

La riqualficazione dell'area si pone le seguenti finalità: creare un mix di funzioni in grado di innescare una migliore qualità insediativa e capace di rivitalizzare Rosignano Solvay, anche attraverso una serie di interventi mirati all'integrazione ed alla qualificazione del tessuto urbano; aumentare la qualità e la quantità di servizi del quartiere; incrementare la dotazione di parcheggi pubblici anche in funzione delle nuove destinazioni; rispondere, in parte, all'emergenza abitativa del Comune mediante la realizzazione di nuovi alloggi destinati a fasce sociali differenziate, in particolare attraverso la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata ed agevolata - in proprietà ed in locazione - da destinare a ceti sociali medio-bassi.

■ Parametri urbanistici:

Sup. Territoriale = 15.675 mq *di cui*:

Sup. Fondiaria Lotti edilizi privati (S.f) = 8.187 mq (Lotti A, B, C, D); Sup. Lotto OO.PP. (Centro diurno) = 994 mq; Sup. aree urb. primaria (verde e parcheggi pubblici, strade pubbliche) = min 5846 mq. max 6494 mq circa;

Capacità edificatoria dei Lotti edilizi privati = 19.950 mc *di cui*

edilizia residenziale = 18.200 mc; edilizia comm./direz./serv.alla persona = 1.750 mc
H. max = 3 piani f.t.

Destinazioni d'uso = prevalentemente residenziale (residenza libera, edilizia convenzionata agevolata) con possibilità di insediamento di attività commerciali - esercizi di vicinato -, direzionale, servizi alla persona, servizi ed attrezzature pubbliche e collettive

Criteri insediativi = insediamento compatto, articolato secondo una gerarchia di spazi pubblici (percorsi, giardini, ecc.)

Tipologie edilizie = edifici in linea, a corte

Aree a destinazione pubblica = min 6840 mq. max. 7.488 mq *di cui*:

Sup. per Urbanizzazione primaria min 3047 mq. max. 3.695 mq *di cui*:

verde pubblico min. 1638 mq. max. 1.877 mq

parcheggi pubblici min. 1409 mq. max. 1.818 mq

Sup. per Strade 2.799 mq

Sup. per OOPP (Centro diurno) 994 mq

La Su media degli alloggi sarà di mq. 55. N. 3 piani f.t.

E' ammessa la demolizione dei volumi esistenti in quanto incongrui con lo stato dei luoghi.

Per la realizzazione di aree a verde e dei parcheggi pubblici il progetto esecutivo dovrà tenere di conto delle indicazioni che saranno impartite dai Settori competenti dell'Amministrazione comunale. La progettazione esecutiva si dovranno prevedere sia spazi di sosta per diversamente abili sia spazi di sosta per motocicli (min. un posto moto ogni 10 posti auto).

La realizzazione degli spazi pubblici (strade, verde, parcheggi) è subordinata all'ottenimento di apposito permesso di costruire.

I percorsi pedonali devono essere privi di barriere architettoniche, pavimentati e illuminati. Nelle aree a verde pubblico è ammessa la localizzazione dei manufatti a servizio delle infrastrutture a rete (cabine elettriche, cabine telefoniche, cabine del metano ecc.) e dei manufatti a servizio degli impianti di irrigazione.

Il comparto dovrà essere suddiviso in n. 4 lotti edilizi privati: Il lotto B (n. 18 alloggi di cui n. 5 di Edilizia conv. Agev. in proprietà) dovrà essere destinato all'edificazione di edilizia libera e agevolata residenziale; i lotti contrassegnati con le lettere C, D (n. 50 alloggi) potranno essere interamente destinati all'edificazione di edilizia libera (residenziale e commerciale/direzionale/servizi alla persona); il lotto contrassegnato con la lettera A (n. 18 alloggi) dovrà essere destinato ad edilizia convenzionata agevolata residenziale in affitto:

■ Destinazioni d'uso ammesse cat. 1; cat. 3 sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.03, 3.02.03; cat. 5, cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.09,

Prescrizioni per gli edifici ricadenti su lotti privati: L'altezza massima corrisponde a n.3 piani fuori terra. L'edificazione all'interno dei singoli lotti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edilizi, ove non diversamente prescritto: - Distanza dai confini e dalle strade : min. ml. 3.00 - Distanza tra fabbricati: min. ml. 10.00;

I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati, a raso o in sottosuolo all'interno del singolo lotto edilizio, non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria; essi devono corrispondere alla misura minima di un decimo del volume edificato per ogni singolo edificio (min. 1 max 2 posti auto per alloggio), salvo ulteriori standard previsti per l'edilizia commerciale.

Le uscite delle autorimesse verso spazi pubblici dovranno essere opportunamente segnalate ed essere localizzate in modo da non disturbare la viabilità carrabile principale ed il sistema dei parcheggi.

Le eventuali rampe di accesso alle autorimesse dovranno prevedere tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo della strada pubblica un tratto piano non inferiore a metri 5 di lunghezza.

■ Lotto Opera pubblica: Sul lotto identificato come "lotto opera pubblica" è ammessa la ristrutturazione edilizia e il recupero funzionale di un edificio esistente di proprietà comunale secondo il progetto che sarà redatto dall'Amministrazione comunale. Sono ammessi ampliamenti ai fini igienico sanitari e per adeguamenti tecnologici. E' ammessa la realizzazione di collegamenti verticali in adiacenza al fabbricato. Sono ammessi modesti ampliamenti per la riorganizzazione degli spazi interni. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle pubbliche, di interesse pubblico (servizi alla persona, centro diurno per minori etc..).

Nella progettazione degli interventi di edilizia agevolata, in coerenza al DDRT 4114/05, dovranno essere utilizzati criteri progettuali coerenti con le strategie bioclimatiche ed ecologiche dell'edilizia sostenibile.

La Su media degli alloggi sarà di mq. 55. N. 3 piani f.t.

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
- Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Verifica con indagini specifiche delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti potenzialmente derivanti dagli interventi. Gli interventi di ristrutturazione sull'esistente dovranno avere caratteristiche tali da assicurare il

- massimo consolidamento possibile e la più efficace sua messa in sicurezza strutturale.
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto previa stipula di convenzione per le modalità di cessione dell'area e realizzazione interventi
- Superficie dell'area: mq 15903

Scheda norma comparto 3-iru10 Intervento non più vigente – Area non pianificata
--

- Intervento di riqualificazione di struttura alberghiera esistente (Albergo Elba).
- Carico urbanistico previsto: n. 100 posti letto
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Il Piano di Recupero prevede la riqualificazione dell'edificio mediante interventi di ampliamento e sopraelevazione. Per ottenere la riqualificazione dell'attività ricettiva e il suo ampliamento è ammesso l'incremento di nuovi 100 posti letto rispetto a quelli esistenti.

Gli interventi ammessi sono in alternativa:

- ampliamento volumetrico in addizione e sopraelevazione del fabbricato esistente;
- la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con incremento volumetrico necessario all'incremento dei posti letto complessivi derivanti dal numero dei posti letto esistenti + i nuovi 100 posti letto assegnati dalla presente scheda.

Le altezze dei piani potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento (es: hall, servizi connessi all'offerta ricettiva etcc)

Oltre ai posti letto e ai vani necessari per la struttura alberghiera sono ammessi i servizi aggiuntivi e connessi come specificato dall'art. 44 delle norme. Il progetto della struttura ricettiva dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A. in merito al dimensionamento Tipologia alberghiera medio alta (min 4 stelle).

Il nuovo fabbricato potrà essere di 5 piani f.t. lato Aurelia. In sede di progetto saranno ammesse eccezioni per porzioni di edificio se funzionali alla definizione architettonica. L'ampliamento volumetrico in addizione potrà essere effettuato in aderenza al confine dell'area a verde.

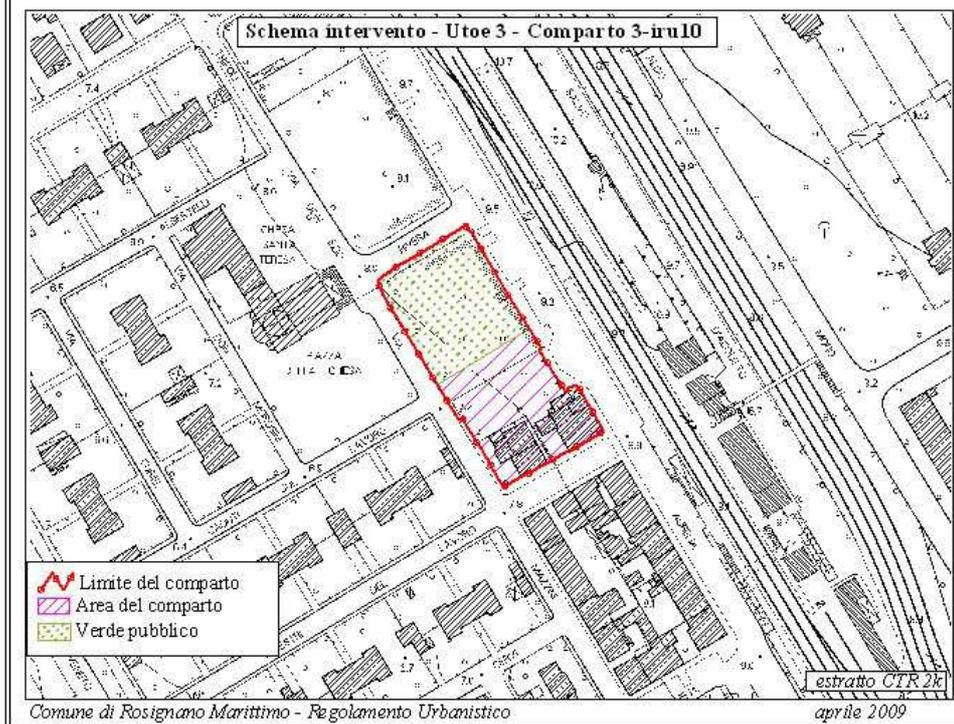
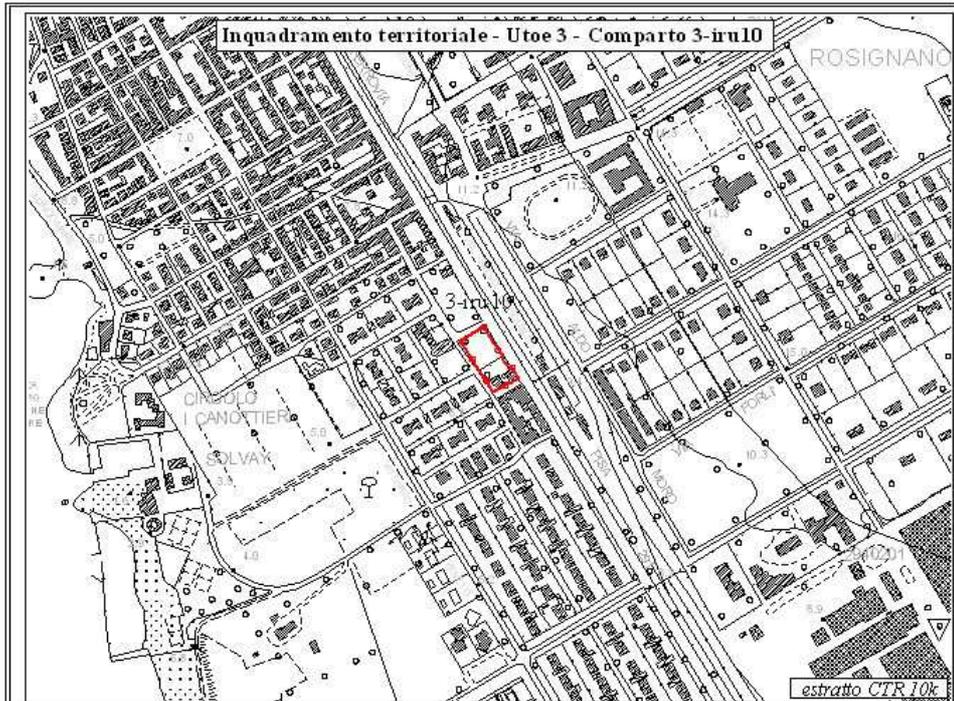
E' ammessa nella demolizione la ricostruzione a filo strada per la continuità prospettica del contesto fermo restando l'obbligo del rispetto dei 10 mt di distanza dai fabbricati e di ml 5,00 dai confini.

Contestualmente all'intervento edilizio dovranno essere riqualificati e valorizzati gli spazi esterni con particolare riferimento all'area a verde, individuata nello schema allegato, delimitata idealmente da un lato da Via Don Minzoni dall'altro dalla viabilità di connessione di via Mazzini con la SC n. 39 (Aurelia), che dovrà essere attrezzata e ceduta all'Amministrazione comunale.

I parcheggi della struttura ricettiva potranno essere ricavati in parte all'interno dell'area di pertinenza in parte al piano interrato/seminterrato. Per l'attività ricettiva dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ogni camera aumentati del 20% per le attività di servizio. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla istituzione di un vincolo di durata ventennale sulla destinazione

- Parametri urbanistici : Dc ml 5.00; Ds ml 7,50

- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03; cat. 4 sottoc. 4.01.
- Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante: categoria territoriale B parzialmente
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 – (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi specifica di dettaglio delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti potenzialmente derivanti dall'intervento di nuova realizzazione e della ristrutturazione dell'esistente. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche dei manufatti esistenti e la più efficace loro messa in sicurezza strutturale
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva.
- Superficie dell'area: mq 3763



Scheda norma comparto 3-iru11 Intervento non più vigente – Area non pianificata

■ Interventi di recupero fabbricati esistenti denominati “Podere La Sala” ai fini turistico ricettivi

■ Carico urbanistico previsto: Sc mq 500; n. 30 posti letto

■ Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Realizzazione di una struttura alberghiera di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di volume all'interno del lotto dei fabbricati esistenti.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4, R5 di cui alle NTA e il cambio d'uso verso le destinazioni ammesse;

Il progetto della struttura ricettiva dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A. in merito al dimensionamento Tipologia alberghiera medio alta (min 4 stelle). I servizi, se realizzati separatamente, non potranno superare l' altezza di 1 p.f.t. con una superficie massima coperta di mq. 500. Possibilità di realizzare spazi interrati e/o seminterrati da destinare a servizi, magazzini della struttura alberghiera.

L' eventuale alloggio per la guardiania dovrà essere realizzato all'interno della struttura ricettiva.

Il comparto dovrà essere dotato di idonea viabilità le cui dimensioni dovranno essere concordate in fase di P.A. con l'Amministrazione comunale.

Per l'attività ricettiva dovrà essere garantiti almeno 1 posto auto per ogni camera aumentati del 20% per le attività di servizio.

Ove la struttura alberghiera fosse dotata di ristorante e/o servizi non esclusivamente riservati ai clienti interni, i parcheggi dovranno essere dimensionati secondo le norme vigenti in materia in aggiunta a quelli specifici della struttura ricettiva. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli spazi esterni. Al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico, dovranno essere disposte aree a verde ed alberature sui lati confinanti. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla istituzione di un vincolo di durata ventennale sulla destinazione alberghiera

Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore a quanto previsto all'art. 44 e all'art. 90 c.3 delle NTA per le destinazioni presenti all'interno del comparto. In ogni caso tali spazi non potranno essere inferiori al 25% della superficie dell'area.

■ Parametri urbanistici : -----

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03; cat. 4 sottoc. 4.01

■ Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante:

categoria territoriale C

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
- Fattibilità geologica: Classe 2 – (rischio basso) - fattibilità senza particolari limitazioni - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti potenzialmente derivanti dall'intervento di recupero. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche dei manufatti esistenti e la più efficace loro messa in sicurezza strutturale
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA

- Modalità di attuazione: piano di recupero convenzionato
- Superficie dell'area: mq 5231

Scheda norma comparto 3-iru13

■ Intervento di riqualificazione urbanistica di aree com.li per la realizzazione di un'area multifunzionale

■ Carico urbanistico previsto: Sc max mq. 1310 art/comm/serv/dir

■ Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
 Progetto di opera pubblica. Gli interventi ammessi dovranno rispettare le seguenti funzioni e parametri:

- Palazzina Uffici com.li: Sc mq. 600, Vol. mc. 4950 e altezza 3 piani f.t.
- Capannone con Sc mq. 710
- Riqualificazione struttura esistente con ampliamento per deposito magazzino e manutenzioni, Officina meccanica e falegnameria e Deposito ATL;
- Realizzazione di tettoie per deposito materiali e mezzi
- Realizzazione di parcheggi per il personale

La distanza dalla strada delle costruzioni non potrà essere inferiore a quella esistente. Dovrà essere garantita l'accessibilità alle diverse aree che compongono il comparto. Le aree a parcheggio dovranno essere piantumate con siepi sempreverdi e alberi d'alto fusto.

Eventuali variazioni non sostanziali necessarie in sede di progettazione esecutiva, non costituiranno variante al RU.

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 2 sottoc. 2.03; cat 3; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.12; cat. 7.

■ Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante:
 categoria territoriale C

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1a) molto bassa
- Fattibilità geologica: Classe 2 – (rischio basso) - fattibilità senza particolari limitazioni - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna

■ Modalità di attuazione: progetto oo.pp. intervento diretto

■ Superficie dell'area: mq 26047,62

Utoe 4 “della città storica”

Scheda norma comparto 4–t1 Intervento non più vigente – Area non pianificata

■ Realizzazione di un campeggio “naturalistico” con modesti impianti sportivi a servizio, servizi

■ Carico urbanistico previsto: n. 100 piazzole

■ Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: L’obiettivo è quello di dotare la frazione di Rosignano M.mo di strutture turistico ricettive in funzione della valorizzazione complessiva della frazione.

E’ consentita la realizzazione di un campeggio per n. 100 piazzole dotato di servizi, direzione etc.. Le strutture non potranno avere una altezza superiore a ml 4,50. E’ vietata la realizzazione di bungalow anche non stabilmente infissi al suolo.

Lungo la viabilità esistente dovrà essere realizzata una vegetazione costituita siepi con funzioni di schermo visivo e protezione acustica. Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico dovranno essere disposte aree a verde ed alberature sui lati confinanti con il territorio agricolo. Dovrà essere garantita l’accessibilità all’area, predisponendo idonei spazi di parcheggio interni al comparto. Le aree a parcheggio dovranno essere localizzate in modo da evitare la concentrazione visiva dei veicoli in un’unica area. Dovranno essere integrate con il paesaggio circostante, in modo da ottenere l’effetto del parcheggio spontaneo e non regolamentato. Le tecnologie usate per la realizzazione di dette aree dovranno essere idonee ad evitare l’impermeabilizzazione dei suoli, mentre i materiali dovranno essere naturali e possedere colori che favoriscano l’integrazione nel paesaggio.

La viabilità interna dovrà essere unicamente pedonale.

Le nuove strutture dovranno essere realizzate con criteri che minimizzano l’impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione. Dovranno essere realizzati con tecnologie e materiali naturali; è vietato l’uso di materiali, tecnologie, colori che provochino un significativo impatto ambientale. La progettazione degli spazi aperti dovrà costituire l’elemento principale del P.A.

Dovranno essere assicurate le infrastrutture e le opere di urbanizzazione primaria avendo cura di:

- la viabilità deve essere eseguita con materiali che assicurino un’adeguata permeabilità del suolo;
- la rete idrica sia allacciata al pubblico acquedotto;
- la rete di smaltimento delle acque reflue sia allacciata alla pubblica fognatura;
- i percorsi all’interno del campeggio dovranno essere mantenuti allo stato naturale.

Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore a quanto previsto all’art. 44 e all’art. 90 c.3 delle NTA; in ogni caso tali spazi non potranno essere complessivamente inferiori al 30% dell’area.

All'interno dell'area dovranno essere predisposte una o più aree appositamente segnalate per la sosta dei veicoli per i campeggiatori.

■ Parametri urbanistici: Distanza minima tra fabbricati (Df): 10 ml.; Distanza minime dai confini (dc): ml 7.50; distanza strada ml 10,00

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 4 sottoc. 4.01, 4.06

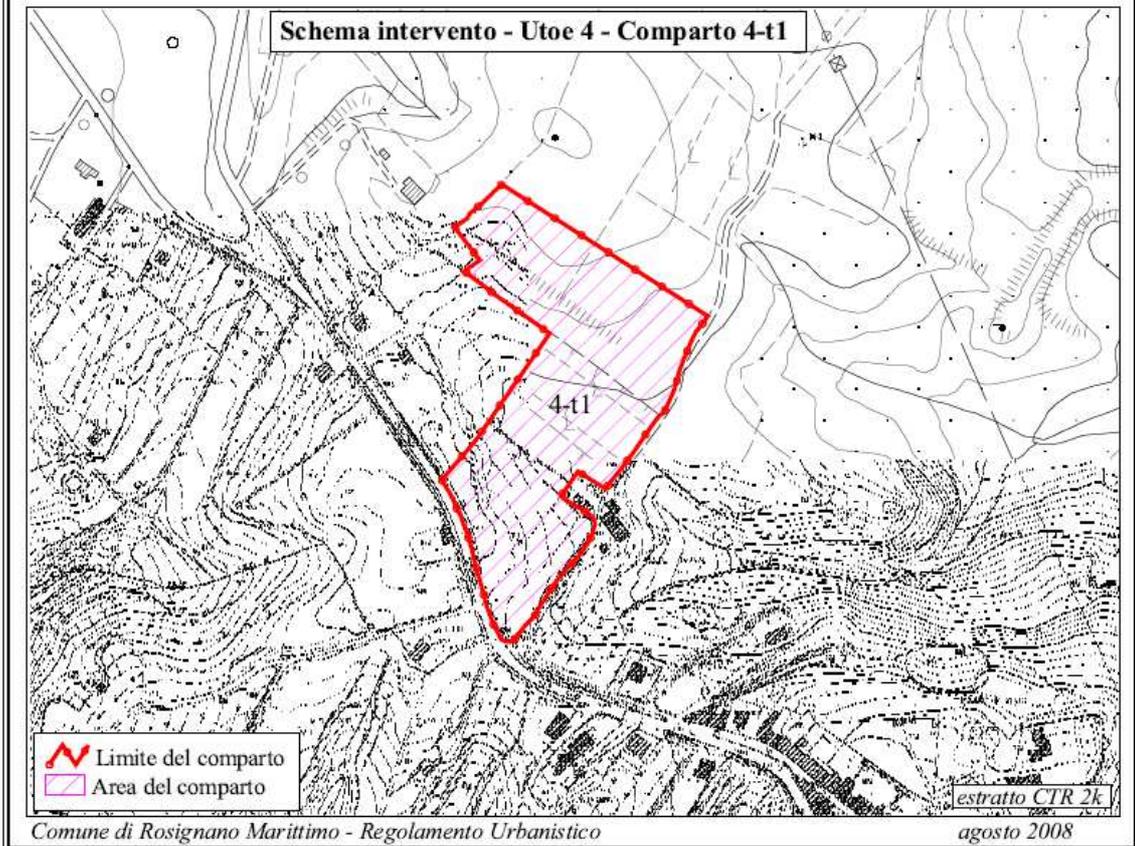
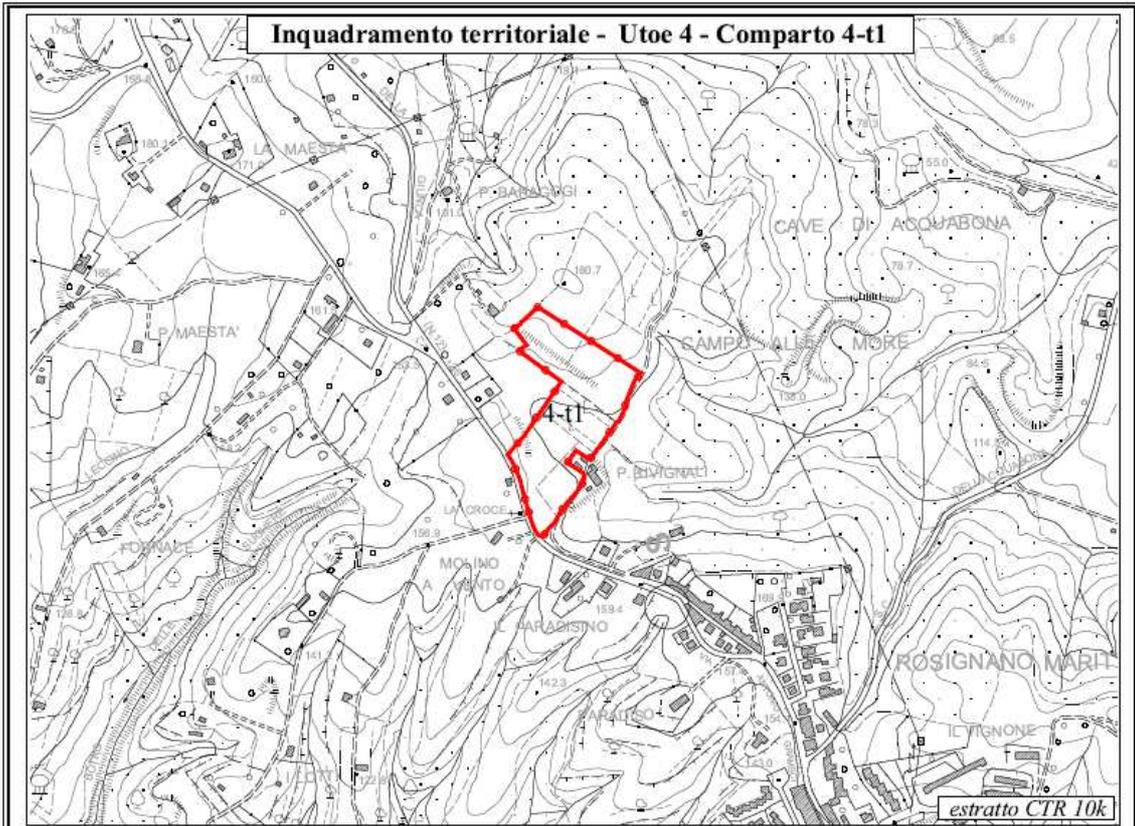
■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovrà essere mantenuto e salvaguardato il verde esistente. Non dovrà essere distrutta l'arginatura al piede della collina e dovrà essere lasciare un'area di rispetto a copertura erbacea, larga m 10 (per sicurezza incendi), dal limite nord della pineta. I confini delle piazzole dovranno essere segnati con alberi (anche olivi esistenti, pini, lecci, ecc.) E' vietato l'impiego di Robinia e Ailanto. Le piazzole su cui non insistono strutture ancorate al suolo devono avere un fondo naturale coltivato a prato. Le strutture stabilmente ancorate al suolo devono essere realizzate in legno. Le recinzioni con rete devono essere sollevate da terra e occultate con essenze vegetali sempreverdi tipiche dei luoghi. Anche le schermature dei servizi devono essere realizzate con essenze vegetali. Nell'area vi è presenza di bunker risalenti all'ultima guerra che dovranno essere conservati.

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1b) In prevalenza bassa
- Fattibilità geologica: Classe 2 rischio basso - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Rilievi geomorfologici originali di dettaglio e indagini geotecniche specifiche atte alla valutazione del tipo fondazionale ottimale per le strutture di servizio
- Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna

■ Modalità di attuazione: Piano Attuativo convenzionato

■ Superficie dell'area: mq 51888



Scheda norma comparto 4-t3 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un complesso direzionale e commerciale e di servizio.
- Carico urbanistico previsto: Sc mq. 800
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'obiettivo è quello di completare la dotazione di servizi di interesse collettivo e commerciali della frazione.
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. L'edificio dovrà essere arretrato rispetto alla strada con al piano terra fondi per esercizi commerciali con caratteristiche di esercizio di vicinato.
Sugli immobili esistenti all'interno del comparto è ammesso, il cambio d'uso verso le destinazioni ammesse nella presente scheda.
Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti, mediante intervento diretto manutenzione ordinaria straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4, R10 e il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto.
La proposta progettuale dovrà presentare soluzioni integrate a livello funzionale ed architettonico, con un assetto planivolumetrico che privilegi l'organizzazione dei percorsi e degli spazi pedonali in relazione alla viabilità. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde etc..) Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico e parcheggi nella misura prevista dall'art. 44 e all' art. 90 c.3 delle NTA in relazione alle singole destinazioni ammesse; in ogni caso gli spazi pubblici non potranno essere inferiori al 40% dell'area.
- Parametri urbanistici: RC 50% St; H. 2 piani f.t.;Dc. ml 5,00; Ds ml 10,00. In sede di Progetto saranno ammesse eccezioni per porzioni di edificio se funzionali alla definizione architettonica fino ad una altezza di 3 piani f.t.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.05 limitatamente a ambulatori e poliambulatori, 6.06, 6.09, 6.10.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a-G.1b-G.1c) pericolosità geologica in parte molto bassa, in parte bassa e in parte medio bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Rilievi geomorfologici originali di dettaglio e indagini geotecniche specifiche atte alla valutazione del tipo fondazionale ottimale.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico:
- Modalità di attuazione: piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.
- Superficie dell'area: mq 6125

Scheda norma comparto 4-t4

- Realizzazione di n. 2 fabbricati residenziali
- Carico urbanistico previsto: n. 8 alloggi
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 8 alloggi. Ogni alloggio privato dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle NTA

I nuovi edifici dovranno essere integrati con il contesto esistente e svolgere un ruolo di integrazione e completamento del tessuto urbano esistente. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.

Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore a quanto previsto all'art. 44 e all' art. 90 c.3 delle NTA; in ogni caso tali spazi non potranno essere complessivamente inferiori al 30% dell'area.

- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1b-G.1b) pericolosità in parte molto bassa e in parte bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Rilievi geomorfologici originali di dettaglio e indagini geotecniche specifiche atte alla valutazione del tipo fondazionale ottimale
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato previa presentazione di un planivolumetrico.
- Superficie dell'area: mq 7420

Scheda norma comparto 4-t5 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un complesso turistico ricettivo e sportivo
- Carico urbanistico previsto: 60 posti letto
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:

L'obiettivo è quello di potenziare l'offerta turistico ricettiva della frazione.

E' ammessa la realizzazione di una struttura alberghiera per n. 60 posti letto di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo (dovrà essere garantito il raggiungimento di almeno tre stelle di classificazione). Tipologia alberghiera medio alta. Il progetto della struttura ricettiva dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A. in merito al dimensionamento. Altezza massima 2/3 piani fuori terra. Le altezze dei piani potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento (es: hall, servizi connessi all'offerta ricettiva etcc)

Oltre ai posti letto e ai vani necessari per la struttura alberghiera sono ammessi i servizi aggiuntivi e connessi come specificato dall'art. 44 delle norme.

I servizi, se realizzati separatamente dal corpo alberghiero non potranno superare l'altezza di 1 p.f.t.. Possibilità di realizzare spazi interrati e/o seminterrati da destinare a servizi, magazzini della struttura alberghiera.

All'interno della fascia di rispetto della viabilità esistente (20 mt) dovrà essere realizzata una vegetazione costituita da alberi di alto fusto e siepi con funzioni di schermo visivo e protezione acustica. All'interno di tale fascia potranno essere localizzati, per una profondità di non oltre 10 mt., anche spazi di parcheggio purché privi di accesso diretto dalla strada. Per l'attività ricettiva dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ogni camera aumentato del 20% per le attività di servizio. Ove la struttura alberghiera fosse dotata di ristorante e/o servizi non esclusivamente riservati ai clienti interni, i parcheggi

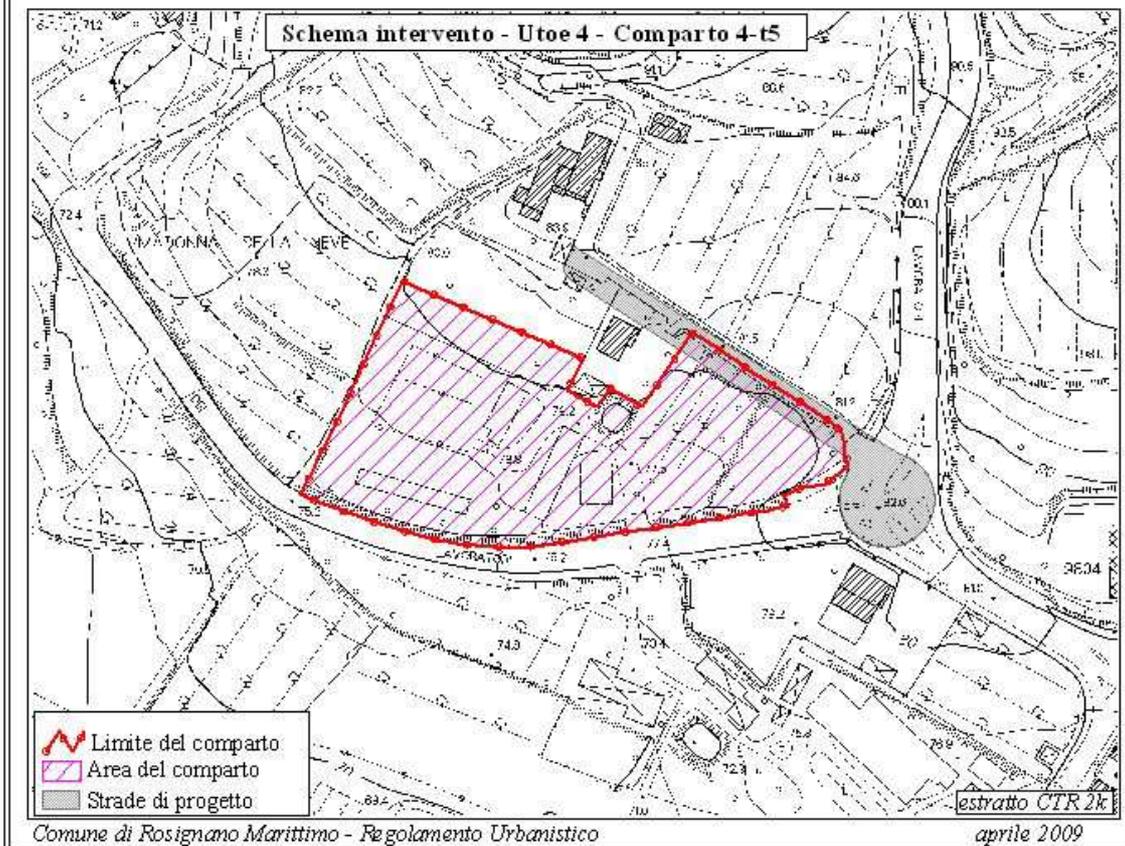
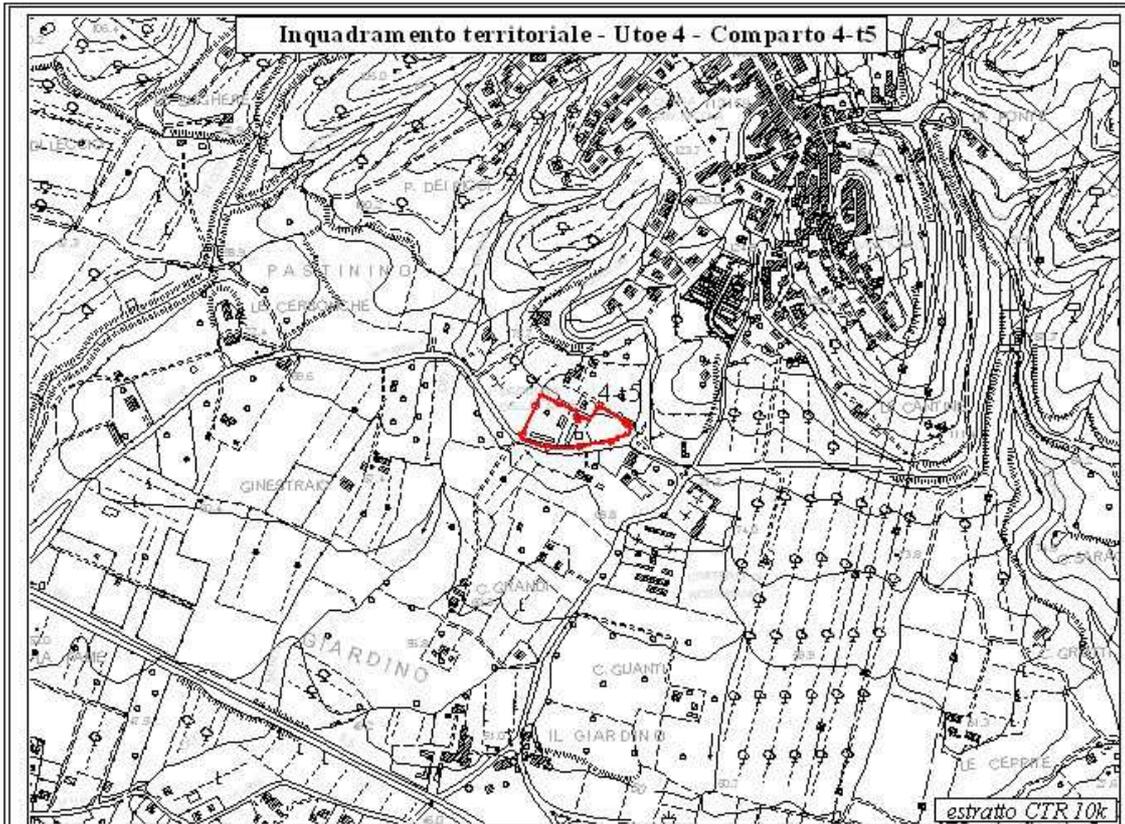
dovranno essere dimensionati secondo le norme vigenti in materia in aggiunta a quelli specifici della struttura ricettiva. L'alloggio per la guardiania dovrà essere realizzato all'interno della struttura ricettiva.

Nell'area pertinenziale potrà essere realizzata un' area per attività sportive - ricreative quali piscina, campi polivalenti con strutture per servizi di altezza 1 piano f.t La proposta progettuale dovrà presentare soluzioni integrate a livello funzionale e architettonico con un assetto planivolumetrico che privilegi l'organizzazione dei percorsi e degli spazi pedonali in relazione alla viabilità di accesso. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde etc..) che dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale.

Il nuovo insediamento dovrà essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento nel rispetto delle condizioni contenute nella scheda norma. Il PA dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.

Condizione all'attuazione del comparto è la realizzazione di idoneo accesso carrabile e di una rotatoria all'intersezione di via della Repubblica e via dei Lavoratori secondo le indicazioni dettate dagli uffici dell'Amministrazione comunale e come indicato nella scheda allegata.

- Parametri urbanistici : RC 40% St; Df: 10 ml.; Dc: ml 5,00; Ds ml 7,50.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03; cat. 4 sottoc. 4.01; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.08
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) pericolosità molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Rilievi geomorfologici originali di dettaglio e indagini geotecniche specifiche atte alla valutazione del tipo fondazionale ottimale, la valutazione dei carichi ammissibili e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva.
- Superficie dell'area: mq 8879



Scheda norma comparto 4-t7 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un complesso turistico alberghiero con servizi
- Carico urbanistico previsto: n. 120 posti letto
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:

Obbiettivo dell'intervento è quello della formazione di una struttura qualificata turistico ricettiva come porta di egresso alla frazione.

E' ammessa la realizzazione di una struttura alberghiera di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo (dovrà essere garantito il raggiungimento di almeno quattro stelle di classificazione). Tipologia alberghiera medio alta. Il progetto della struttura ricettiva dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.

Altezza massima 3/4 piani fuori terra diversificando le diverse attività e in particolare i servizi specialistici. Le altezze dei piani potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento (es: hall, servizi connessi all'offerta ricettiva etc). L'eventuale alloggio per la guardiania dovrà essere realizzato all'interno della struttura ricettiva.

Oltre ai posti letto e ai vani necessari per la struttura alberghiera sono ammessi i servizi aggiuntivi e connessi come specificato dall'art. 44 delle NTA.

I servizi, se realizzati separatamente dal corpo alberghiero non potranno superare l'altezza di 1 p.f.t.. Possibilità di realizzare spazi interrati e/o seminterrati da destinare a servizi, magazzini della struttura alberghiera.

Per l'attività ricettiva dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ogni camera aumentati del 20% per le attività di servizio. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla istituzione di un vincolo di durata ventennale sulla destinazione.

Realizzazione di un'area per attività sportive - ricreative quali piscina, campi polivalenti con strutture per servizi di altezza 1 piano f.t. e superficie coperta complessiva di mq. 300.

La proposta progettuale dovrà presentare soluzioni integrate a livello funzionale e architettonico con un assetto planivolumetrico che privilegi l'organizzazione dei percorsi e degli spazi pedonali in relazione alla viabilità di accesso. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde etc..) che dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale.

Ove la struttura alberghiera fosse dotata di ristorante e/o servizi non esclusivamente riservati ai clienti interni, i parcheggi dovranno essere dimensionati secondo le norme vigenti in materia in aggiunta a quelli specifici della struttura ricettiva. Dovranno essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area.

Il nuovo insediamento dovrà essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento nel rispetto delle condizioni contenute nella scheda norma. Il PA dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.

Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore a quanto previsto all'art. 44 e all' art. 90 c.3 delle NTA; in ogni caso tali spazi non potranno essere complessivamente inferiori al 30% dell'area.

Per gli edifici esistenti sono ammessi:

- mantenimento della consistenza della localizzazione e della destinazione attuale e interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 79 LRT 1/05. In questo caso il progetto complessivo di comparto dovrà garantire

accessibilità e adeguate condizioni di compatibilità ambientale con le nuove funzioni di comparto;

- mantenimento della consistenza, della localizzazione oppure demolizione e ricostruzione ai fini di partecipare al progetto di comparto con cambio di destinazione d'uso verso le funzioni ammesse dal presente RU per il comparto medesimo. In questo caso alla superficie complessiva assegnata dalla presente Scheda il progetto di comparto potrà aggiungere i volumi derivanti dalla demolizione degli edifici esistenti

Prima della presentazione del Piano Attuativo dovrà essere presentato insieme ai comparti 4-t6, 4-t8 uno studio sulla viabilità ai fini di verificare la non interferenza delle nuove trasformazioni con la viabilità in entrata e uscita dalla SS. 1 Aurelia. Tale studio dovrà contenere una proposta preliminare sull'accessibilità ai tre comparti e le eventuali opere che dovranno essere realizzate.

■ Parametri urbanistici: RC 50% St; Distanza minima tra fabbricati (Df): 10 ml.; Distanza minime dai confini (dc): ml 7.50. Distanza strada ml 10.00

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03; cat. 4 sottoc. 4.01; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.08.

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1a) pericolosità molto bassa
- Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Rilievi geomorfologici originali di dettaglio e indagini geotecniche specifiche atte alla valutazione del tipo fondazionale ottimale, la valutazione dei carichi ammissibili e cedimenti
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA

■ Modalità di attuazione: Piano attuativo convenzionato.

■ Superficie dell'area: mq. 6301

Scheda norma comparto 4-t8

■ Realizzazione di un'area per servizi alla persona, attività collettive e attività sportive a prevalente carattere privato

■ Carico urbanistico previsto: -----

■ Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:

Obbiettivo è l'inserimento di nuove funzioni.

E' ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato per servizi alla persona e attività collettive tipo micronido e la ristrutturazione edilizia R3 dei volumi esistenti con mantenimento delle attività in essere alla data di adozione del presente RU. Tali volumi potranno essere destinati anche ad attività complementari legate a servizi alla persona e/o ad attività sportive.

Dovranno essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area e predisposti idonei spazi di manovra e parcheggio pubblico e privato interni al comparto nella misura prevista dalla legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni individuate. Il progetto dovrà prevedere una sistemazione unitaria dell'area comprensiva di spazi di verde con funzione di filtro visivo ed acustico e di parcheggio. Il progetto dovrà prevedere, anche l'organizzazione degli spazi esterni, i quali, oltre a

soddisfare il fabbisogno di parcheggi e spazi verde, dovranno svolgere una funzione di riqualificazione.

Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore a quanto previsto all'art. 44 e all'art. 90 c.3 delle NTA; in ogni caso tali spazi non potranno essere complessivamente inferiori al 20% dell'area.

Prima della presentazione del Piano Attuativo dovrà essere presentato insieme ai comparti 4-t6, 4t7, uno studio sulla viabilità ai fini di verificare la non interferenza delle nuove trasformazioni con la viabilità in entrata e uscita dalla SS. 1 Aurelia. Tale studio dovrà contenere una proposta preliminare sull'accessibilità ai tre comparti e le eventuali opere che dovranno essere realizzate.

- Parametri urbanistici: Sc mq. 400 circa. Altezza massima 1 /2 p.f.t. Distanza strada ml 10, distanza fabbricati ml.10.00 distanza confini ml. 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.03, 6.08
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) pericolosità molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Rilievi geomorfologici originali di dettaglio e indagini geotecniche specifiche atte alla valutazione del tipo fondazionale ottimale , la valutazione dei carichi ammissibili e cedimenti . L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche del manufatto esistente e la più efficace sua messa in sicurezza strutturale
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) in parte irrilevante e (P.I.B.) in parte bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: Intervento diretto previa presentazione di planivolumetrico convenzionato.
- Superficie dell'area: mq. 8840

Scheda norma comparto 4-t9 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un fabbricato per ampliamento attività artigianale esistente con alloggio custode
- Carico urbanistico previsto: Sc mq. 350
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Sono ammessi interventi di:
 - nuova costruzione, anche in ampliamento alle strutture esistenti, per realizzare attività direzionali e commerciali per una Sc mq 350 e altezza max di 1 / 2 piani f.t.;
 - riorganizzazione delle volumetrie esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione;

Potrà essere realizzato un alloggio per la guardiania di dimensioni non superiori a mq. 75 di S.L..

Dovranno essere previsti spazi a parcheggio in misura adeguata al tipo ed alle quantità di attività esercitate nell'area. Dovranno essere previsti spazi a verde con siepi ed alberature di alto fusto e dovranno essere garantite adeguate condizioni di accessibilità all'area.

Il piano potrà essere esteso all'intera area in proprietà ai fini di una riqualificazione urbanistica ed ambientale della medesima. In tal caso si dovrà procedere alla verifica delle superfici esistenti regolarmente assentite. In tal caso i volumi esistenti potranno essere demoliti e ricostruiti, anche con diversa posizione, senza aumento delle superfici e delle volumetrie esistenti.

In assenza di Piano di recupero sugli edifici esistenti eventualmente non interessati dal nuovo intervento è ammesso l'ampliamento solo ai fini igienico sanitari e per adeguamenti strutturali. Il piano dovrà prevedere una sistemazione dell'area comprensiva di spazi a verde con funzione di filtro visivo ed acustico.

Destinazioni ammesse: artigianale, direzionale, commerciale.

- Parametri urbanistici: Dc ml 5.00; Ds ml 30.00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 2 sottoc. 2.03; cat. 3 sottoc. 3.02.04; cat. 5;
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) in parte pericolosità molto bassa e (G.1c) in parte medio bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Rilievi geomorfologici originali di dettaglio e indagini geotecniche specifiche per la valutazione del tipo fondazionale ottimale, la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche del manufatto esistente e la più efficace sua messa in sicurezza strutturale
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) in parte irrilevante e (P.I.B.) in parte bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto. Nel caso di riorganizzazione delle volumetrie esistenti attraverso interventi di demolizione e ricostruzione dovrà essere presentato un Piano di recupero
- Superficie dell'area: mq. 6037

Scheda norma comparto 4-t10

16

- Realizzazione di un'area di trasformazione urbana residenziale in Rosignano Marittimo
- Carico urbanistico previsto: n. 2 alloggi
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto dalle N.T.A. in merito al dimensionamento dei nuovi alloggi.
Tipologia edilizia: mono/bifamiliare con caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.

¹⁶ Modifica approvata con delibera C.C. n. 22 del 17/03/2014 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 19 del 14/05/2014

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato in bioedilizia. L'eventuale utilizzo di pannelli fotovoltaici dovrà essere di tipo integrato.

Dovrà essere garantita l'accessibilità al comparto mediante viabilità privata adeguata alle esigenze dei frontisti.

La viabilità poderale esistente dovrà essere mantenuta e non potrà essere interrotta o eliminata.

Al fine del rilascio del titolo abilitativo nella progettazione esecutiva dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al Decreto Dell'Autorità competente n. 79 del 26/06/2013 di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica e nello specifico:

1. In fase di cantiere dovranno essere utilizzati mezzi idonei alla viabilità esistente in particolare al tratto di strada bianca esistente in adiacenza al futuro lotto;
2. Al fine di ridurre le emissioni di polveri in fase di cantiere adottare idonee misure come la bagnatura delle ruote dei mezzi di cantiere e di eventuali cumuli di terra.
3. Qualora si ritenga di non rispettare i limiti emissivi ed immessivi del P.C.C.A. dovrà essere richiesta apposita deroga acustica secondo le modalità previste dalla normativa di riferimento.

■ Parametri urbanistici: RC 50%.; H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 5.00
Distanza dai Confini ml 5,00

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat.1

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: G1 pericolosità bassa
- Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: a livello di progetto esecutivo dovranno essere effettuate ulteriori analisi geotecniche in conformità al D.P.G.R. 36/R/2009, tali da caratterizzare in maniera completa il terreno di fondazione e determinare con esattezza la capacità portante e i relativi cedimenti..
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) pericolosità bassa
- Fattibilità idraulica: F.1 -fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Pericolosità sismica: S.1- pericolosità sismica bassa.
- fattibilità sismica: F.1 - fattibilità senza particolari limitazioni

■ Modalità di attuazione intervento diretto

■ Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi: Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la disciplina del tessuto urbanistico "e – residenziali sparsi e isolati con spazi pertinenziali prevalentemente liberi"

■ Superficie dell'area: mq 2475

Scheda norma comparto 4-c1

■ Realizzazione di un fabbricato residenziale

- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art 105 delle N.T.A..
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale
Tipologia ammessa: villetta mono/bifamiliare
- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovrà essere conservato l'albero censito (mandorlo)
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1b) pericolosità bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Rilievi geomorfologici originali di dettaglio e indagini geotecniche specifiche atte alla valutazione del tipo fondazionale ottimale, la valutazione dei carichi ammissibili e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 1641

Scheda norma comparto 4-c2

- Realizzazione di un fabbricato residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art 105 delle N.T.A..
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.
Tipologia ammessa: villetta mono/bifamiliare
- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. RC 50%. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1b) in parte bassa e (G.1c) in parte medio bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Rilievi geomorfologici originali di dettaglio e indagini geotecniche specifiche atte alla valutazione del tipo fondazionale ottimale, la valutazione dei carichi ammissibili e cedimenti
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto

- Superficie dell'area: mq 784

Scheda norma comparto 4-c3

- Realizzazione di un fabbricato residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art 105 delle N.T.A.
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.
Tipologia ammessa: villetta mono/bifamiliare
- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1b) pericolosità bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Rilievi geomorfologici originali di dettaglio e indagini geotecniche specifiche atte alla valutazione del tipo fondazionale ottimale, la valutazione dei carichi ammissibili e cedimenti
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 2079

Scheda norma comparto 4-c4

- Realizzazione di un fabbricato residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art 105 delle N.T.A.
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale
Tipologia ammessa: villetta mono/bifamiliare
Dovrà essere adeguata la viabilità esistente secondo le indicazioni che saranno impartite dagli uffici dell'Ente.
- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) in gran parte pericolosità molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Rilievi geomorfologici originali di dettaglio e indagini geotecniche specifiche atte alla valutazione del tipo fondazionale ottimale, la valutazione dei carichi ammissibili e cedimenti

- Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 1872

Scheda norma comparto 4-c5

- Realizzazione di fabbricato residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art 105 delle N.T.A..
Tipologia ammessa: villetta mono/bifamiliare.
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale
Dovrà essere realizzata fronte strada un'area da destinare a parcheggi pubblici secondo le indicazioni che saranno dettate dagli uffici dell'Ente.
- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) pericolosità molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: rilievi geomorfologici originali di dettaglio e indagini geotecniche specifiche atte alla valutazione del tipo fondazionale ottimale, la valutazione dei carichi ammissibili e cedimenti
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto.
- Superficie dell'area: mq 2752

Scheda norma comparto 4-c6

- Realizzazione di fabbricato residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art 105 delle N.T.A..
Tipologia ammessa: villetta mono/bifamiliare.
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale

Dovrà essere ceduta un'area contraddistinta con la sigla p* da destinare a parcheggio pubblico su via della Lombarda.

- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1b) pericolosità bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Rilievi geomorfologici originali di dettaglio e indagini geotecniche specifiche atte alla valutazione del tipo fondazionale ottimale, la valutazione dei carichi ammissibili e cedimenti
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto.
- Superficie dell'area: mq. 2305

Scheda norma comparto 4-c7

- Realizzazione di un fabbricato residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art 105 delle N.T.A.
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.
Tipologia ammessa: villetta mono/bifamiliare
- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. RC 50%. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1b) pericolosità bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Rilievi geomorfologici originali di dettaglio e indagini geotecniche specifiche atte alla valutazione del tipo fondazionale ottimale, la valutazione dei carichi ammissibili e cedimenti
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 850

Scheda norma comparto 4-c8

- Realizzazione di un fabbricato residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art 105 delle N.T.A.
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.
Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area
Tipologia ammessa: villetta mono/bifamiliare
- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) in parte pericolosità molto bassa e (G.1b) in parte pericolosità bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Rilievi geomorfologici originali di dettaglio e indagini geotecniche specifiche atte alla valutazione del tipo fondazionale ottimale, la valutazione dei carichi ammissibili e cedimenti
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 2767

Scheda norma comparto 4-iru1 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Intervento di riqualificazione urbanistica in loc. Acquabona
- Carico urbanistico previsto: 5 alloggi; Sc mq. 500
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'intervento è rivolto alla riqualificazione ed al completamento urbanistico dell'area attraverso anche interventi di nuova edificazione in aree marginali integrate ad episodi residenziali urbani consolidati. E' ammessa demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti- residenziali, commerciali ed altri - con un ampliamento del 10% della volumetria regolarmente assentita.
Sono ammessi nuovi 5 alloggi oltre a quelli esistenti. La superficie lorda degli alloggi non dovrà essere inferiore a quella prevista all'art. 44 né superiore a quella di cui all'art. 105 delle NTA.
Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni; in ogni caso non potranno essere inferiori al 20% della sup. del comparto. Per la residenza si devono prevedere aree a parcheggio e verde pubblico nella misura di mq 25/ab (mq. 6 per parcheggi e mq. 19 per verde) mentre per le altre destinazioni ammesse dovrà essere rispettato almeno lo standard minimo di cui all'art. 44 delle NTA.

L'intervento dovrà essere condotto attraverso la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti e condizione essenziale alla riqualificazione è l'abbattimento di tutte le strutture non residenziali esistenti e/o incongrue con le funzioni ammesse e non regolarmente assentite. Dovranno essere riqualificati gli spazi esterni con materiali di arredo. Il progetto deve prevedere una sistemazione dell'area oggi adibita a parcheggio e particolare attenzione dovrà essere posta nel definire le caratteristiche di accessibilità dell'area, evitando che si verifichino condizioni di pericolosità o di disagio in corrispondenza dell'innesto con la SR 206 via Emilia. L'intervento dovrà prevedere, oltre alla realizzazione dei nuovi edifici anche l'organizzazione degli spazi esterni e delle aree a verde con la realizzazione di fasce di protezione e filtro verso il tessuto urbano circostante. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. In assenza dell'intervento di riqualificazione dell'area sugli edifici esistenti potranno essere attuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

- Parametri urbanistici: RC 50% St; Volumetria complessiva di progetto mc. 5643 così suddivisa: mc. 1800 per commerciale (ristorante e negozi) e mc 3843 per residenziale. H. max 2 piani f.t. distanza dai confini ml 5,00, distanza dalle strade ml. 10.00.

- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1; cat. 3 sottoc. 3.02.02, 3.02.03, 3.03

- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----

- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.2) pericolosità media
- Fattibilità geologica: Classe 3- (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geologica e geotecnica specifica di dettaglio delle caratteristiche dei terreni di fondazione per la valutazione del tipo fondazionale ottimale e per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti
- Pericolosità idraulica: (P.I.M.) pericolosità media
- Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme per le aree a pericolosità media di questo regolamento urbanistico
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: Verificare e mantenere distanza di sicurezza dal Botro dell'Acquabona

- Modalità di attuazione intervento diretto convenzionato previa presentazione di un planivolumetrico.

- Superficie dell'area: mq 17588

Scheda norma comparto 4-iru2 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Intervento di riqualificazione di un'area per la realizzazione di un fabbricato residenziale

- Carico urbanistico previsto: n. 4 alloggi

- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' prevista la riqualificazione dell'area attraverso operazioni di ristrutturazione e di ampliamento della volumetria esistente finalizzate alla realizzazione di un fabbricato residenziale.

E' ammesso il recupero dell'immobile esistente con incremento volumetrico ai fini di realizzare quattro alloggi. La dimensione degli alloggi dovrà rispettare i parametri di cui agli artt. 44 e 105 delle N.T.A.. E' ammessa anche la demolizione e la ricostruzione.

Dovranno essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area e predisposti idonei spazi di manovra e parcheggio privato interni al comparto.

L'intervento edilizio dovrà prevedere contestualmente, la riqualificazione degli spazi esterni di pertinenza attraverso una loro sistemazione unitaria.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel definire le caratteristiche di accessibilità all'area, evitando che si verifichino condizioni di pericolosità in corrispondenza di via S. Antonio.

In assenza dell'intervento di riqualificazione dell'area sugli edifici esistenti potranno essere attuato solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- Parametri urbanistici: RC 50% St; H max 2 piani f.t., distanza strade ml. 7,50, distanza confini ml. 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a-G.1b) pericolosità in parte molto bassa e in parte bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti potenzialmente derivanti dall'intervento di ristrutturazione ed ampliamento. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche dei manufatti esistenti e la più efficace loro messa in sicurezza strutturale.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante.
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato previa presentazione di un planivolumetrico.
- Superficie dell'area: mq 1554

Scheda norma comparto 4-iru3

- Ristrutturazione di edificio esistente
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto agli art. 44 e 105 delle N.T.A. in merito al dimensionamento. Sull'immobile esistente sono ammessi in alternativa:
 - ampliamento volumetrico in addizione o in sopraelevazione del fabbricato esistente;
 - la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con l'incremento volumetrico;

Al Piano Terra dovrà essere mantenuta la destinazione commerciale, artigianale.

L'ampliamento e/o sopraelevazione dell' immobile esistente dovrà dar luogo ad un organismo edilizio organicamente compiuto. Per la sopraelevazione le distanze tra gli edifici e dal fronte strada potranno derogare da quelle previste dalle normative vigenti, mantenendo quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti.

- Parametri urbanistici: Dc ml 5,00; Df ml 10,00; Ds ml 5,00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) pericolosità molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti potenzialmente derivanti dall'intervento di ristrutturazione. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche dei manufatti esistenti e la più efficace loro messa in sicurezza strutturale.
- Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 379

Scheda norma comparto 4-iru4

- Riqualificazione di fabbricato esistente
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Sull'immobile esistente sono ammesse le categorie di intervento R1, R2, R3, R4, R5, R7, R8 ai fini di realizzare un alloggio le cui dimensioni dovranno rispettare i parametri di cui agli artt. 44 e 105 delle NTA.
L'ampliamento dell'immobile esistente dovrà dar luogo ad un organismo edilizio organicamente compiuto e integrato nel tessuto urbanistico.
Dovrà essere previsto un parcheggio privato all'interno dell'area in proprietà.
- Parametri urbanistici: H. max. 2 piani fuori terra lato cortile Dc ml 5,00; Df ml 10.00; Ds ml 5,00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1a) pericolosità molto bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti potenzialmente derivanti dall'intervento di ristrutturazione. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche dei manufatti esistenti e la più efficace loro messa in sicurezza strutturale.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 120

Utoe 5 “Della costa alta e dei boschi”

Scheda norma comparto 5-t3 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un complesso turistico ricettivo e sportivo
- Carico urbanistico previsto: n. 110 posti letto
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'obbiettivo è quello di incrementare la dotazione turistico ricettiva in funzione della valorizzazione complessiva della frazione.

Sono consentite:

- realizzazione di una struttura alberghiera per n. 110 posti letto, di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo (dovrà essere garantito il raggiungimento di almeno quattro stelle di classificazione). Tipologia alberghiera medio alta. Il progetto della struttura ricettiva dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.
- realizzazione di un'area per attività sportive - ricreative quali piscina, campi polivalenti con strutture per servizi (spogliatoi docce, servizi igienici etcc) di altezza 1 piano f.t. (max ml 4,50) e Sc mq. 300.

Oltre ai posti letto e ai vani necessari per la struttura alberghiera sono ammessi i servizi aggiuntivi e integrativi come specificato dall'art. 44 delle NTA.

I servizi, se realizzati separatamente dal corpo alberghiero non potranno superare l'altezza di 1 p.f.t.. Possibilità di realizzare spazi interrati e/o seminterrati da destinare a servizi, magazzini della struttura alberghiera.

Per l'attività ricettiva dovrà essere garantiti almeno 2 posti auto per ogni camera aumentati del 20% per le attività di servizio.

Ove la struttura alberghiera fosse dotata di ristorante e/o servizi non esclusivamente riservati ai clienti interni, i parcheggi dovranno essere dimensionati secondo le norme vigenti in materia in aggiunta a quelli specifici della struttura ricettiva.

L'eventuale alloggio per la guardiania dovrà essere realizzato all'interno della struttura ricettiva

Le altezze dei piani potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento (es: hall, servizi connessi all'offerta ricettiva etcc) e potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento (es: hall, servizi connessi all'offerta ricettiva etcc)

Adeguamento della viabilità pubblica esistente, creazione di percorsi ciclabili, di nuove aree per verde e parcheggi pubblici fronte via Lungomonte. La proposta progettuale dovrà presentare soluzioni integrate a livello funzionale e architettonico con un assetto planivolumetrico che privilegi l'organizzazione dei percorsi e degli spazi pedonali in relazione alla viabilità di accesso. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella

sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde etc..) che dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale. Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore a quanto previsto all'art. 44 e all'art. 90 c.3 delle NTA per le destinazioni presenti all'interno del comparto. In ogni caso tali spazi non potranno essere inferiori al 30% della superficie dell'area.

Dovranno essere mantenuti i filari di alberi su via Lungomonte.

Il nuovo insediamento dovrà essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento nel rispetto delle condizioni contenute nella scheda norma. Il PA dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.

■ Parametri urbanistici: RC 50% St; L'altezza massima non potrà essere superiore a 2/3 piani fuori terra; Distanza minima tra fabbricati (Df) : 10 ml.; Distanza minime dai confini (dc): ml 10.00. Distanza minima dal confine su via Lungomonte l 20.00.

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03; cat. 4 sottocat. 4.01; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.08

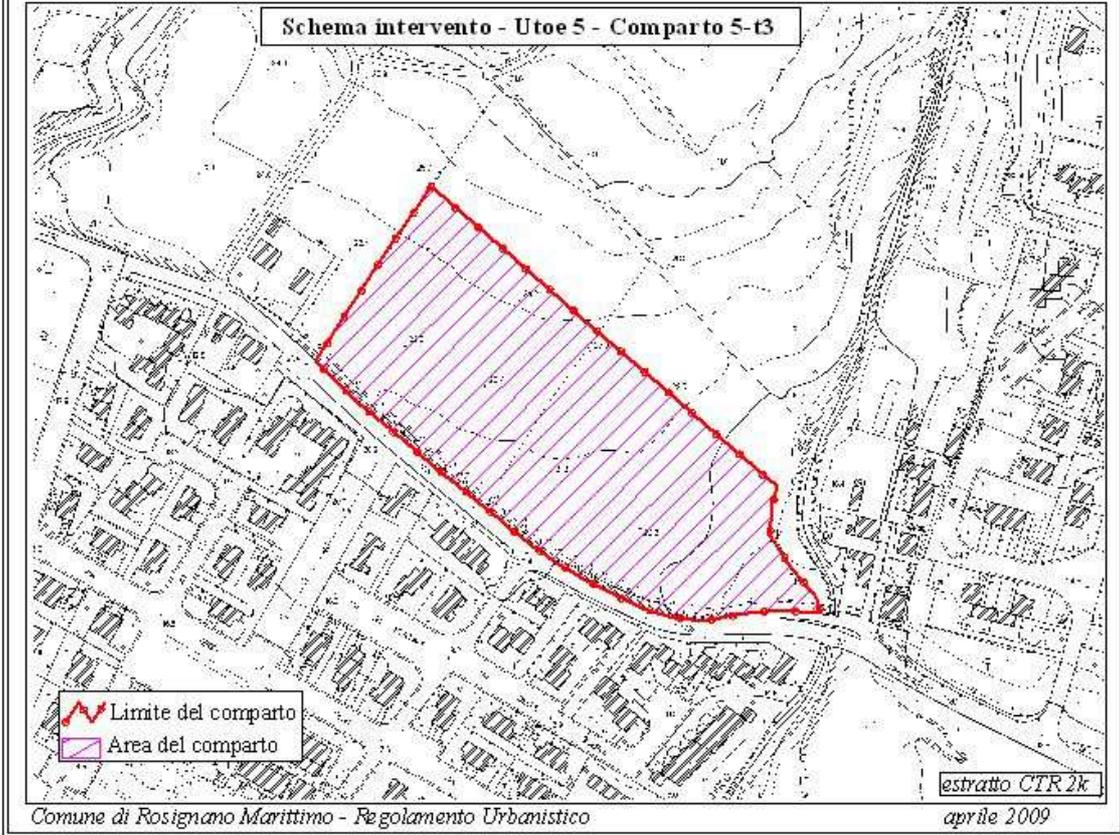
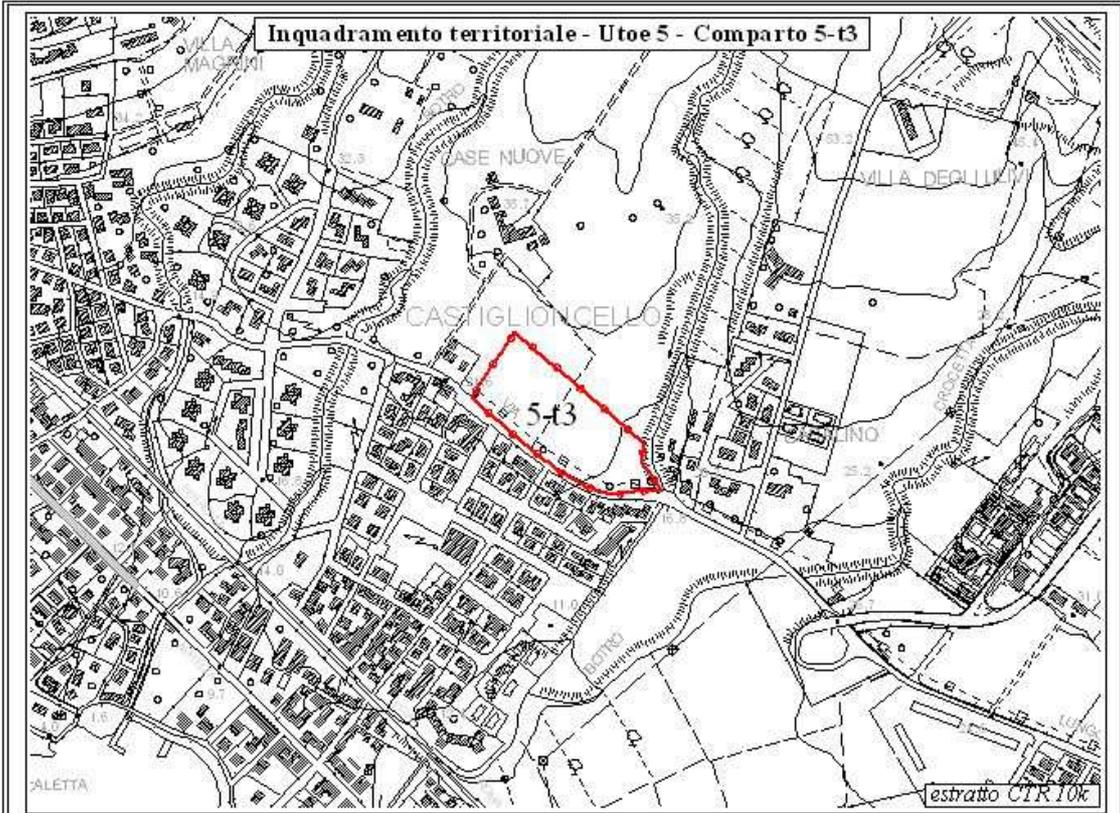
■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Salvaguardare le alberature esistenti, sia isolate che in filari. Mantenere una distanza di rispetto di almeno 10 mt dal Botro Jurco, dove la vegetazione riparia esistente deve essere conservata.

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1a) in parte molto bassa, (G.1b) in parte bassa e (G.3) in parte elevata
- Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geomorfologica, geologica e geotecnica specifica dell'area di intervento. Si dovranno verificare le caratteristiche dei suoli per la valutazione dei carichi ammissibili, dei cedimenti e del tipo fondazionale ottimale
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) in parte bassa e (P.I.M.) in parte media
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni nella parte a pericolosità bassa e in parte fattibilità condizionata dalle specifiche norme per le aree a pericolosità media di questo regolamento urbanistico.
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna

■ Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva.

■ Superficie dell'area: mq. 23312



Scheda norma comparto 5-t4 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un complesso turistico ricettivo e sportivo
- Carico urbanistico previsto: n. 135 posti letto
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:

L'obiettivo è il rafforzamento della connotazione urbana attraverso il completamento del tessuto urbano marginale

Sono consentite:

- realizzazione di una struttura alberghiera per n. 135 posti letto di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo (dovrà essere garantito il raggiungimento di almeno quattro stelle di classificazione). Tipologia alberghiera medio alta. Il progetto della struttura ricettiva dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.
- realizzazione di un'area per attività sportive - ricreative quali piscina, campi polivalenti con strutture per servizi (spogliatoi docce, servizi igienici etcc) di altezza 1 piano f.t. (max ml 4,50) e Sc mq. 500.

Oltre ai posti letto e ai vani necessari per la struttura alberghiera sono ammessi i servizi aggiuntivi e connessi come specificato dall'art. 44 delle NTA.

Realizzazione di servizi specialistici e spazi complementari integrati (spazi per convegni, centro benessere, spazi polivalenti per attività ricreativa e sportiva). I servizi, se realizzati separatamente dal corpo alberghiero non potranno superare l'altezza di 1 p.f.t.. Possibilità di realizzare spazi interrati e/o seminterrati da destinare a servizi, magazzini della struttura alberghiera. L'eventuale alloggio per la guardiania dovrà essere realizzato all'interno della struttura ricettiva.

La proposta progettuale dovrà presentare soluzioni integrate a livello funzionale e architettonico con un assetto planivolumetrico che privilegi l'organizzazione dei percorsi e degli spazi pedonali in relazione alla viabilità di accesso. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde etc..) che dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale. Per l'attività ricettiva dovrà essere garantiti almeno 2 posti auto per ogni camera aumentati del 20% per le attività di servizio.

Ove la struttura alberghiera fosse dotata di ristorante e/o servizi non esclusivamente riservati ai clienti interni, i parcheggi dovranno essere dimensionati secondo le norme vigenti in materia in aggiunta a quelli specifici della struttura ricettiva.

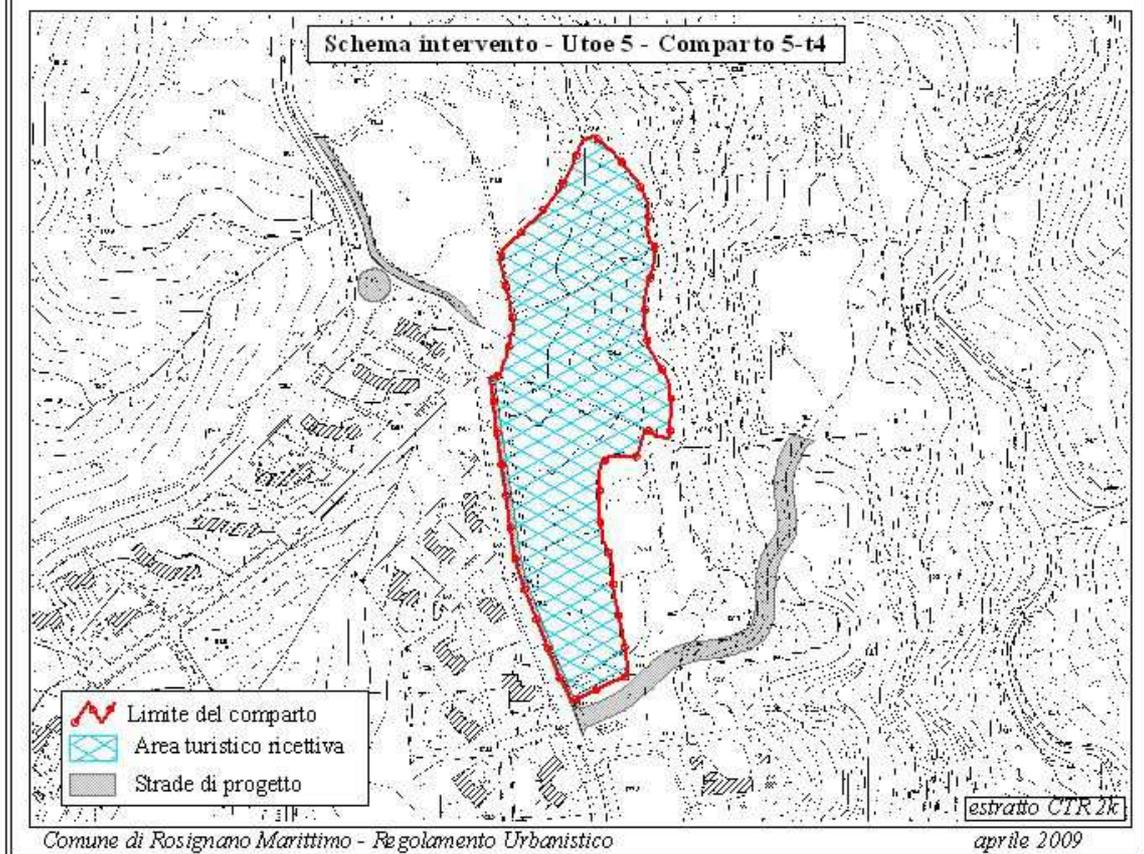
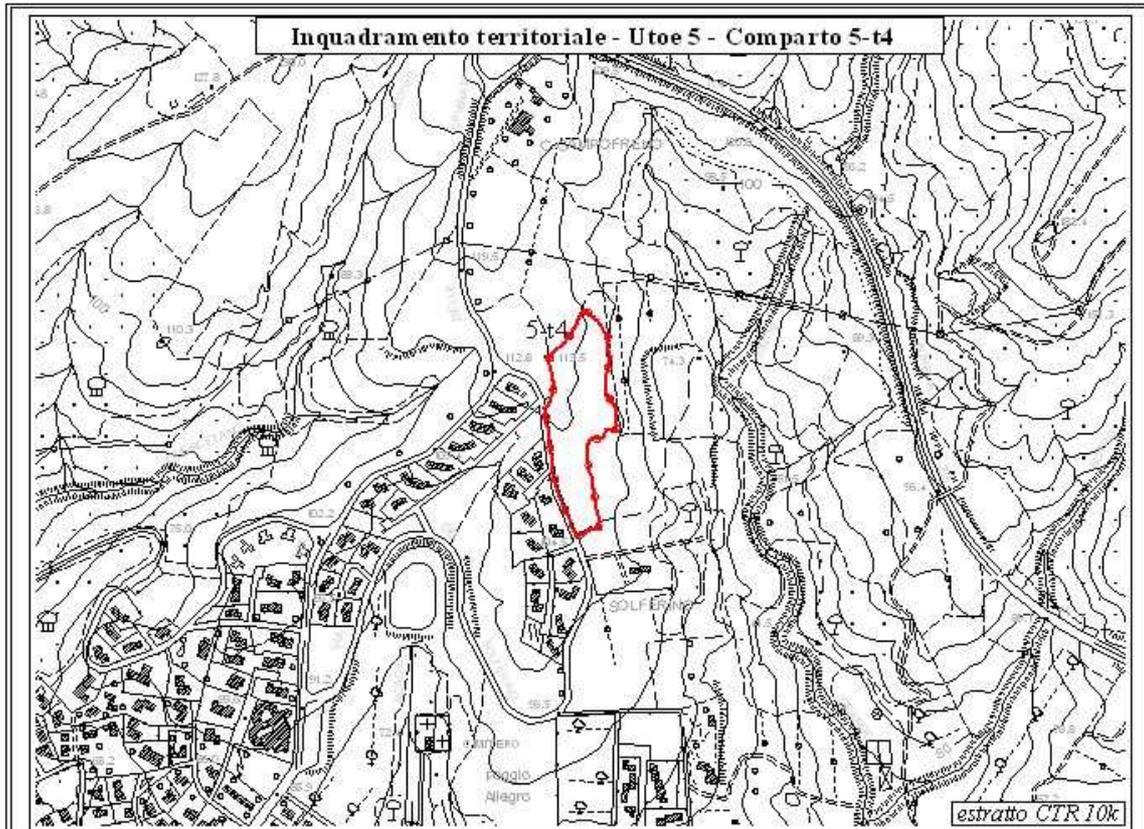
Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore a quanto previsto all'art. 44 delle NTA per le destinazioni presenti all'interno del comparto. In ogni caso tali spazi non potranno essere inferiori al 30% della superficie dell'area.

Le altezze dei piani potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento (es: hall, servizi connessi all'offerta ricettiva etcc)

Dovrà essere studiato idoneo accesso carrabile da via Solferino e dovrà essere realizzato l'ampliamento della medesima via secondo le indicazioni dettate dagli uffici dell'Amministrazione comunale.

Il progetto dovrà prevedere ampie aree a parco dotate di idonei arredi vegetazionali; Il nuovo insediamento dovrà essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento. Il PA dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.

- Parametri urbanistici: RC 50% St; l'altezza massima non potrà essere superiore a 2/3 piani fuori terra; Distanza minima tra fabbricati (Df): 10 ml.; Distanza minime dai confini (dc): ml 5.00. Distanza minima dal confine su via Solferino ml 7,50.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03; cat. 4 sottoc. 4.01; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.08.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Salvaguardare le alberature di pregio
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1b) in parte bassa, (G.1c) in parte medio bassa e (G.2) in parte media
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geomorfologica, geologica e geotecnica specifica dell'area di intervento. Si dovranno verificare le caratteristiche dei suoli per la valutazione dei carichi ammissibili, dei cedimenti e del tipo fondazionale ottimale. Verifica della stabilità di eventuali fronti di scavo.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva
- Superficie dell'area: mq 24748



Scheda norma comparto 5-t5

■ Intervento di ristrutturazione e ampliamento di struttura sportiva esistente in Castiglioncello loc. Ginepraiolo

■ Carico urbanistico previsto: -----

■ Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'obiettivo è quello del mantenimento dell'attività sportiva esistente attraverso la riqualificazione delle strutture esistenti.

L'intervento prevede il riutilizzo del fabbricato esistente e la realizzazione di un volume aggiuntivo di Sc mq. 200. In tali strutture potrà essere svolta attività di fitness, estetica, ristorazione e servizi. L'intervento prevede la realizzazione di una veranda, nuovi servizi igienici per gli utenti dei campi sportivi, magazzini per le attrezzature manutentive dei campi.

Sugli edifici esistenti sono ammessi oltre ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R10 interventi di sostituzione e addizione volumetrica ai fini di creare un 1° piano senza che questi costituiscono modifiche alle destinazioni d'uso in atto. Dovranno essere realizzati dei percorsi pedonali di collegamento coperti tra le varie strutture e i punti di sosta. Per l'accesso all'area potrà essere utilizzata la viabilità esistente (strada vicinale).

Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore a quanto previsto all'art. 44 e all'art. 90 c.3 delle NTA per le destinazioni presenti all'interno del comparto.

■ Parametri urbanistici: Sc 30% del comparto compreso l'esistente. Altezza delle nuove strutture di 1/2 p.f.t. Distanza dai confini min. ml 5,00

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.08, 6.09

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Salvaguardia del verde esistente e delle alberature di maggior pregio. Dal Botro Ginepraia mantenere una fascia di rispetto di ml 20 min.

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1c) in parte medio bassa, (G.2) in parte media e (G.1b) in parte elevata
- Fattibilità geologica: Classe 4 (rischio elevato) - fattibilità limitata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geomorfologica, geologica di un intorno significativo e geotecnica specifica di dettaglio dell'area di intervento. Si dovranno verificare le caratteristiche dei suoli per la valutazione dei carichi ammissibili, dei cedimenti e del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione. Verifica della stabilità dei fronti di scavo.
- Pericolosità idraulica: (P.I.M.) in parte media
- Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme per le aree a pericolosità media di questo regolamento urbanistico.
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: Per gli interventi previsti in questo ambito deve essere allegato uno studio, anche a livello qualitativo, che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio. I risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la fattibilità degli interventi e ove necessario indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio

- Modalità di attuazione: Intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico
- Superficie dell'area: mq. 15394

Scheda norma comparto 5-t6 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un complesso turistico ricettivo e sportivo
- Carico urbanistico previsto: n. 160 posti letto
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Realizzazione di una struttura alberghiera di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo (dovrà essere garantito il raggiungimento di almeno quattro stelle di classificazione). Tipologia alberghiera medio alta. Il progetto della struttura ricettiva dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.

Oltre ai posti letto e ai vani necessari per la struttura alberghiera sono ammessi i servizi aggiuntivi e connessi come specificato dall'art. 44 delle NTA.

I servizi, se realizzati separatamente dal corpo alberghiero non potranno superare l'altezza di 1 p.f.t.. Possibilità di realizzare spazi interrati e/o seminterrati da destinare a servizi, magazzini della struttura alberghiera.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzano l'impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione.

Le altezze dei piani potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento (es: hall, servizi connessi all'offerta ricettiva etcc) e potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento (es: hall, servizi connessi all'offerta ricettiva etcc)

L'eventuale alloggio per la guardiania dovrà essere realizzato all'interno della struttura ricettiva.

Per l'attività ricettiva dovrà essere garantiti almeno 2 posti auto per ogni camera aumentati del 20% per le attività di servizio.

Ove la struttura alberghiera fosse dotata di ristorante e/o servizi non esclusivamente riservati ai clienti interni, i parcheggi dovranno essere dimensionati secondo le norme vigenti in materia in aggiunta a quelli specifici della struttura ricettiva.

La progettazione degli spazi aperti dovrà costituire l'elemento principale del Piano. Particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde etc..) che dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale.

Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore a quanto previsto all'art. 44 e all'art. 90 c.3 delle NTA per le destinazioni presenti all'interno del comparto. In ogni caso tali spazi non potranno essere inferiori al 30% della superficie dell'area.

Il nuovo insediamento dovrà essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento nel rispetto delle condizioni contenute nella scheda norma. Il PA dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.

Tali spazi dovranno essere realizzati più vicino possibile al limite del comparto in prossimità della nuova viabilità. All'interno la circolazione carrabile dovrà essere limitata alle operazioni di scarico/carico e di servizio. Le aree scoperte dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3.

Realizzazione di nuova viabilità di accesso le cui dimensioni dovranno essere concordate in fase di P.A. con l'Amministrazione comunale.

Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area sportiva limitrofa.

■ Parametri urbanistici: RC 50% St; L'altezza non potrà essere superiore a 2/3 piani fuori terra; distanza minime dai confini (dc): ml 5.00. Distanza minima dalla strada ml 10.00.

■ Destinazioni d'uso ammesse:cat. 3 sottoc. 3.03; cat. 4 sottoc. 4.01; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.08.

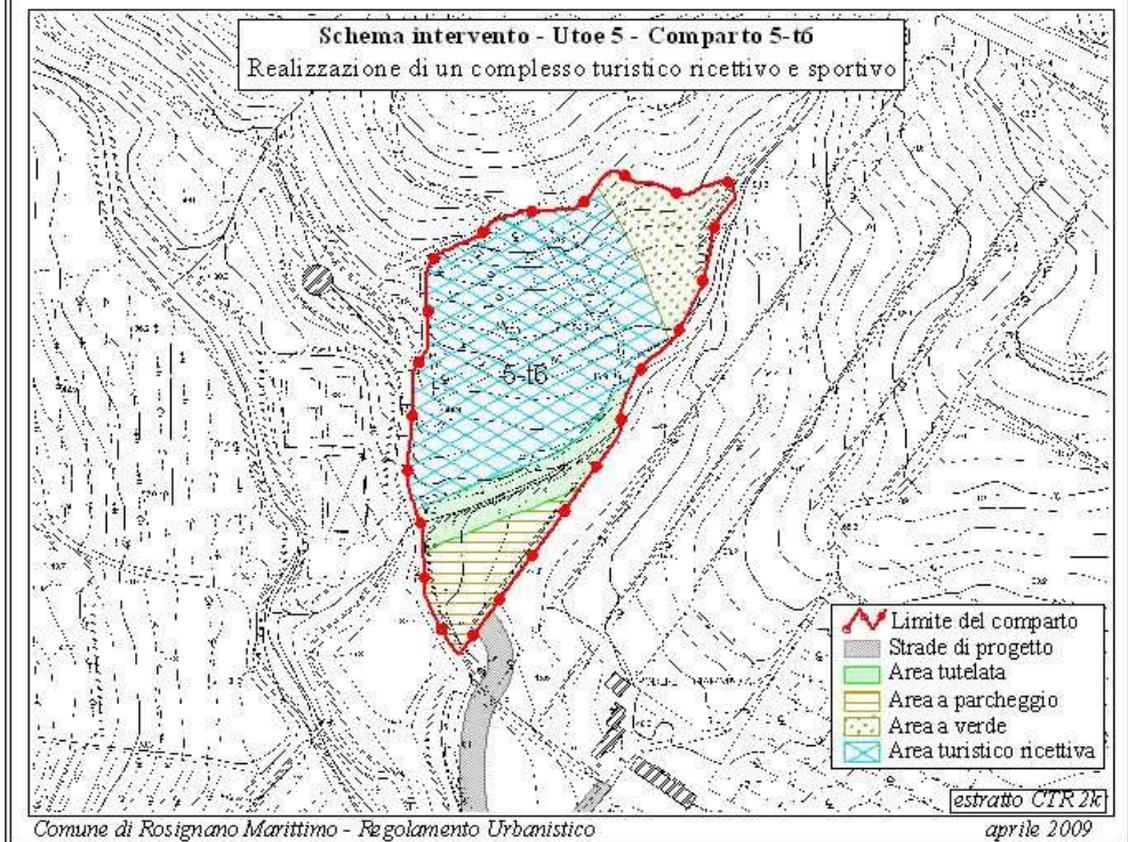
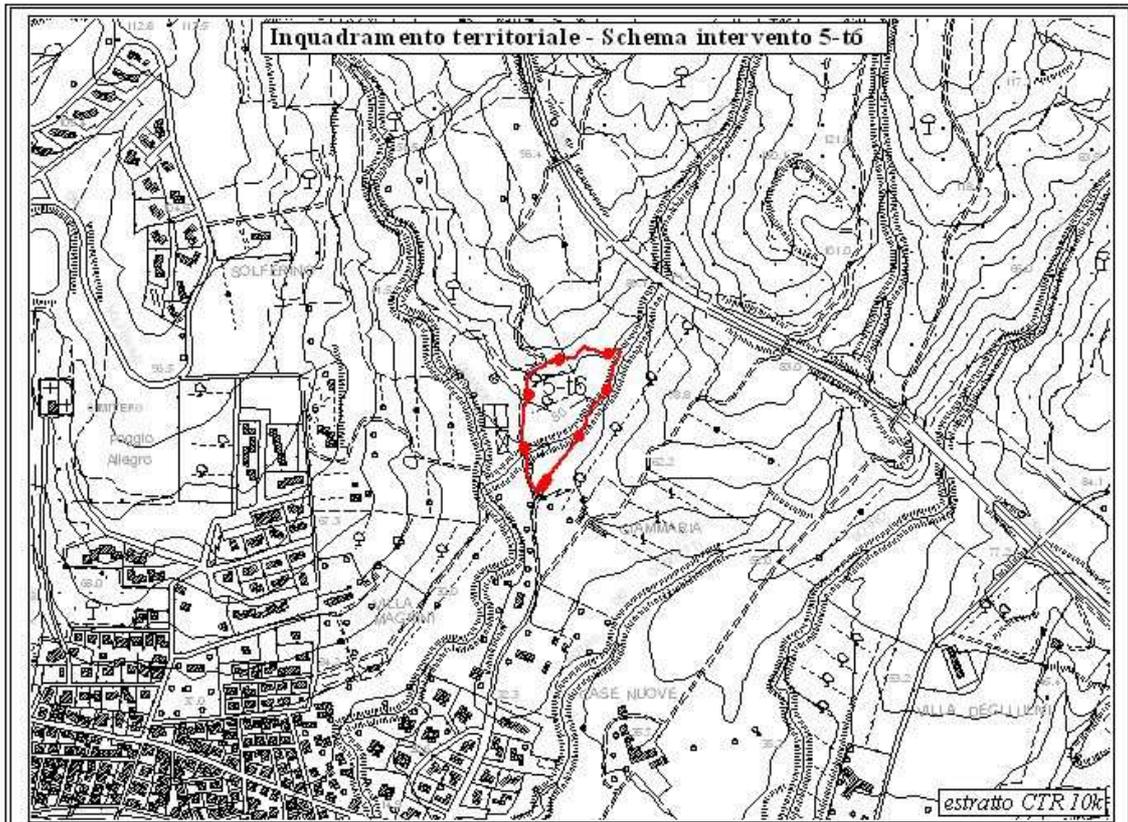
■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: L'intervento dovrà interessare i terreni meno declivi, distanti dal bosco e dal botro Ginepraia (anche dalla vicina sorgente di "acqua ferrata"). Le alberature censite dovranno essere tutelate. Le piante superstiti del vecchio oliveto dovranno essere recuperate come verde urbano. Utilizzare la vegetazione arborea autoctona nelle sistemazioni a verde delle aree perimetrali. La alloctona solo all'interno di eventuali giardini.

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1c) in parte medio bassa, (G.2) in parte media e (G.3) in parte elevata
- Fattibilità geologica: Classe 3 (rischio medio elevato) - fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geomorfologica, geologica di un intorno significativo e geotecnica specifica di dettaglio dell'area di intervento. Si dovranno verificare le caratteristiche dei suoli per la valutazione dei carichi ammissibili, dei cedimenti e del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione. Verifica della stabilità dei fronti di scavo.
- Pericolosità idraulica: (P.I.M.) in parte media
- Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme per le aree a pericolosità media di questo regolamento urbanistico.
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: Per gli interventi previsti in questo ambito deve essere allegato uno studio, anche a livello qualitativo, che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio. I risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la fattibilità degli interventi e ove necessario indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio

■ Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva.

■ Superficie dell'area: mq. 19422



Scheda norma comparto 5-t7 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di due fabbricati residenziali
- Carico urbanistico previsto: n. 6 alloggi
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
L'intervento è volto al completamento urbanistico dell'area. Potranno essere realizzati n. 6 alloggi con caratteristiche dimensionali di cui all'art. 105 NTA. Gli edifici dovranno essere realizzati in continuità con l'edificato esistente e dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale, una riqualificazione urbanistica dell'area e la connessione con il tessuto esistente attraverso la sistemazione degli spazi destinati a verde e par parcheggio pubblico. Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore a quanto previsto all'art. 44 e all'art. 90 c.3 delle NTA per le destinazioni presenti all'interno del comparto. In ogni caso tali spazi non potranno essere inferiori al 50% della superficie dell'area e dovranno essere ubicati tra via delle Spianate e via Solferino.
- Parametri urbanistici: Distanza minime dai confini (dc): ml 5.00. Distanza minima dalla strada ml 7,50.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1b) in parte bassa, (G.1c) in parte medio bassa e (G.2) in parte media
 - Fattibilità geologica: Classe 3 - (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geomorfologica, geologica e geotecnica specifica dell'area di intervento. Si dovranno verificare le caratteristiche dei suoli per la valutazione dei carichi ammissibili, dei cedimenti e del tipo fondazionale ottimale. Verifica della stabilità di eventuali fronti di scavo.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto previa presentazione di planivolumetrico convenzionato
- Superficie dell'area: mq 6016,62

Scheda norma comparto 5-t8

- Realizzazione di un fabbricato commerciale
- Carico urbanistico previsto: _____
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
E' ammessa la realizzazione di una struttura per un punto ristoro e noleggio attrezzature per escursionismo per una superficie complessiva di mq. 250 e per una altezza di un piano f.t. La nuova struttura dovrà essere realizzata con criteri che minimizzino l'impatto ambientale e localizzata in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione.
Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo. Al fine di un corretto inserimento ambientale,

dovranno essere disposte siepi verdi miste ad alberature d'alto fusto sui lati confinanti con il territorio circostante. Nella costruzione del fabbricato dovranno essere utilizzati prevalentemente materiali propri dell'edilizia tradizionale della zona, dovranno essere privilegiati materiali quali legno, tegole tipo coppo. Gli interventi di cui sopra dovranno privilegiare tecnologie edilizie e soluzioni costruttive finalizzate. Dovranno essere previsti spazi a parcheggio di uso pubblico in quantità non inferiore a quanto previsto all'art. 44 delle NTA per le destinazioni presenti all'interno del comparto.

Nella costruzione del fabbricato dovranno essere adottate tecniche di bioarchitettura.

Le volumetrie esistenti all'interno del bosco, se legittimate, potranno essere recuperate mediante demolizione e ricostruzione all'interno del comparto, senza aumento di volume, ai fini di realizzare strutture a servizio del fabbricato commerciale; tali strutture potranno essere realizzate anche in accorpamento al nuovo edificio. E' ammesso il recupero delle aree di proprietà a bosco, limitrofe al comparto, con sistemazione dei percorsi esistenti, pulizia del sottobosco, installazione di arredi quali panchine, cestini per rifiuti. Non potrà essere demolita la chiesetta.

■ Parametri urbanistici: RC 50% St; H. max ml 4,50; distanza strada ml 5,00; distanza confini ml 5,00

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.02.02; 3.03

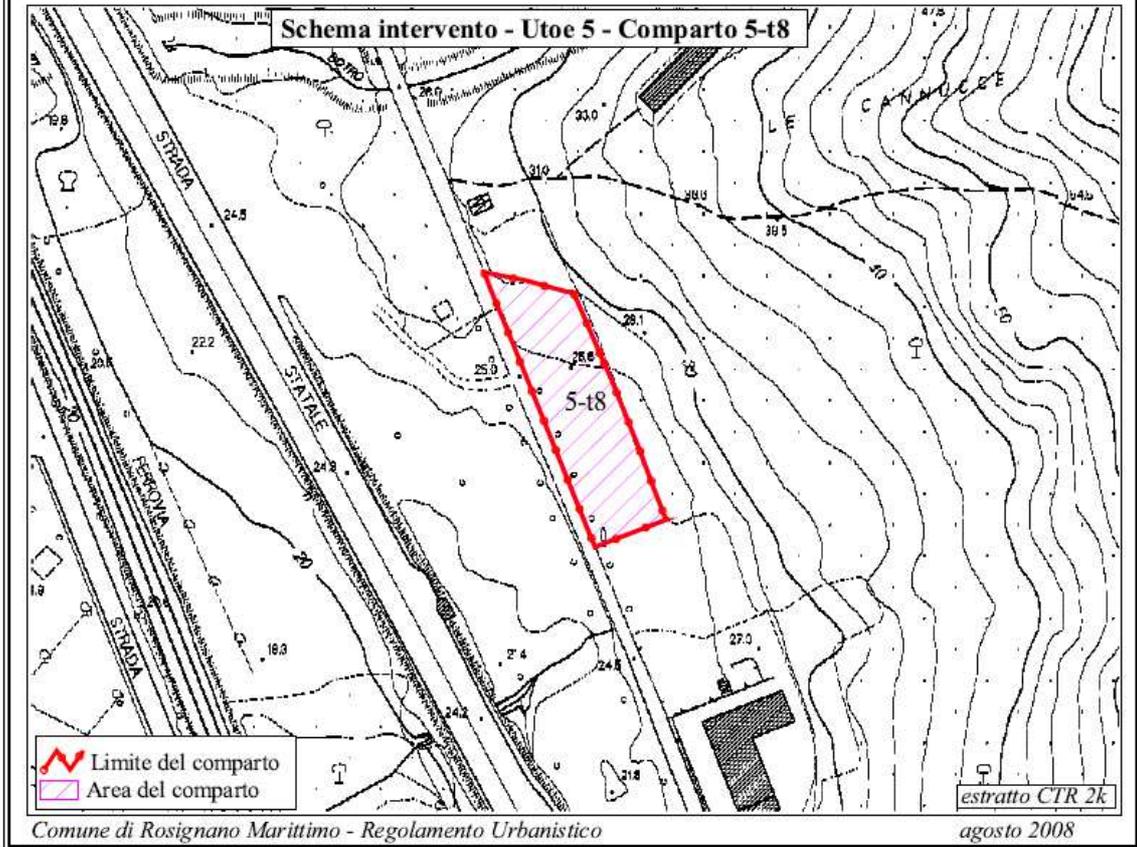
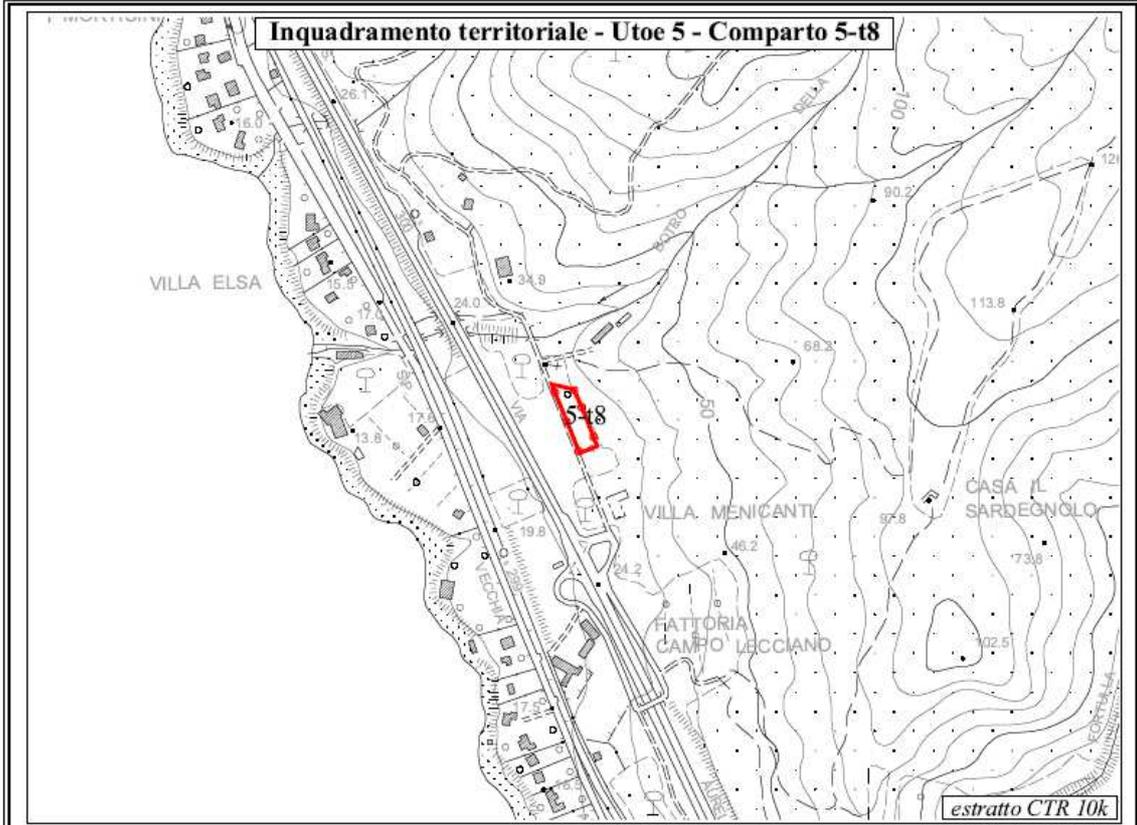
■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1b) bassa
- Fattibilità geologica: Classe 3 - (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geomorfologica, geologica e geotecnica specifica dell'area di intervento. Si dovranno verificare le caratteristiche dei suoli per la valutazione dei carichi ammissibili, dei cedimenti e del tipo fondazionale ottimale. Verifica della stabilità di eventuali fronti di scavo.
- Pericolosità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: Dovranno essere prese le misure necessarie per intercettare le acque di scorrimento superficiale provenienti da monte.

■ Modalità di attuazione: intervento diretto

■ Superficie dell'area: mq 2131



Scheda norma comparto 5-c1

■ Realizzazione di complesso turistico ricettivo a completamento dell'attività esistente

■ Carico urbanistico previsto: -----

■ Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammesso il potenziamento dell'accoglienza con l'aumento di massimo n. 26 posti letto da ricavare all'interno delle volumetrie non utilizzate per l'attività esistente.

Non potrà essere modificata l'esistente destinazione d'uso.

L'intervento max. ammissibile è assimilato agli interventi normati all'art. 78 comma 1 lett. H) della LRT n. 1/05 (R8).

Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati con tipologie e modalità da integrarsi nel contesto ambientale e paesaggistico del complesso e del suo intorno. Per le finiture dovranno essere privilegiati materiali tradizionali.

Particolare cura andrà posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde. Dovrà essere realizzato l'allargamento della viabilità esistente – via Solferino- secondo le indicazioni che saranno impartite dagli uffici com.li. in alternativa dovrà essere ceduta a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione l'area occorrente fronte comparto per allargamento della medesima strada.

■ Parametri urbanistici: H. max 2 piani f.t., distanza strada ml 7,50; distanza dai confini ml 5.00.

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 4

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovrà essere tutelato l'albero monumentale presente nell'area di intervento.

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1b) in parte bassa, (G.1c) in parte medio bassa, (G.2) in parte media e (G.3) in parte elevata

- Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata

- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geomorfologica, e geotecnica specifica dell'area di intervento. Si dovranno verificare le caratteristiche dei suoli per la valutazione dei carichi ammissibili, dei cedimenti e del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione.

Verifica della stabilità di eventuali fronti di scavo. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche dei manufatti esistenti e la più efficace loro messa in sicurezza strutturale.

- Pericolosità idraulica: (P.I.) irrilevante

- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni

- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: Nessuna

■ Modalità di attuazione: intervento diretto previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo ai fini di istituire un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva

■ Superficie dell'area: mq 9573,73

■ Riqualificazione di fabbricato esistente attualmente adibito a sala cinematografica

■ Carico urbanistico previsto: n. 4 alloggi nel rispetto dei parametri di cui agli artt. 44 e 105 delle NTA.

■ Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: L'intervento prevede la riqualificazione e l'ampliamento dell' esistente edificio adibito a sala cinematografica attraverso opere di ristrutturazione e/o ampliamento con incremento della volumetria utile fino al raggiungimento di un volume max di mc. 4700. Dovrà essere mantenuta la sala cinematografica che potrà essere organizzata secondo le nuove esigenze. Potranno essere realizzate chiusure sugli spazi fronte via Aurelia per la realizzazione di fondi commerciali.

L'intervento di riqualificazione può essere attuato anche mediante demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente e successivo ampliamento individuando le seguenti fasi:

- 1^a fase: ristrutturazione delle volumetrie esistenti mediante la completa demolizione e la fedele ricostruzione del fabbricato. La sala cinematografica sarà ricostruita secondo i parametri delle normative vigenti in materia;
- 2^a Fase: ampliamento mediante intervento di sopraelevazione parziale per la realizzazione di unità residenziali.

La sopraelevazione dell'immobile esistente dovrà dar luogo ad un organismo edilizio organicamente compiuto.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato in bioedilizia. L'eventuale utilizzo di pannelli fotovoltaici dovrà essere di tipo integrato.

Il dimensionamento degli alloggi dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A..

L'intervento dovrà perseguire la qualità architettonica, e il progetto dovrà essere impostato in modo da integrarsi nel contesto paesaggistico, con particolare attenzione ai rapporti visivi con il contesto urbano in cui si inserisce.

La progettazione dovrà valorizzare, sotto il profilo estetico, le parti poste in relazione visiva con la via Aurelia.

Sulla via Aurelia dovrà essere mantenuta una altezza pari a due piani fuori terra. E' ammesso il raggiungimento di 3 piani f.t. solo su porzione del fabbricato con esclusione del fronte Aurelia.

E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati/interrati per ospitare i posti auto privati e privati di uso pubblico.

Dovranno essere reperite le aree a standard pubblico, verde e parcheggi per le diverse categorie d'uso. Previa dimostrazione dell'impossibilità alla realizzazione delle aree a parcheggio e verde pubblico secondo i parametri previsti dalle N.T.A., gli stessi potranno essere monetizzati.

E' fatto divieto di modifica della destinazione d'uso dei fondi commerciali e della sala cinematografica per un periodo non inferiore a venti anni dall'agibilità della struttura. Tale condizione dovrà essere esplicitamente inserita in una convezione/ atto d'obbligo che dovrà essere stipulata e trascritta prima del rilascio del titolo abilitativo.

¹⁷ Modifica approvata con delibera C.C. n. 20 del 17/03/2014 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 19 del 14/05/2014

Al fine del rilascio del titolo abilitativo, nella progettazione esecutiva dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al Decreto dell' Autorità Competente n. 75 del 26.06.2013 di esclusione dalla procedura della V.A.S. e nello specifico:

- unitamente all'istanza di permesso di costruire sia presentato apposito studio di valutazione di impatto acustico finalizzato a dimostrare il rispetto dei limiti previsti dal P.C.C.A.

■ Parametri urbanistici: Sup. coperta commerciale mq. 180, n. 4 alloggi residenziali; H. max su via Aurelia 2 piani f.t., su via Foscolo 3 piani f.t.; Volume di progetto max mc. 4700 Dc confini ml 5,00. Sup. coperta fabbricato quella esistente

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1; cat. 3 sottoc. 3.01.02; 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 3.04; cat. 5; cat. 6 sottoc. 6.06, 6.09, 6.10

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1b) bassa
- Fattibilità geologica: Classe 2 – (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: a livello di progetto esecutivo dovranno essere effettuate ulteriori analisi geotecniche in conformità al D.P.G.R. 36/R/2009, tali da poter caratterizzare in maniera completa il terreno di fondazione e determinare con esattezza la capacità portante e i relativi cedimenti indispensabili per la costruzione..
- Pericolosità idraulica: (P.I.B.) bassa
- Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Pericolosità sismica locale: media S.2
- fattibilità sismica: fattibilità F.2 con normali vincoli. Vista la possibile amplificazione stratigrafica, dovranno essere condotte indagini geofisiche in grado di definire gli spessori, le geometrie e le velocità delle onde sismiche dei litotipi sepolti, al foine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica fra i vari orizzonti previsti, nonché il suolo di fondazione.

■ Modalità di attuazione: Intervento diretto previa presentazione planivolumetrico in cui sono individuate le fasi dell' intervento.

■ Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi: Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbanistico "K - a uso prevalentemente commerciale".

■ Superficie dell'area: mq 797

Scheda norma comparto 5-iru3 Intervento non più vigente – Area non pianificata

■ Intervento di riqualificazione urbanistica per la realizzazione di un edificio Turistico commerciale.

■ Carico urbanistico previsto: n. 50 posti letto

■ Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Il piano dovrà prevedere la riqualificazione urbanistica dell'area con possibilità di riconversione dell'edificato esistente a funzioni turistico ricettive, commerciali di

servizio. E' ammessa la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente con un ampliamento del 10% della volumetria regolarmente assentita. Il nuovo edificio potrà essere ricostruito mantenendo le attuali distanze dai fabbricati limitrofi se queste sono maggiori o uguali a 10 mt.

All'interno della nuova volumetria potrà essere realizzata una Residenza turistico alberghiera di qualità per n. 50 posti letto. Dovrà essere garantito il raggiungimento di almeno tre stelle di classificazione. Il progetto della struttura ricettiva dovrà rispettare quanto disposto all'art. 44 delle N.T.A..

La gestione della struttura turistico ricettiva dovrà essere unitaria e dovrà avere i requisiti minimi di cui alle leggi vigenti in materia L'edificio dovrà essere caratterizzato da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale e si dovrà relazionare con il tessuto al contorno al fine di garantire un corretto inserimento ambientale.

Dovrà essere posta particolare attenzione agli spazi pubblici esistenti intorno all'immobile che dovranno essere riqualificati secondo le indicazioni dettate dai competenti uffici com.li.

Non sono richiesti spazi a standard pubblici che potranno essere monetizzati.

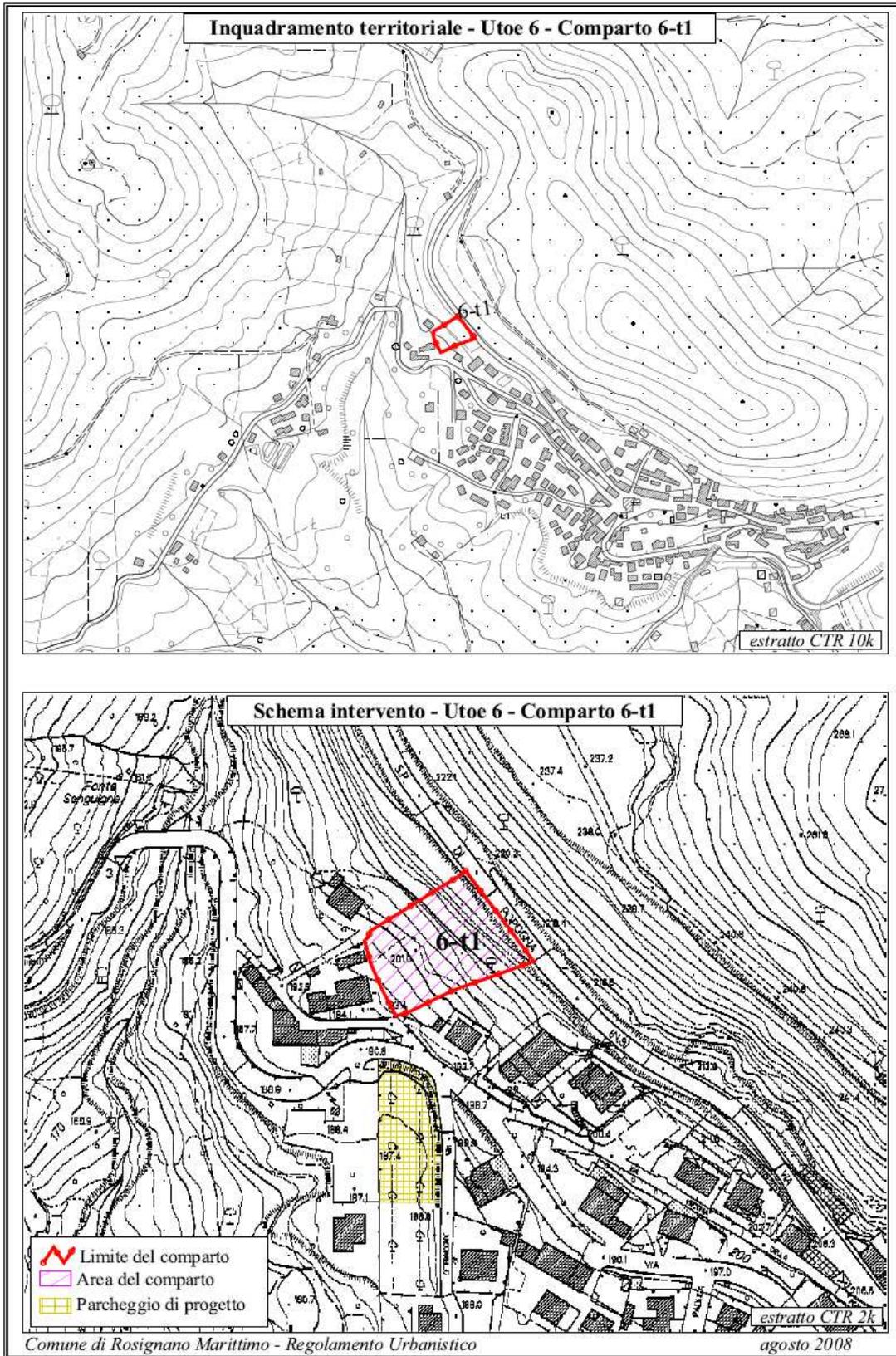
- Parametri urbanistici: Df ml 10.00; Dc ml 5,00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03 limitatamente a ristorante, bar; 3.04 limitatamente a Discoteca /Piano Bar; cat. 4 sottoc. 4.02; cat. 6 sottoc. 6.09 limitatamente a centro fitness/benessere;
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1b) in parte bassa e (G.3) in parte elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione di carichi ammissibili. Gli interventi dovranno avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche dei manufatti esistenti e la più efficace loro messa in sicurezza strutturale
 - Pericolosità idraulica: (P.I.B.) bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: Nessuna
- Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva.
- Superficie dell'area: mq 700 circa

Utoe 6 “dei centri storici collinari”

Scheda norma comparto 6-t1 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un insediamento residenziale in Gabbro.
- Carico urbanistico previsto: n. 8 alloggi
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di due edifici per n. 8 alloggi per edilizia residenziale. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.
I nuovi edifici dovranno essere integrati con il contesto esistente e svolgere un ruolo di integrazione e completamento del tessuto urbano esistente.
La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.
Dovrà essere realizzato il parcheggio identificato nello schema allegato.
Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico non inferiori al 30% dell'area.
Possibilità di realizzare interrati o seminterrati nell'area di pertinenza da destinare a parcheggio privato.
Il piccolo insediamento residenziale dovrà essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento. Il planivolumetrico dovrà essere corredato da uno specifico studio di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne. Le nuove costruzioni edilizie dovranno essere collocate in corretta relazione planoaltimetrica con il tessuto circostante.
- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. RC 50%. Distanza strada ml. 7.50
Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat .1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Salvaguardare le querce da sughero al bordo della S.P. di Popogna. Contenere gli abbattimenti allo stretto necessario (preferire l'abbattimento dei pini ed il rilascio delle sughere). Localizzare i nuovi edifici nella parte bassa dell'area.
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1c) in parte medio bassa, (G.2) in parte media e (G.3) in parte elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione alla realizzazione dell'intervento. Occorre la verifica specifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti potenzialmente derivanti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona a sismicità potenzialmente elevata. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento dei manufatti esistenti e la loro più efficace messa in sicurezza.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna

- Modalità di attuazione: intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico convenzionato
- Superficie dell'area: mq 2161



Scheda norma comparto 6-t2 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un insediamento residenziale in Gabbro
- Carico urbanistico previsto: n. 8 alloggi
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di due edifici per n. 8 alloggi per edilizia residenziale. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..
I nuovi edifici dovranno essere integrati con il contesto esistente e svolgere un ruolo di integrazione e completamento del tessuto urbano esistente.
Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione delle aree a verde.
Possibilità di realizzare interrati o seminterrati nell'area di pertinenza da destinare a parcheggio privato.
E' facoltà dell'amministrazione comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di nuova realizzazione, a scomputo di oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo saranno dettate dagli uffici com.li competenti. Tra gli interventi di interesse pubblico possono essere ricomprese opere ai verde e parcheggi pubblici, opere di adeguamento fognario, opere di adeguamento stradale in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area di trasformazione.
Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico non inferiori al 30% dell'area
- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. RC 50%. Distanza strada ml. 7.50
Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Salvaguardia delle essenze arboree di maggior pregio poste sul confine della proprietà.
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1b) in parte bassa e (G.2) in parte media
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione agli sbancamenti necessari alla realizzazione dell'intervento Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona a sismicità potenzialmente elevata. Verifica della stabilità degli eventuali sbancamenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e ideologico: nessuna
- Modalità di attuazione: Intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico convenzionato.
- Superficie dell'area: mq 1865,87

Scheda norma comparto 6-t3 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un insediamento residenziale in Gabbro
- Carico urbanistico previsto: n. 8 alloggi
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di due edifici per n. 8 alloggi per edilizia residenziale.
Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..
I nuovi edifici dovranno essere integrati con il contesto esistente e svolgere un ruolo di integrazione e completamento del tessuto urbano esistente.

La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. Condizione alla realizzazione del comparto è l'accessibilità all'area. Possibilità di realizzare interrati o seminterrati nell'area di pertinenza da destinare a parcheggio privato.

Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico non inferiori al 30% dell'area che dovranno essere realizzati secondo le indicazioni e/o prescrizioni che saranno dettate dagli uffici com.li competenti.

- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. RC 50%. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat.1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: il boschetto di sughere sul lato meridionale dell'appezzamento dovrà essere salvaguardato.
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1b) in parte bassa, (G.1c) in parte medio bassa e (G.2) in parte media
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità dei versanti in relazione agli sbancamenti necessari alla realizzazione dell'intervento. Analisi geotecniche specifiche di dettaglio per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona a sismicità potenzialmente elevata.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) pericolosità irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: Intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico convenzionato.
- Superficie dell'area: mq 2499

Scheda norma comparto 6-t5 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un insediamento residenziale in Gabbro.
- Carico urbanistico previsto: n. 24 alloggi
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Realizzazione di n. 24 alloggi di cui n. 5 alloggi per edilizia sociale. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..
Il 10% degli alloggi potrà avere una sup. utile min. di 50 mq.
In fase di P.A. dovranno essere concordate con l'Amministrazione comunale le modalità per la realizzazione e la tipologia degli alloggi edilizia sociale (n. 5 alloggi). Gli alloggi per edilizia sociale dovranno avere caratteristiche costruttive e dimensionali dettate dalle leggi in materia.
Condizione essenziale alla trasformazione è l'abbattimento di tutte le strutture precarie tipologicamente incongrue con le funzioni ammesse.
Il nuovo insediamento dovrà costituire un insieme architettonico significativo, in corretta relazione planoaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente, capace di caratterizzare qualitativamente il contesto di riferimento. Le nuove costruzioni dovranno essere organizzate secondo un modello riconducibile agli insediamenti "a borgo" tipici della cultura e tradizione toscana, favorendo quindi la formazione di uno o più corti trattate a verde e lastricate collegate da percorsi pedonali. Dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale e localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione. Preferibilmente dovranno essere realizzate in muratura, di forme semplici, con coperture in laterizio e per le finiture

dovranno essere privilegiati materiali tradizionali. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione degli spazi aperti, la cui sistemazione (materiali, elementi di arredo, opere a verde, etc..) dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale.

Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico non inferiori al 40% dell'area. Tali aree dovranno attestarsi su via dei Mulini e dovranno essere realizzate secondo le indicazioni e/o prescrizioni che al riguardo saranno dettate dagli uffici com.li competenti.

Il progetto dovrà essere impostato in modo da integrarsi nel contesto paesaggistico, con particolare attenzione ai rapporti visivi con il centro. Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area.

Il nuovo insediamento dovrà essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento nel rispetto delle condizioni contenute nella scheda norma. Il PA dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste

Dovrà essere realizzato un ampliamento della S.V. dei Mulini di Nibbiaia secondo le indicazioni che saranno dettate dagli uffici dell'Amministrazione comunale.

■ Parametri urbanistici: RC 50% St; H. max. 2/3 piani f.t. (Le altezze dei piani potranno essere diversificate anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento) Distanza minima tra fabbricati (Df) : 10 ml.; Distanza minime dai confini (dc): ml 5.00.

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.2) media
- Fattibilità geologica: Classe 3– (rischio medio elevato) – fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione alla realizzazione dell'intervento. Occorre la verifica specifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti potenzialmente derivanti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione e, data la forte acclività dell'area, delle scarpate da realizzare, in zona caratterizzata da rischio sismico elevato. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento dei manufatti esistenti (come la viabilità a monte) e la loro più efficace messa in sicurezza

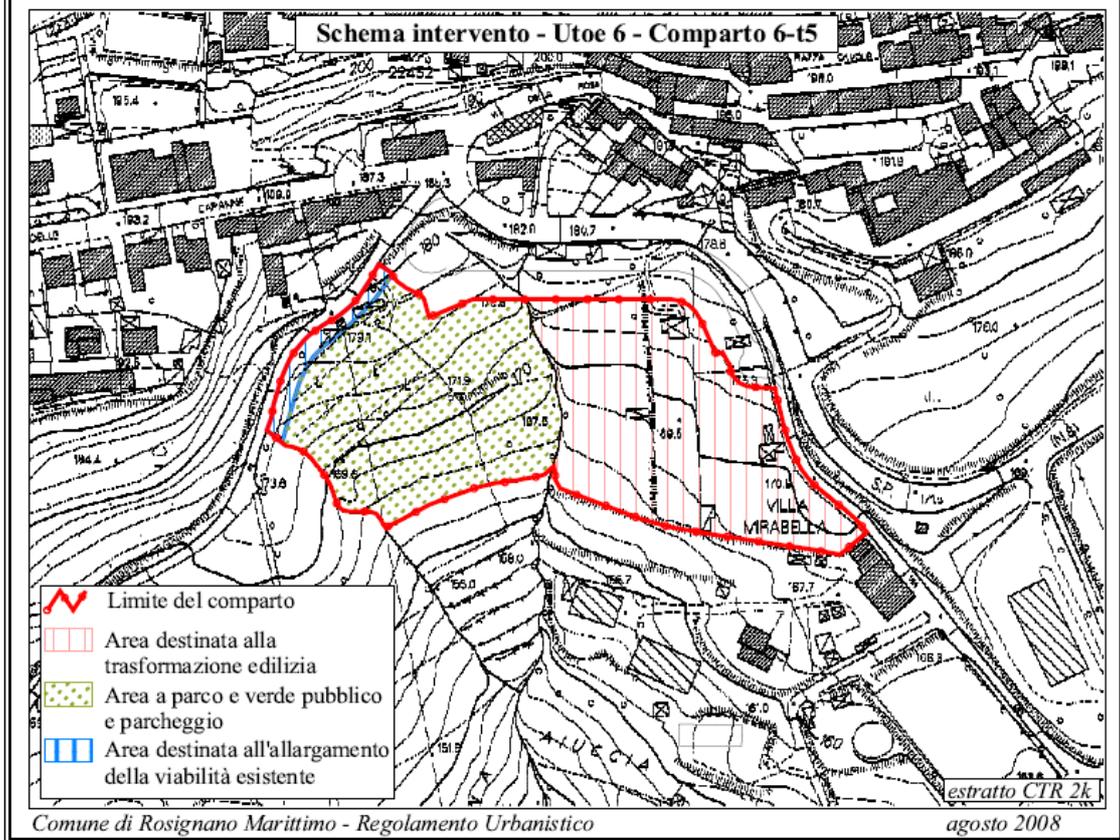
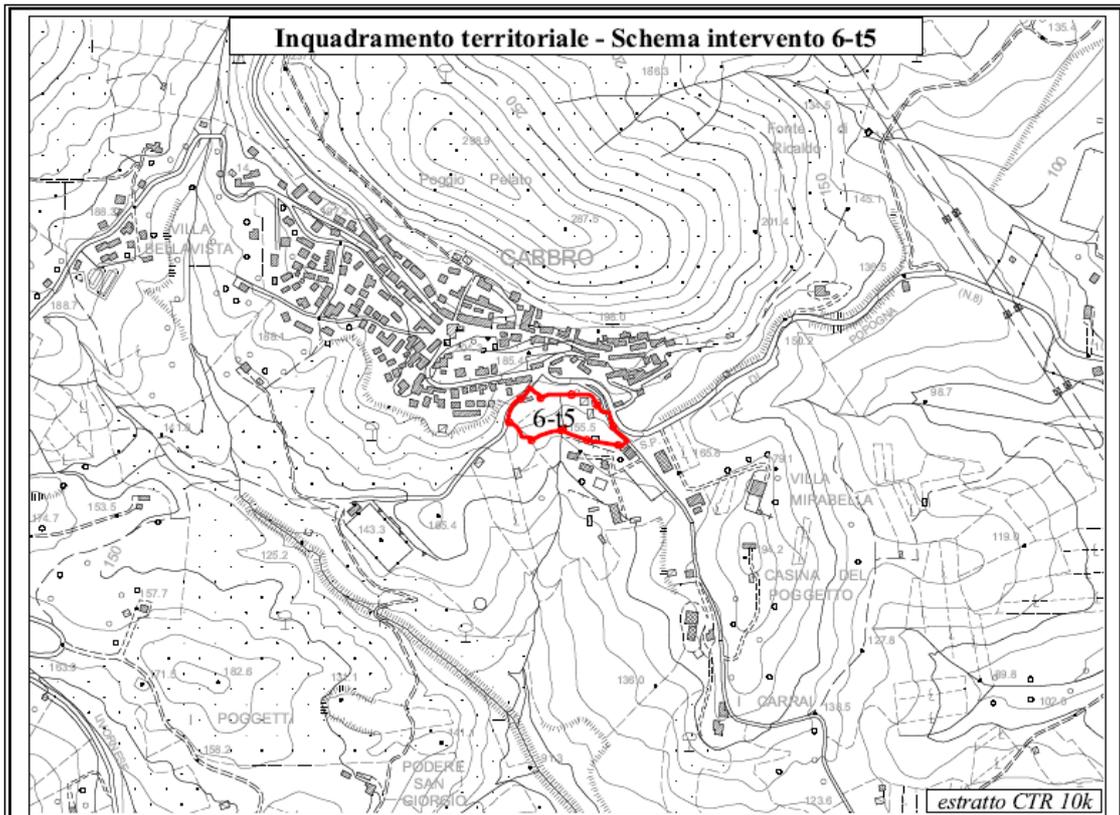
Sia le opere di urbanizzazione che gli interventi edificatori dovranno essere progettati in modo da seguire quanto più possibile la morfologia attuale senza escavazioni eccessive che possano provocare l'innesto di movimenti gravitativi.

Le scarpate non dovranno superare di norma 2 m di altezza e dovranno essere eseguite opere di sostegno, con drenaggio a tergo, dimensionate per sostenere la spinta dei terreni interessati e fondate su terreni con provate caratteristiche di sufficiente stabilità e portanza.

- Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
- Fattibilità idraulica: fattibile
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: regolamentazione delle acque di scorrimento superficiale dimensionando gli interventi per evento duecentennale

■ Modalità di attuazione: piano attuativo convenzionato. L'intervento, dopo l'approvazione del P.A. potrà essere articolato per unità minime di intervento, che prevedano la contestuale realizzazione di interventi edificatori ed opere pubbliche e/o di interesse pubblico

■ Superficie dell'area: mq 10553



Scheda norma comparto 6-t6

- Realizzazione di una struttura per attività commerciali, sportive in Gabbro
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la realizzazione di una struttura per un punto ristoro e noleggio attrezzature per una superficie complessiva di mq. 200 e per una altezza di un piano f.t. La nuova struttura dovrà essere realizzata con criteri che minimizzino l'impatto ambientale e localizzata in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione. Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo. Al fine di un corretto inserimento ambientale, dovranno essere disposte siepi verdi miste ad alberature d'alto fusto sui lati confinanti con il territorio agricolo.
- Parametri urbanistici: Dc ml 5.00; Ds ml 7.50
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03; cat. 6 sottoc. 6.08
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Il percorso naturalistico deve essere collegato, sfruttando la viabilità vicinale esistente, con altre emergenze di interesse storico – culturale presenti in zona (mulini Sanguigna, ex-miniere e cave)
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1b) bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 – (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Studio geologico con valutazione preliminare della stabilità del versante e verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq. 6075

Scheda norma comparto 6-t7 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di area artigianale-direzionale a servizio di attività già esistente sul territorio comunale in Nibbiaia
- Carico urbanistico previsto: Sc mq. 855
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Il progetto ha come obiettivo l'integrazione fra la struttura insediativa esistente e le piccole attività artigianali e di servizio. Dovrà essere posta particolare attenzione alla qualità architettonica del progetto. Realizzazione max di n. 2 fabbricati artigianali - direzionali. L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al corretto inserimento dei nuovi manufatti nel contesto urbano. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale.
- Parametri urbanistici: RC. max 50% del lotto, altezza massima: 1 piano fuori terra con h. interna ml 9.00 o due piani fuori terra con altezza interpiano non superiore a ml. 4.00. E' ammessa deroga all'h. per alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici necessari all'attività produttiva. Distanza dai confini: non inferiore a ml. 5.00. Distanza

strade: min. ml. 10.00 Non sono ammesse attività insalubri ed inquinanti e nuove unità residenziali

- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 2 sottoc. 2.03, cat. 5
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1c) in parte medio bassa e (G.2) in parte media
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione alla realizzazione dell'intervento. Occorre la verifica specifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti potenzialmente derivanti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona caratterizzata da rischio sismico potenzialmente elevato. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento dei manufatti esistenti e la loro più efficace messa in sicurezza.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato
- Superficie dell'area: mq. 2251

Scheda norma comparto 6-t10 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un fabbricato polifunzionale in Nibbiaia
- Carico urbanistico previsto: n. 5 alloggi – Sc mq. 900 comm/dir
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:

Realizzazione di un fabbricato con destinazione commerciale /residenziale/ di servizio/ direzionale. E' ammessa la realizzazione di n 5 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..

Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. L'edificio dovrà essere arretrato rispetto alla strada con al piano terra fondi per esercizi commerciali con caratteristiche di esercizio di vicinato. La superficie complessiva da destinare a commerciale direzionale e di servizio non dovrà essere maggiore a mq. 900.

Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore a quanto previsto all'art. 44 e all'art. 90 c.3 delle NTA per le destinazioni presenti all'interno del comparto.

E' facoltà dell'amministrazione comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di nuova realizzazione, a scomputo di oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo saranno dettate dagli uffici com.li competenti. Tra gli interventi di interesse pubblico possono essere ricomprese opere ai verde e parcheggi pubblici, opere di adeguamento fognario, opere di adeguamento stradale in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area di trasformazione.
- Parametri urbanistici: H. max ml 2/3 piani f.t.; RC 50%, distanza strade min. ml. 7,50, distanza confini min ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse cat. 1 residenziale, cat. 3 commerciale sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, cat. 5 direzionale, cat. 6 sottoc. 6.05, 6.06, 6.09, 6.10
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.1c) in parte medio bassa e (G.2) in parte media
- Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione alla realizzazione dell'intervento. Occorre la verifica specifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti potenzialmente derivanti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona potenzialmente caratterizzata da rischio sismico elevato. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento dei manufatti esistenti e la loro più efficace messa in sicurezza.
Sia le opere di urbanizzazione che gli interventi edificatori dovranno essere progettati in modo da seguire quanto più possibile la morfologia attuale senza escavazioni eccessive che possano provocare l'innesto di movimenti gravitativi. Le scarpate non dovranno superare di norma 2 m di altezza e dovranno essere eseguite opere di sostegno, con drenaggio a tergo, dimensionate per sostenere la spinta dei terreni interessati e fondate su terreni con provate caratteristiche di sufficiente stabilità e portanza.
- Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
- Fattibilità idraulica: fattibile
- Modalità di attuazione: Intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico convenzionato
- Superficie dell'area: mq 1453

Scheda norma comparto 6-t11 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un rifugio escursionistico in Nibbiaia.
- Carico urbanistico previsto: n. 20 posti letto
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione.

Realizzazione di una struttura di servizio al turismo naturalistico ad uso foresteria e servizi.

Nella realizzazione dell'immobile dovranno essere utilizzati prevalentemente materiali propri dell'edilizia tradizionale della zona, con impiego di pietra, mattone, cotto, legno, ferro, ghisa. Per la copertura dovranno essere privilegiati materiali quali legno, tegole tipo coppo. L'impiego dei colori dovrà essere inserito in modo armonico negli elementi tipologici locali, conformemente alle caratteristiche cromatiche naturali e artificiali della zona. Gli interventi di cui sopra dovranno privilegiare tecnologie edilizie e soluzioni costruttive finalizzate al risparmio energetico ed al minimo impatto ambientale. Gli interventi nelle aree esterne adiacenti e di pertinenza dell'immobile dovranno essere realizzati in sintonia fra loro e con l'ambiente circostante. In particolare, la sistemazione esterna dovrà essere eseguita con l'impiego di essenze (arboree, arbustive, erbacee) tipiche delle associazioni vegetali che caratterizzano la zona.

Gli elementi di arredo degli spazi esterni, quali tavoli, panche, sedili, cestini di raccolta dei rifiuti, segnaletica, nonché le recinzioni perimetrali o interne, dovranno essere realizzati in legno, canne, pietra, paglia, ferro o altro materiale tradizionale. Potranno essere ubicati anche nelle aree boscate

Per i pergolati, le coperture e i divisori andranno privilegiate strutture leggere e possibilmente arredate con vegetazione rampicante a scopo mimetico.

Le finiture interne dei locali, nonché gli arredi, le pavimentazioni e i rivestimenti, devono essere improntati alla conservazione di caratteri legati alla tradizione locale, mediante l'impiego di materiali idonei, di mobili ed oggetti originali o in stile, improntati a semplicità e rusticità. Dovrà essere realizzato un punto di assistenza turistico.

Potrà essere realizzata un'area per piccole attività sportive- ricreative con strutture per servizi di altezza 1 piano f.t. e Sc mq. 200

Le strutture non potranno essere realizzate nelle aree boscate.

Dovranno essere sistemati eventuali percorsi esistenti. L'accesso all'area dovrà avvenire utilizzando la viabilità esistente.

Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità all'area, predisponendo idonei spazi di parcheggio.

■ Parametri urbanistici: rapporto fra volume e posto letto è pari a 70 mc.; H. 1 piano f.t.; Distanza minima tra fabbricati (Df): 10 ml.; Distanza da confini ml 5.00

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 4 sottoc. 4.04;

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G.3) pericolosità elevata
- Fattibilità geologica: Classe 3– (rischio medio elevato) – fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione alla realizzazione dell'intervento. Occorre la verifica specifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti potenzialmente derivanti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona a sismicità potenzialmente elevata.

L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento dei manufatti esistenti e la loro più efficace messa in sicurezza

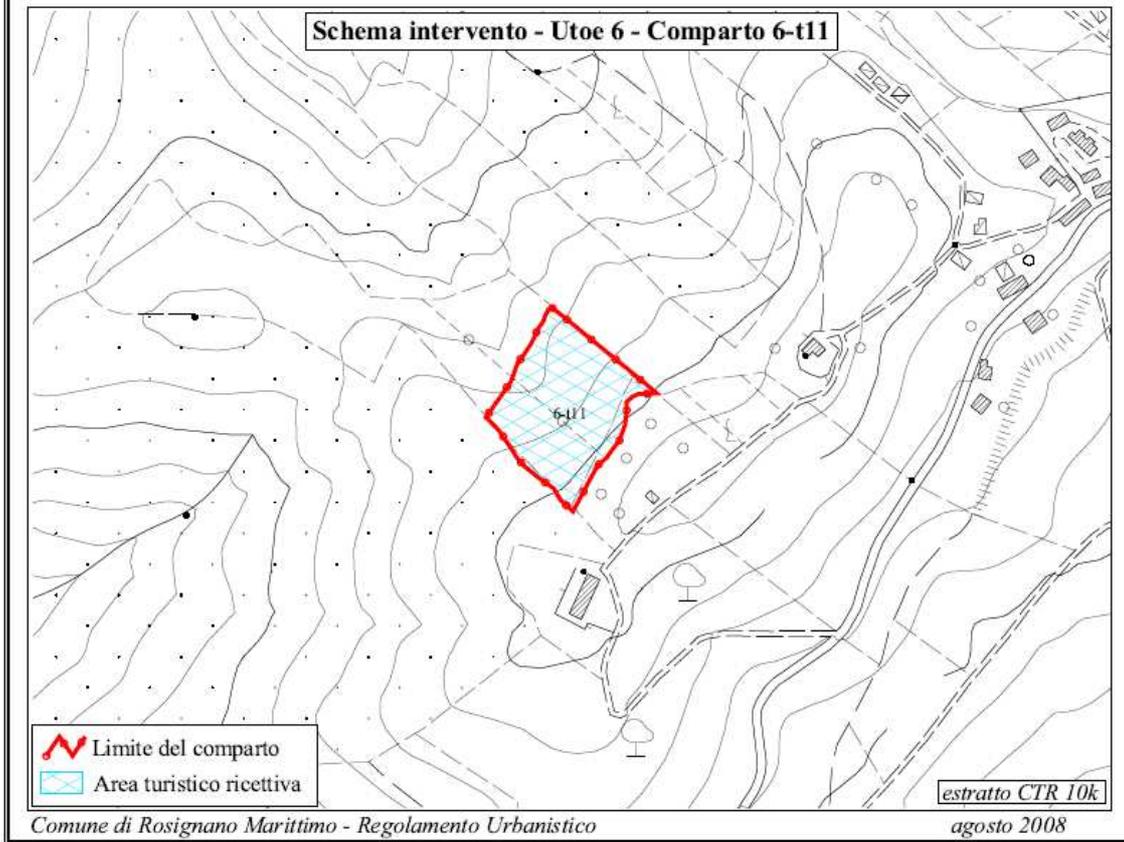
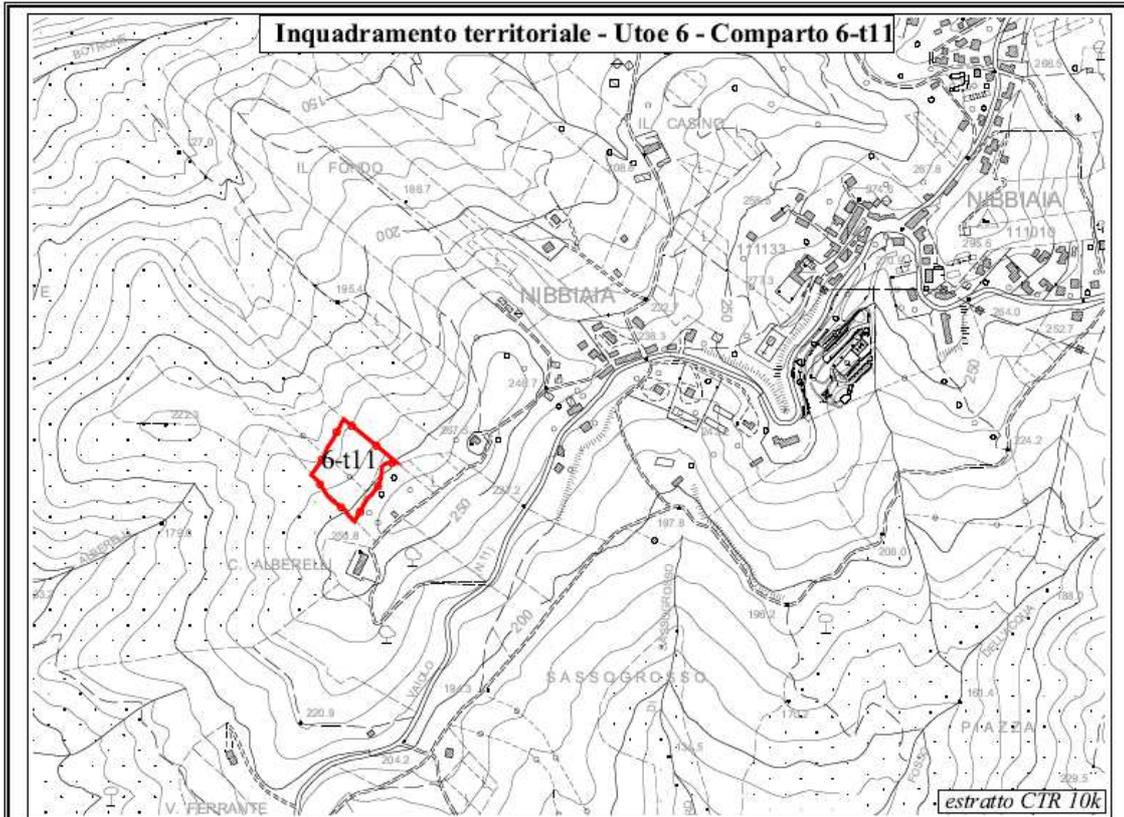
Sia le opere di urbanizzazione che gli interventi edificatori dovranno essere progettati in modo da seguire quanto più possibile la morfologia attuale senza escavazioni eccessive che possano provocare l'innesto di movimenti gravitativi.

Le scarpate non dovranno superare di norma 2 m di altezza e dovranno essere eseguite opere di sostegno, con drenaggio a tergo, dimensionate per sostenere la spinta dei terreni interessati e fondate su terreni con provate caratteristiche di sufficiente stabilità e portanza

- Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
- Fattibilità idraulica: fattibile
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna

■ Modalità di attuazione: Intervento diretto convenzionato. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva

■ Superficie dell'area: mq. 10936



- Realizzazione di un punto ristoro con zona esterna attrezzata in Nibbiaia
- Carico urbanistico previsto: Superficie coperta mq. 80
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la realizzazione di una struttura per un punto ristoro di Sc mq. 80 con una altezza di un piano f.t. I servizi necessari per l'attività, quali magazzino, servizi igienici etc. potranno essere ubicati nel piano seminterrato/interrato, accessibile sia dall'interno che dall'esterno dell'edificio.

La nuova struttura dovrà essere realizzata con criteri che minimizzino l'impatto ambientale e localizzata in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione.

Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo. Al fine di un corretto inserimento ambientale, dovranno essere disposte siepi verdi miste ad alberature d'alto fusto sui lati confinanti con il territorio agricolo.

La struttura dovrà essere realizzata al di fuori delle aree perimetrale a bosco. L'area a bosco potrà essere utilizzata secondo tecniche di selvicoltura naturalistica a scopo ricreativo come zona attrezzata con tavolini e panche, in particolare sarà possibile realizzare percorsi e spazi di relazione che non generino degrado ambientale e che siano realizzati con tecniche e materiali compatibili e sostenibili.

La struttura dovrà essere dotata di uno spazio a parcheggio privato a servizio dell'attività di superficie non inferiore al 10% dell'area del comparto. Il parcheggio potrà essere realizzato nella fascia di rispetto stradale previo parere dell'Ente proprietario della strada.

Non sono richiesti spazi a standard pubblici.

E' fatto divieto di modifica della destinazione d'uso per un periodo non inferiore a dieci anni dall'agibilità della struttura. Tale condizione dovrà essere esplicitamente inserita in apposita convenzione o atto d'obbligo che farà parte integrante del titolo abilitativo relativo all'intervento, il cui rilascio non potrà avvenire senza la firma e la trascrizione di tale atto.

- Parametri urbanistici: Ds ml 20.00, Dc ml 5.00; superficie coperta mq. 80;
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 3 sottoc. 3.03
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: la struttura dovrà essere realizzata in bioedilizia
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.3) pericolosità elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio elevato) – fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante. L'intervento deve essere di tipo conservativo finalizzato anche alla eliminazione o mitigazione del livello di rischio in zona caratterizzata da rischio sismico potenzialmente elevato. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento dei manufatti e la loro più efficace messa in sicurezza. Occorre la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti derivanti dall'intervento
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq.4615

¹⁸ Modifica approvata con delibera C.C. n. 120 del 29/11/2013 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 53 del 31/12/2013

- Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi: Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la disciplina della zona agricola “E2 - aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola”.

Scheda norma comparto 6-t14 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un insediamento residenziale in Castelnuovo della M.dia
- Carico urbanistico previsto: n. 8 alloggi
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Realizzazione di n. 8 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all’art. 105 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.
Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una strada di accesso al nuovo insediamento residenziale, che dovrà essere realizzata secondo le indicazioni che saranno impartite dai settori competenti dell’Ente. Inoltre dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico individuato nella tavola di progetto e identificato con la sigla p*.
Il progetto dovrà riguardare, oltre alle strutture edilizie che dovranno essere realizzate possibilmente nella parte alta del comparto, la riqualificazione ambientale dell’area, con la corretta organizzazione degli spazi a verde ricercando un disegno unitario con alberature d’alto fusto, siepi ed altre sistemazioni con funzioni di protezione rispetto alla viabilità e filtro visivo verso il territorio agricolo. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione delle aree a verde.
Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore a quanto previsto all’art. 44 e all’art. 90 c.3 delle NTA per le destinazioni presenti all’interno del comparto. In ogni caso tali spazi non potranno essere inferiori al 30% della superficie dell’area.
Tipologia ammessa: bifamiliare/quadrifamiliare
- Parametri urbanistici: H. n. 2 piani f.t.; distanza strada min ml 7,50, distanza confini min ml. 5.00.
- Destinazioni d’uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G. 1c) in parte medio bassa e (G. 2) in parte media
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione agli sbancamenti necessari alla realizzazione dell’intervento. Analisi geotecniche specifiche di dettaglio per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione.
Sia le opere di urbanizzazione che gli interventi edificatori dovranno essere progettati in modo da seguire quanto più possibile la morfologia attuale senza escavazioni eccessive che possano provocare l’innesto di movimenti gravitativi
Le scarpate non dovranno superare di norma 2 m di altezza e dovranno essere eseguite opere di sostegno, con drenaggio a tergo, dimensionate per sostenere la spinta dei terreni interessati e fondate su terreni con provate caratteristiche di sufficiente stabilità e portanza
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: Intervento diretto convenzionato

Scheda norma comparto 6-t15 Intervento non più vigente – Area non pianificata

■ Realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale in Castelnuovo della M.dia

■ Carico urbanistico previsto: n. 40 alloggi, Sc mq. 500 commerciale/di servizio

■ Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: L'intervento è rivolto alla riqualificazione dell'area attraverso interventi di viabilità e di nuova edificazione in aree marginali.

E' ammessa la realizzazione di n. 40 alloggi di cui n. 8 alloggi per edilizia sociale. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..

Il 10% degli alloggi potrà avere una sup. utile min. di 50 mq.

Il progetto dovrà prevedere una strada di accesso che vista la particolare ubicazione del comparto dovrà essere realizzata secondo le indicazioni che saranno impartite dai settori competenti dell'Ente.

Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico e parcheggi e dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità all'area. Gli spazi a verde e parcheggi non potranno essere inferiori al 30% dell'area.

Le nuove costruzioni dovranno essere progettate in modo da seguire quanto più possibile la morfologia attuale del terreno limitando le escavazioni eccessive. Dovranno essere organizzate secondo un modello riconducibile agli insediamenti "a borgo" tipici della cultura e tradizione toscana, favorendo quindi la formazione di uno o più corti trattate a verde e lastricate collegate da percorsi pedonali. Dovranno essere realizzate con criteri che minimizzano l'impatto ambientale e localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione. Preferibilmente dovranno essere realizzate in muratura, di forme semplici, con coperture in laterizio e per le finiture dovranno essere privilegiati materiali tradizionali. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione degli spazi aperti, la cui sistemazione (materiali, elementi di arredo, opere a verde, etc..) dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico, dovranno essere disposte alberature sui lati confinanti a confine con il tessuto identificato con la sigla Apne.

Il nuovo insediamento dovrà essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento nel rispetto delle condizioni contenute nella scheda norma. Il PA dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste

Funzioni ammesse: residenziale, servizi, commerciale

■ Parametri urbanistici: RC 50% St; H. n. 2/3 piani f.t.; distanza strada min ml 7,50, distanza confini min ml. 5.00.

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1; cat. 3 sottoc. 3.02.02, 3.02.03; cat. 6 sottoc. 6.01, 6.02, 6.03, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10.

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Salvaguardare le alberature di maggior pregio (siepi e alberi isolati). Mantenere distanza di rispetto (min. 50 m) dall'antica strada delle Serre (ippovia)

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G. 3) elevata (P.F.E. di Piano Assetto Idrogeologico)
- Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Studio geologico tecnico di dettaglio con valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione agli sbancamenti necessari alla realizzazione degli interventi. Nella zona caratterizzata da pericolosità geologica elevata gli interventi dovranno essere finalizzati alla eliminazione del livello di rischio dell'intero comparto.

Date le caratteristiche idrogeologiche ed idrologiche dell'area si rende necessario:

1. il miglioramento del reticolo di drenaggio superficiale con canali di guardia a monte del comparto come indicato nella Tavola 10 della relazione di approfondimento del quadro conoscitivo (*Verifica delle condizioni di stabilità e progetto preliminare di messa in sicurezza di un area caratterizzata da pericolosità geologica elevata per la presenza di frana quiescente nella frazione di Castelnuovo della Misericordia-Luglio 2008*). La canalizzazione deve essere realizzata per smaltire le acque di pioggia per l'evento con T.R. 200 anni
 2. piantumazione con apparato radicale ben sviluppato nelle aree ai margini del comparto e nella parte monte attualmente priva di vegetazione (zona di probabile inizio di distacco e trasporto dei detriti)
 3. messa a verde con della maggior superficie possibile anche all'interno del comparto
 4. opere di drenaggio sotterranee delle aree dove è prevista la edificazione per migliorare le caratteristiche di stabilità e portanza dei suoli
 5. sia le opere di urbanizzazione che gli interventi edificatori dovranno essere progettati in modo da seguire quanto più possibile la morfologia attuale senza escavazioni eccessive che possano provocare l'innesto di movimenti gravitativi
 6. le scarpate non dovranno superare di norma 2 m di altezza e dovranno essere eseguite opere di sostegno, con drenaggio a tergo, dimensionate per sostenere la spinta dei terreni interessati e fondate su terreni con provate caratteristiche di sufficiente stabilità e portanza
 7. per ogni intervento, viste le scadenti caratteristiche delle formazioni affioranti, specialmente nella parte pianeggiante del comparto, dovranno essere considerate le caratteristiche dei suoli con prove geotecniche - geofisiche applicabili ai litotipi prevedibili e messe in opera fondazioni adeguate a superare le eventuali criticità riscontrate.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna. Il recapito finale dei fossi di guardia previsti non dovrà aumentare il rischio nelle aree adiacenti.
- Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato
 - Superficie dell'area: mq 18693

Scheda norma comparto 6-t16 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un rifugio escursionistico in Castelnuovo della M.dia
- Carico urbanistico previsto: n. 30 posti letto
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Realizzazione di una struttura di servizio al turismo naturalistico ad uso foresteria e servizi.

Nella realizzazione dell'immobile dovranno essere utilizzati prevalentemente materiali propri dell'edilizia tradizionale della zona, con impiego di pietra, mattone, cotto, legno, ferro, ghisa. Per la copertura dovranno essere privilegiati materiali quali legno, tegole tipo coppo. L'impiego dei colori dovrà essere inserito in modo armonico negli elementi tipologici locali, conformemente alle caratteristiche cromatiche naturali e artificiali della zona. Gli interventi di cui sopra dovranno privilegiare tecnologie edilizie e soluzioni costruttive finalizzate al risparmio energetico ed al minimo impatto ambientale. Gli interventi nelle aree esterne adiacenti e di pertinenza dell'immobile dovranno essere realizzati in sintonia fra loro e con l'ambiente circostante. In particolare, la sistemazione

esterna dovrà essere eseguita con l'impiego di essenze (arboree, arbustive, erbacee) tipiche delle associazioni vegetali che caratterizzano la zona.

Gli elementi di arredo degli spazi esterni, quali tavoli, panche, sedili, cestini di raccolta dei rifiuti, segnaletica, nonché le recinzioni perimetrali o interne, dovranno essere realizzati in legno, canne, pietra, paglia, ferro o altro materiale tradizionale. Potranno essere ubicati anche nelle aree boscate

Per i pergolati, le coperture e i divisori andranno privilegiate strutture leggere e possibilmente arredate con vegetazione rampicante a scopo mimetico.

Le finiture interne dei locali, nonché gli arredi, le pavimentazioni e i rivestimenti, devono essere improntati alla conservazione di caratteri legati alla tradizione locale, mediante l'impiego di materiali idonei, di mobili ed oggetti originali o in stile, improntati a semplicità e rusticità. Dovrà essere realizzato un punto di assistenza turistico.

Potrà essere realizzata un' area per piccole attività sportive- ricreative con strutture per servizi di altezza 1 piano f.t. e Sc mq. 200

L'altezza della struttura sarà di un piano fuori terra.

Le strutture non potranno essere realizzate nelle aree boscate.

Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità all'area, predisponendo idonei spazi di parcheggio.

Condizione alla realizzazione del comparto è la costruzione della viabilità di accesso al comparto e del parcheggio limitrofo. Creazione di percorsi pedonali colleganti il centro abitato di Castelnuovo della M.dia. Non potrà essere realizzata viabilità interna carrabile. Dovrà essere garantita la sistemazione e il mantenimento di un tratto del sentiero escursionistico limitrofo al comparto.

■ Parametri urbanistici: rapporto fra volume e posto letto è pari a 70 mc.; H. 1 piano f.t.; Distanza minima tra fabbricati (Df): 10 ml.; Distanza da confini ml 7.50; Distanza strada ml 7,50

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 4 sottoc. 4.04

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Salvaguardare le alberature di maggior pregio (siepi e alberi isolati). Mantenere distanza di rispetto (min. 20 m) dalla strada vicinale delle Serre (ippovia) e dal limite del bosco (min. 10 m). La nuova strada di accesso al comparto (e relativo parcheggio di progetto) devono essere realizzati salvaguardando i 4 cipressi (in filare) posti sul confine della proprietà fiancheggiante il viottolo che sale dall'edificio "Le Case Nuove" e va ad immettersi nella suddetta strada vicinale.

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G. 3) elevata
- Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione alla realizzazione dell'intervento. Occorre la verifica specifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti potenzialmente derivanti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona potenzialmente caratterizzata da rischio sismico elevato. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento dei manufatti esistenti e la loro più efficace messa in sicurezza.

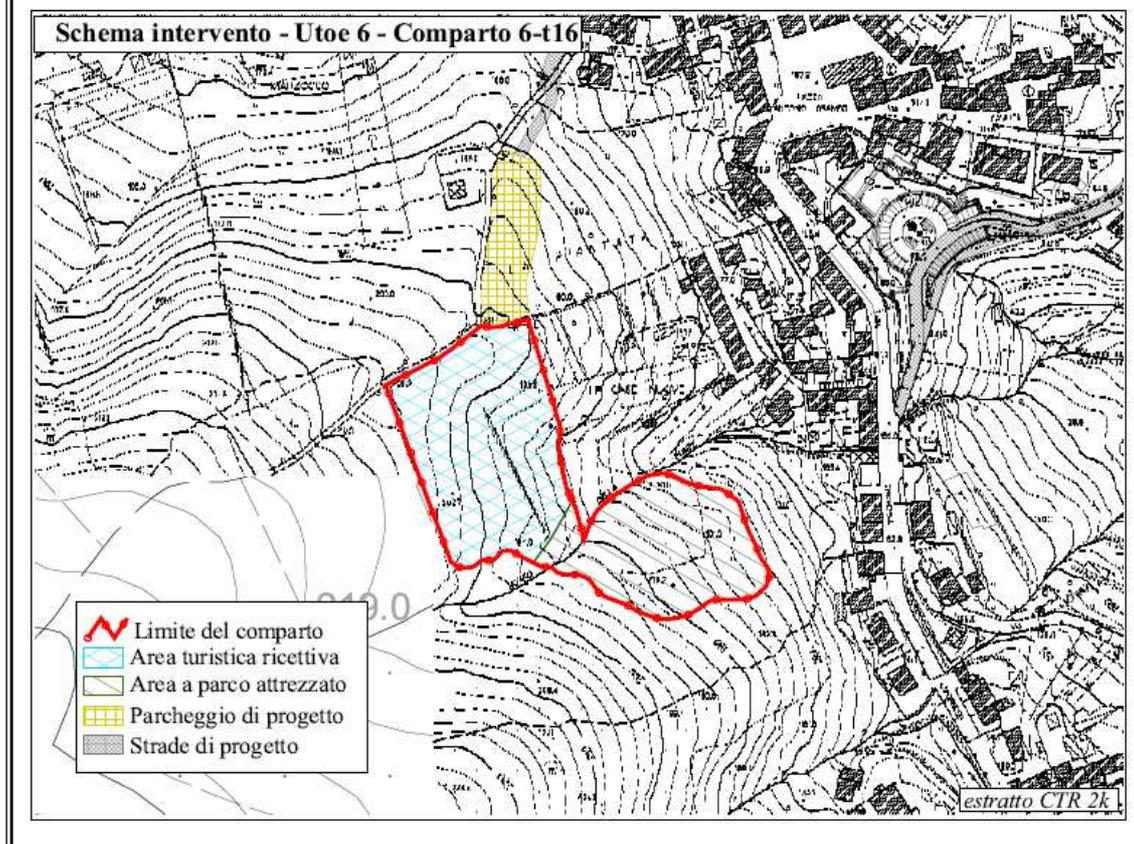
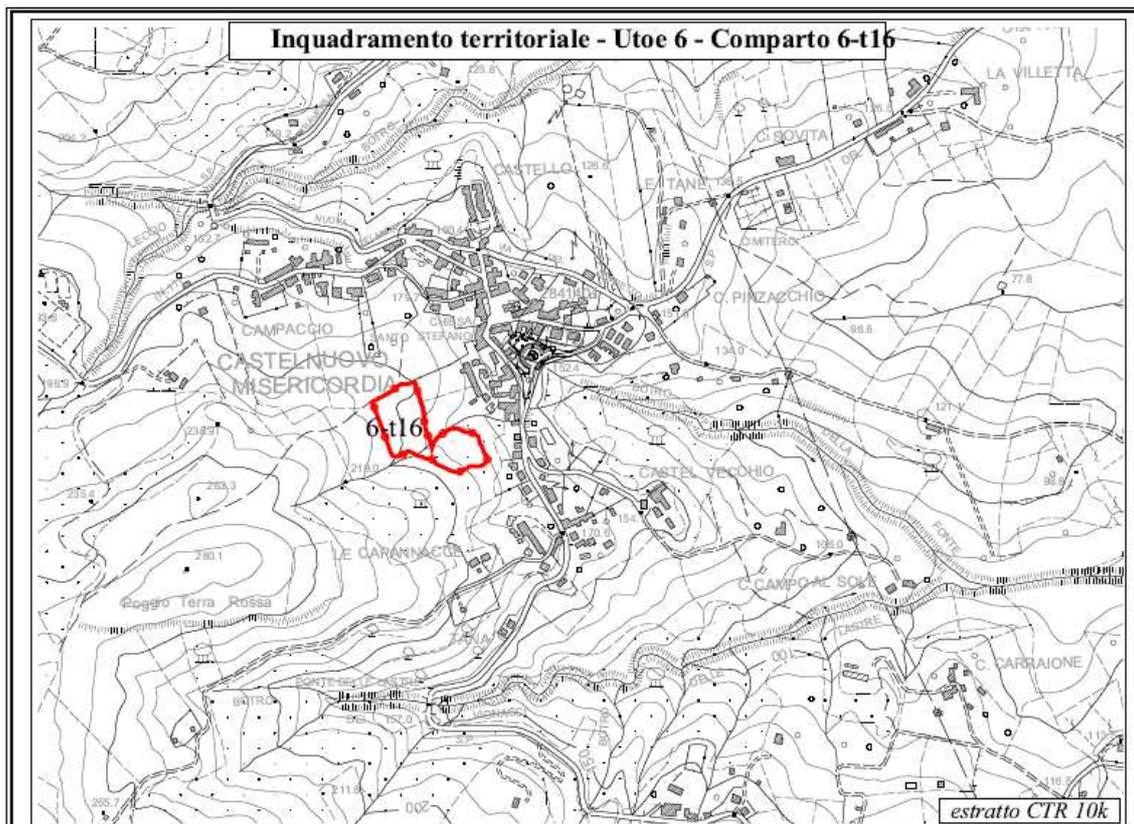
Sia le opere di urbanizzazione che gli interventi edificatori dovranno essere progettati in modo da seguire quanto più possibile la morfologia attuale senza escavazioni eccessive che possano provocare l'innesto di movimenti gravitativi.

Le scarpate non dovranno superare di norma 2 m di altezza e dovranno essere eseguite opere di sostegno, con drenaggio a tergo, dimensionate per sostenere

la spinta dei terreni interessati e fondate su terreni con provate caratteristiche di sufficiente stabilità e portanza.

Piantumazione con apparato radicale ben sviluppato nella aree ai margini a monte del comparto

- Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
- Fattibilità idraulica: fattibile
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: miglioramento del reticolo di drenaggio superficiale con canali di guardia a monte del comparto
- Modalità di attuazione: Intervento diretto convenzionato. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva.
- Superficie dell'area: mq 11990



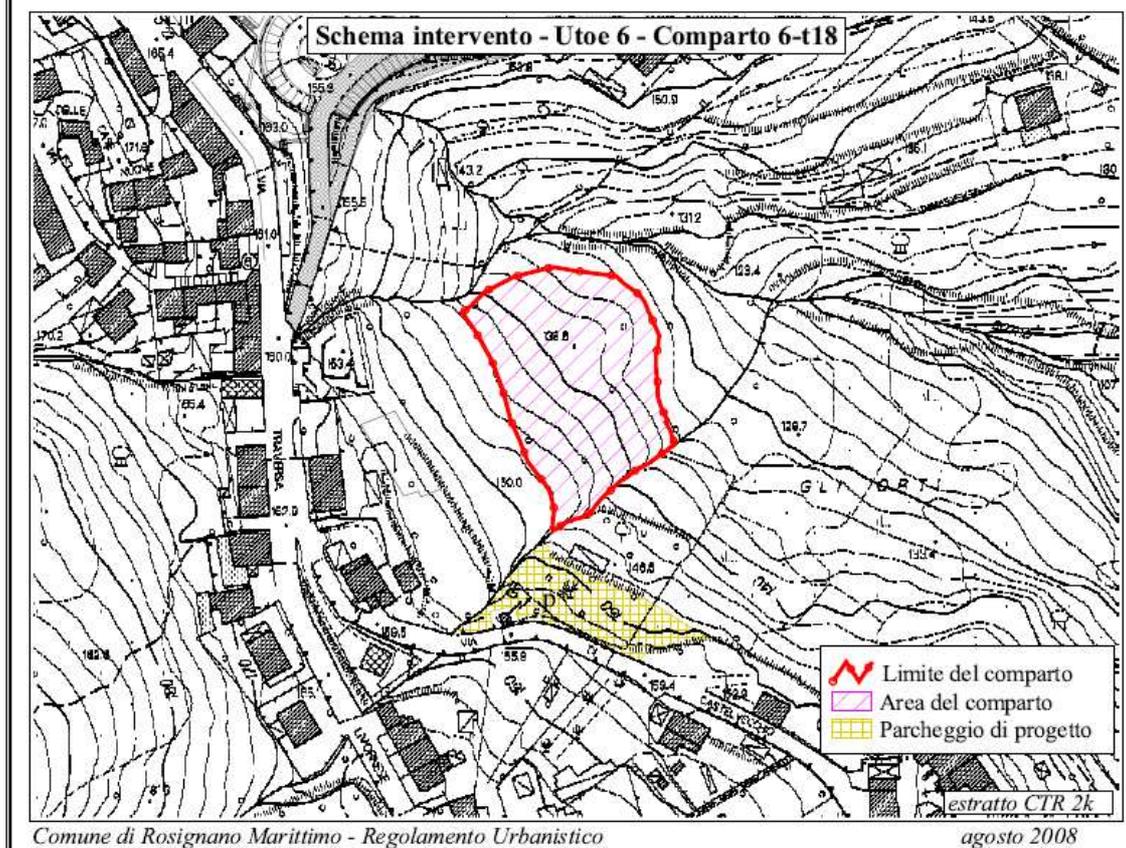
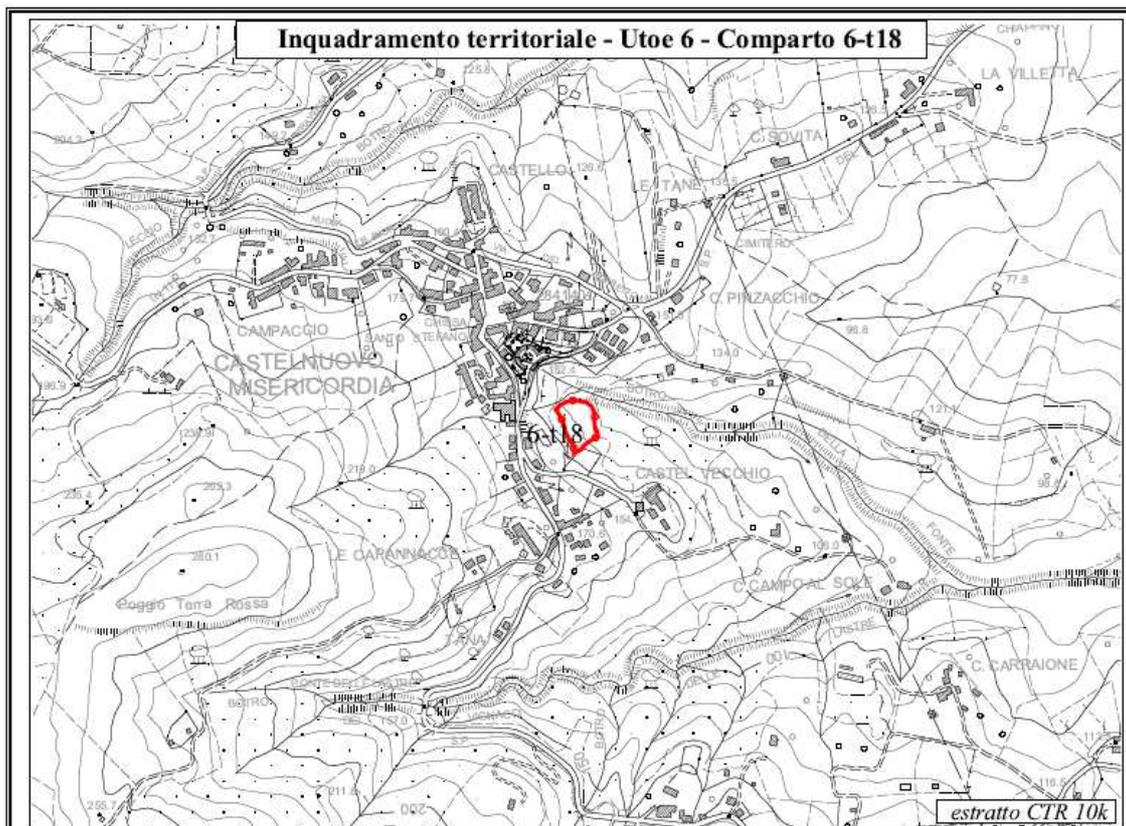
Scheda norma comparto 6-t17

- Realizzazione di un fabbricato residenziale in Castelnuovo della M.dia
- Carico urbanistico previsto: N. 1 alloggio
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Realizzazione di n. 1 alloggio. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A.. Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area.
- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: mantenere l'arginatura con muro a secco a confine con il Comp 6-t16 e la siepe frangivento soprastante
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G. 3) elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio elevato) – fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione alla realizzazione dell'intervento. Occorre la verifica specifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti potenzialmente derivanti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona potenzialmente caratterizzata da rischio sismico elevato. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento dei manufatti esistenti e la loro più efficace messa in sicurezza.

Sia le opere di urbanizzazione che gli interventi edificatori dovranno essere progettati in modo da seguire quanto più possibile la morfologia attuale senza escavazioni eccessive che possano provocare l'innesto di movimenti gravitativi
Le scarpate non dovranno superare di norma 2 m di altezza e dovranno essere eseguite opere di sostegno, con drenaggio a tergo, dimensionate per sostenere la spinta dei terreni interessati e fondate su terreni con provate caratteristiche di sufficiente stabilità e portanza
Piantumazione con apparato radicale ben sviluppato nella aree ai margini del comparto
- Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
- Fattibilità idraulica: fattibile
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: realizzazione del reticolo di drenaggio superficiale con canali di guardia a monte del comparto
- Modalità di attuazione: Intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 562

Scheda norma comparto 6-t18 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un insediamento residenziale in Castelnuovo della M.dia.
- Carico urbanistico previsto: n. 10 alloggi
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Realizzazione di n. 10 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..
Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico individuato nella scheda grafica e identificato con la sigla p*.
Il progetto dovrà riguardare, oltre alle strutture edilizie, la riqualificazione ambientale dell'area, con la corretta organizzazione degli spazi a verde ricercando un disegno unitario con alberature d'alto fusto, siepi ed altre sistemazioni con funzioni di protezione rispetto alla viabilità e filtro visivo verso il territorio agricolo.
Dovrà essere garantita l'accessibilità al comparto.
Tipologia edilizia: monofamiliari/bifamiliari/quadrifamiliari
Il nuovo insediamento dovrà essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento nel rispetto delle condizioni contenute nella scheda norma. Il PA dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.
- Parametri urbanistici: RC 50% St; H. n. 2 piani f.t.; distanza strada min ml 7,50, distanza confini min ml. 5.00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Salvaguardare le alberature di maggior pregio (Roverella sul lato sud dell'appezzamento) e vegetazione riparia lungo il botro della Fonte.
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G. 3) elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione agli sbancamenti necessari alla realizzazione dell'intervento. Analisi geotecniche specifiche di dettaglio per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione.
Sia le opere di urbanizzazione che gli interventi edificatori dovranno essere progettati in modo da seguire quanto più possibile la morfologia attuale senza escavazioni eccessive che possano provocare l'innesto di movimenti gravitativi
Le scarpate non dovranno superare di norma 2 m di altezza e dovranno essere eseguite opere di sostegno, con drenaggio a tergo, dimensionate per sostenere la spinta dei terreni interessati e fondate su terreni con provate caratteristiche di sufficiente stabilità e portanza
Piantumazione con apparato radicale ben sviluppato nella aree ai margini del comparto
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: realizzazione del reticolo di drenaggio superficiale con canali di guardia a monte ed ai margini del comparto
- Modalità di attuazione: Intervento diretto convenzionato
- Superficie dell'area: mq 3465



Scheda norma comparto 6-t20 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un insediamento residenziale in Gabbro
 - Carico urbanistico previsto: n. 12 alloggi
 - Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Realizzazione di n. 12 alloggi di cui n. 2 alloggi per edilizia sociale. L'utilizzo degli alloggi per edilizia sociale (emergenza abitativa-affitto concordato) dovrà essere convenzionato con l'Amministrazione comunale. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..
Il 10% degli alloggi potrà avere una sup. utile min. di 50 mq. H. max. 2/3 piani f.t.
In fase di P.A. dovranno essere concordate con l'Amministrazione comunale le modalità per la realizzazione e la tipologia degli alloggi edilizia sociale. Gli alloggi per edilizia sociale dovranno avere caratteristiche costruttive e dimensionali dettate dalle leggi in materia.
Il nuovo insediamento dovrà costituire un insieme architettonico significativo, in corretta relazione planoaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente, capace di caratterizzare qualitativamente il contesto di riferimento.
Dovranno essere realizzate le aree a verde e parcheggi pubblici secondo le indicazioni e/o prescrizioni che al riguardo saranno dettate dagli uffici com.li competenti.
Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area.
Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi con una superficie complessiva non inferiore al 30%.
- Nella progettazione del comparto la nuova edilizia non dovrà costituire "barriera" e dovranno essere mantenute salvaguardate le visuali paesaggistiche
- Il nuovo insediamento dovrà essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento nel rispetto delle condizioni contenute nella scheda norma. Il PA dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste
- Tipologie edilizie: bifamiliari, quadrifamiliari, a schiera
- Parametri urbanistici: RC 50% St; H. n. 2/3 piani f.t distanza strada min ml. 10.00; distanza confini min. ml 5,00
 - Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
 - Tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovranno essere salvaguardate le essenze arboree di maggior pregio, e il filare di cipressi lungo strada
 - Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (2) bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 – (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione agli sbancamenti necessari alla realizzazione dell'intervento. Analisi geotecniche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona caratterizzata da rischio sismico potenzialmente elevato.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
 - Modalità di attuazione: Piano Attuativo convenzionato
 - Superficie dell'area: mq 4324

Scheda norma comparto 6-t21 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione un'area a prevalente destinazione residenziale in Nibbiaia.
- Carico urbanistico previsto: n. 4 alloggi + Sc mq. 300 comm
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n 4 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.
Dovrà essere arretrato rispetto alla strada con al piano terra fondi per esercizi commerciali con una Sc mq 300 e con caratteristiche di esercizio di vicinato.
Dovranno essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area.
La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. Il progetto dovrà prevedere la cessione di un'area per la realizzazione di una strada pubblica.
Dovranno essere realizzati parcheggi pubblici sul fronte strada nella misura del 25% dell'area oggetto di intervento.
- Parametri urbanistici: RC 50% St; H. max ml 2 piani f.t., distanza strada min ml 7,50, distanza dai confini min ml. 5,00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1; cat. 3 sottoc. 3.02.02, 3.02.03.
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G. 1c) in parte medio bassa e (G. 2) in parte media
 - Fattibilità geologica: Classe 3 (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione alla realizzazione dell'intervento. Occorre la verifica specifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti potenzialmente derivanti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona potenzialmente caratterizzata da rischio sismico elevato. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento dei manufatti esistenti e la loro più efficace messa in sicurezza
Sia le opere di urbanizzazione che gli interventi edificatori dovranno essere progettati in modo da seguire quanto più possibile la morfologia attuale senza escavazioni eccessive che possano provocare l'innesto di movimenti gravitativi
- Le scarpate non dovranno superare di norma 2 m di altezza e dovranno essere eseguite opere di sostegno, con drenaggio a tergo, dimensionate per sostenere la spinta dei terreni interessati e fondate su terreni con provate caratteristiche di sufficiente stabilità e portanza
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico convenzionato
- Superficie dell'area: mq 1537

Scheda norma comparto 6-t23

- Realizzazione di un fabbricato residenziale in Gabbro
- Carico urbanistico previsto: n. 2 alloggi
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 2 alloggi. Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale. Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A.
Tipologia ammessa: mono/bifamiliare
- Parametri urbanistici: H. max 2 piani f.t.; Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovranno essere salvaguardate le querce da sughero al bordo della S.P. di Popogna. Contenere gli abbattimenti allo stretto necessario (preferire l'abbattimento dei pini ed il rilascio delle sughere).
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G. 1c) medio bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 3 rischio medio/alto - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità dei versanti in relazione agli sbancamenti necessari alla realizzazione dell'intervento. Analisi geotecniche per la valutazione dei carichi ammissibili, dei cedimenti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona a sismicità potenzialmente elevata.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 1537

Scheda norma comparto 6-t24 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un fabbricato residenziale in Gabbro
- Carico urbanistico previsto: n. 4 alloggi
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 4 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.
Dovranno essere garantite adeguate condizioni di accessibilità dell'area.
La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.
Tipologia ammessa: mono/bifamiliare
- Parametri urbanistici: RC 50% St; H. max 2 piani f.t.; Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Salvaguardare le specie di maggior pregio (sughere).
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G. 1c) in parte medio-bassa e (G.3) in parte elevata
- Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione alla realizzazione dell'intervento. Occorre la verifica specifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti potenzialmente derivanti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona caratterizzata da rischio sismico potenzialmente elevato. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento dei manufatti esistenti e la loro più efficace messa in sicurezza
- Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
- Fattibilità idraulica: fattibile
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 1150

Scheda norma comparto 6-t25 Intervento non più vigente – Area non pianificata
--

- Realizzazione di fabbricati residenziali in Castelnuovo della M.dia
- Carico urbanistico previsto: n. 6 alloggi
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 6 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..
I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale, privilegiando strutture in tipologie e materiali tradizionali.
Tipologia villino bifamiliare-trifamiliare.
Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area.
- Parametri urbanistici: RC 50 St; Distanza strada ml. 10.00 Distanza dai Confini ml 5,00. Altezza 2 piani f.t.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.3) elevata (P.F.E. di Piano Assetto Idrogeologico)
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione agli sbancamenti necessari alla realizzazione dell'intervento.

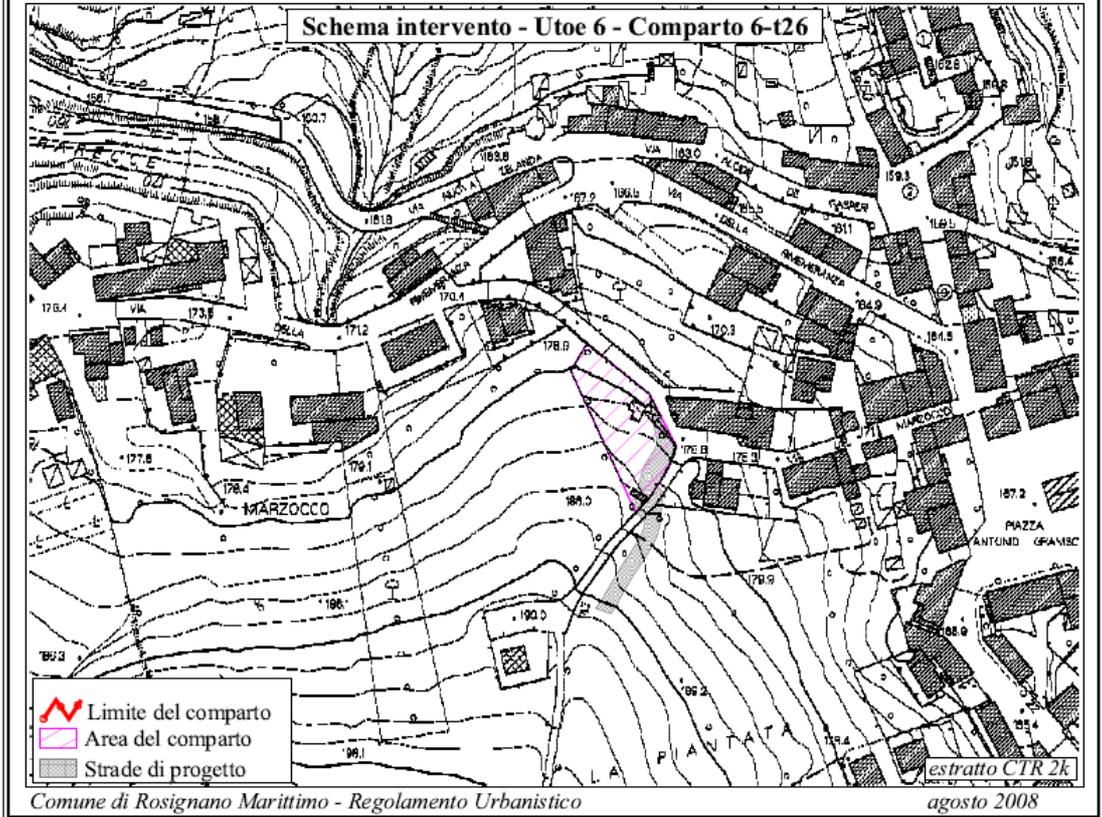
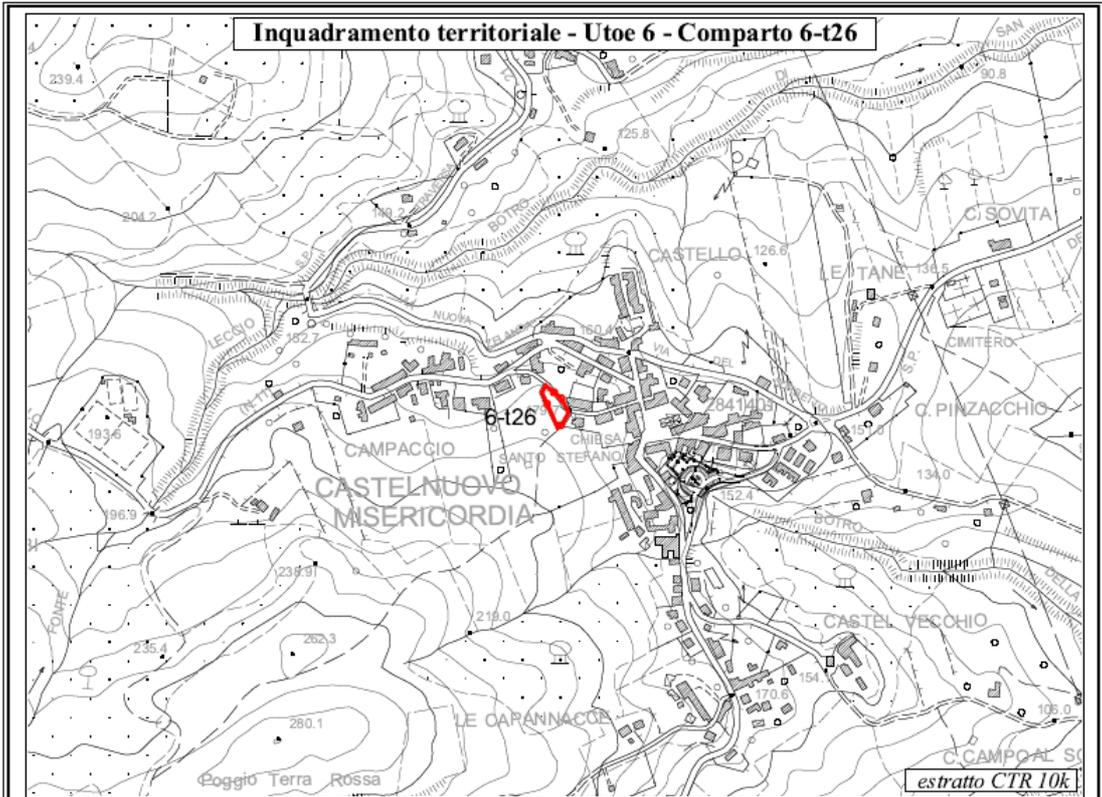
Date le caratteristiche idrogeologiche ed idrologiche dell'area si rende necessario:

 1. il miglioramento del reticolo di drenaggio superficiale con canali di guardia a monte del comparto come indicato nella Tavola 10 della relazione di approfondimento del quadro conoscitivo (*Verifica delle condizioni di stabilità e progetto preliminare di messa in sicurezza di un'area caratterizzata da pericolosità geologica elevata per la presenza di frana quiescente nella frazione di Castelnuovo della Misericordia-Luglio 2008*). La canalizzazione deve essere realizzata per smaltire le acque di pioggia per l'evento con T.R. 200 anni
 2. piantumazione con apparato radicale ben sviluppato nelle aree ai margini del comparto e nella parte monte attualmente priva di vegetazione (zona di probabile inizio di distacco e trasporto dei detriti)

3. messa a verde con della maggior superficie possibile anche all'interno del comparto
 4. opere di drenaggio sotterranee delle aree dove è prevista la edificazione per migliorare le caratteristiche di stabilità e portanza dei suoli
 5. sia le opere di urbanizzazione che gli interventi edificatori dovranno essere progettati in modo da seguire quanto più possibile la morfologia attuale senza escavazioni eccessive che possano provocare l'innesto di movimenti gravitativi
 6. le scarpate non dovranno superare di norma 2 m di altezza e dovranno essere eseguite opere di sostegno, con drenaggio a tergo, dimensionate per sostenere la spinta dei terreni interessati e fondate su terreni con provate caratteristiche di sufficiente stabilità e portanza
 7. per ogni intervento, viste le scadenti caratteristiche delle formazioni affioranti, dovranno essere considerate le caratteristiche dei suoli con prove geotecniche - geofisiche applicabili ai litotipi prevedibili e messe in opera fondazioni adeguate a superare le eventuali criticità riscontrate.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: realizzazione del reticolo di drenaggio superficiale con canali di guardia a monte ed ai margini del comparto. Il recapito finale dei fossi di guardia previsti non dovrà aumentare il rischio nelle aree adiacenti.
- Modalità di attuazione: intervento diretto
 - Superficie dell'area: mq 2120

Scheda norma comparto 6-t26 Intervento non più vigente – Area non pianificata
--

- Realizzazione di un fabbricato residenziale in Castelnuovo della M.dia
- Carico urbanistico previsto: n. 4 alloggi
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Realizzazione di n. 4 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A.. Dovrà essere ceduta all'Amministrazione comunale l'area per realizzare quota parte di nuova viabilità come da schema allegato.
- Parametri urbanistici: RC 50% St; H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.3) elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione agli sbancamenti necessari alla realizzazione dell'intervento. Analisi geotecniche specifiche di dettaglio per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto.
- Superficie dell'area: mq 905



Scheda norma comparto 6-c1

- Realizzazione di un fabbricato residenziale in Gabbro
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.
Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area.
- Parametri urbanistici: RC 50% H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50
Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G. 1a) in parte molto bassa e (G. 1b) in parte bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 – (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione agli sbancamenti necessari alla realizzazione dell'intervento. Analisi geotecniche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona caratterizzata da rischio sismico potenzialmente elevato.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto.
- Superficie dell'area: mq 1010

Scheda norma comparto 6-c2

- Realizzazione di un fabbricato residenziale in Nibbiaia
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A.. Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale. Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area.
- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio:-----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G.1c) in parte medio bassa e (G.2) in parte media
 - Fattibilità geologica: Classe 4 – (rischio elevato) – fattibilità limitata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione alla realizzazione dell'intervento. Occorre la verifica specifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti potenzialmente derivanti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile

criticità dei terreni di fondazione in zona potenzialmente caratterizzata da rischio sismico elevato. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento dei manufatti esistenti e la loro più efficace messa in sicurezza

- Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
- Fattibilità idraulica: fattibile
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto.
- Superficie dell'area: mq 1714

Scheda norma comparto 6-c3

- Realizzazione di un fabbricato residenziale in Nibbiaia
- Carico urbanistico previsto:-----
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 3 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.
Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area.
- Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.; RC 50%. ;Distanza strada ml. 7.50
Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G. 1c) in parte medio bassa e (G. 2) in parte media
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio elevato) – fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione alla realizzazione dell'intervento. Occorre la verifica specifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti potenzialmente derivanti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona potenzialmente caratterizzata da rischio sismico elevato. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento dei manufatti esistenti e la loro più efficace messa in sicurezza
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto.
- Superficie dell'area: mq 1410

Scheda norma comparto 6-c4

- Realizzazione di un fabbricato residenziale in Nibbiaia
- Carico urbanistico previsto:-----
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..

Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.

Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area.

■ Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. RC 50%. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G. 1c) in parte medio bassa e (G. 2) in parte media
- Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione alla realizzazione dell'intervento. Occorre la verifica specifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti potenzialmente derivanti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona potenzialmente caratterizzata da rischio sismico elevato. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento dei manufatti esistenti e la loro più efficace messa in sicurezza
- Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
- Fattibilità idraulica: fattibile
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna

■ Modalità di attuazione: intervento diretto.

■ Superficie dell'area: mq 983

Scheda norma comparto 6-c5

■ Realizzazione di un fabbricato residenziale in Nibbiaia

■ Carico urbanistico previsto: -----

■ Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:

Realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..

Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.

Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area.

■ Parametri urbanistici: H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.

■ Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovrà essere Salvaguardata l'antica strada delle Corazze e le alberature al bordo della stessa

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G. 1c) medio bassa
- Fattibilità geologica: Classe 3 (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione alla realizzazione dell'intervento. Occorre la verifica specifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione dei carichi ammissibili e dei cedimenti potenzialmente derivanti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona potenzialmente caratterizzata da rischio sismico elevato. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento dei manufatti esistenti e la loro più efficace messa in sicurezza

- Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
- Fattibilità idraulica: fattibile
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto.
- Superficie dell'area: mq 2107.78

Scheda norma comparto 6-c6

- Realizzazione di un fabbricato residenziale in Gabbro
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 1 alloggio. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A.. Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale
Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area
- Parametri urbanistici: RC 50% H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50
Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G. 1b) bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 – (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona potenzialmente caratterizzata da rischio sismico potenzialmente elevato.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq 482

Scheda norma comparto 6-c7

- Realizzazione di un fabbricato residenziale in Castelnuovo della M.dia
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 1 alloggio. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale
- Parametri urbanistici: RC 50% H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50
Distanza dai Confini ml 5,00. Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G. 3) elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata

- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione agli sbancamenti necessari alla realizzazione dell'intervento. Analisi geotecniche specifiche di dettaglio per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione
- Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
- Fattibilità idraulica: fattibile
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA
- Modalità di attuazione: intervento diretto.
- Superficie dell'area: mq 709

Scheda norma comparto 6-c8

- Realizzazione di un fabbricato residenziale in Gabbro
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 1 alloggio. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale
- Parametri urbanistici: RC 50% H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50
Distanza dai Confini ml 5,00. Dovrà essere garantita l'accessibilità all'area.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G. 1b) bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 - (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione agli sbancamenti necessari alla realizzazione dell'intervento. Analisi geotecniche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione in zona potenzialmente caratterizzata da rischio sismico potenzialmente elevato.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto.
- Superficie dell'area: mq 978

Scheda norma comparto 6-c9

- Realizzazione di fabbricato residenziale in Nibbiaia
- Carico urbanistico previsto:
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Realizzazione di n. 2 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A..
Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale

- Parametri urbanistici: RC 50% H. max ml 2 piani f.t.. Distanza strada ml. 7.50 Distanza dai Confini ml 5,00.
- Destinazioni d'uso ammesse: Cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica (G.1c) in parte medio bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Valutazione preliminare della stabilità del versante in relazione agli sbancamenti necessari alla realizzazione dell'intervento. Analisi geotecniche specifiche di dettaglio per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti e per la valutazione del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq. 1105

Scheda norma comparto 6-iru1 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Interventi di recupero del fabbricato esistente denominato “Il Pinzacchio” ai fini turistico ricettivi in Castelnuovo della M.dia
- Carico urbanistico previsto: n. 14 posti letto
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Il Piano di recupero prevede la riqualificazione dell'edificio mediante interventi di ampliamento.
E' ammessa la realizzazione di una struttura alberghiera con caratteristiche di Locanda di campagna. I posti letto in numero max di 14 dovranno essere ricavati all'interno della volumetria esistente e l'intervento di ristrutturazione dovrà essere mirato a salvaguardare i caratteri strutturali, architettonici e formali dell'edificio. I servizi, se realizzati separatamente, non potranno superare l' altezza di 1 p.f.t.. con una Superficie complessiva di mq. 200. Dovranno essere funzionalmente collegati all'edificio principale.
Condizione alla realizzazione : la permanenza del ristorante
Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico in quantità non inferiore a quanto previsto all'art. 44 delle NTA per le destinazioni presenti all'interno del comparto. Su richiesta della proprietà e previa approvazione dell' A.C. gli standard potranno essere monetizzati.
- Parametri urbanistici : Dc ml 5.00; Ds ml 5.00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 4.01
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G. 1b) in parte bassa e (G. 1c) in parte medio bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 2 – (rischio basso) - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti potenzialmente derivanti dall'intervento di ristrutturazione. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche dei manufatti esistenti e la più efficace loro messa in sicurezza strutturale
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile

- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. La Convenzione dovrà contenere un apposito articolo in cui viene istituito un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico.
- Superficie dell'area: mq 319.40

Scheda norma comparto 6-iru2

- Riqualficazione edilizia di fabbricato esistente ai fini residenziali in Gabbro
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:
Sull'immobile esistente sono ammesse le categorie di intervento R1, R2, R3, R4, R5, R7, R8 ai fini di realizzare un alloggio le cui dimensioni dovranno rispettare i parametri di cui all'art. 105 delle NTA.
L'ampliamento e/o sopraelevazione dell'immobile esistente dovrà dar luogo ad un organismo edilizio organicamente compiuto e integrato nel tessuto urbanistico.

Dovrà essere previsto un parcheggio privato all'interno dell'area in proprietà.

- Parametri urbanistici: H. max. 2 piani fuori _Dc ml 5,00; Df ml 10,00; Ds ml 5,00
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: -----
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - Pericolosità geologica: (G. 2) in parte media e (G. 3) in parte elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione di carichi ammissibili. Gli interventi dovranno avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche dei manufatti esistenti e la più efficace loro messa in sicurezza strutturale
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibile
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: nessuna
- Modalità di attuazione: intervento diretto
- Superficie dell'area: mq. 280

Utoe 7

“Delle terre nude, dei filari e della case sparse”

Scheda norma comparto 7-t2

- Realizzazione di un deposito per prodotti pirotecnici
- Carico urbanistico previsto:-----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Il deposito dovrà essere realizzato secondo le indicazioni dettate dalle leggi e regolamenti in materia (T.U.L.P.S.). Mitigare la struttura realizzando una copertura vegetale ove il volume si alzi al di sopra del livello del piano di campagna. E' ammessa la realizzazione di un piccolo locale commerciale per la vendita di prodotti pirotecnici per una superficie utile netta di mq. 30 e per una altezza di un piano f.t. La nuova struttura dovrà essere realizzata con criteri che minimizzino l'impatto ambientale e localizzata in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione.
Il manufatto dovrà essere correttamente inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo. Al fine di un corretto inserimento ambientale, dovranno essere disposte siepi verdi miste ad alberature d'alto fusto sui lati confinanti con il territorio agricolo.
Dovrà essere realizzato all'interno del comparto un adeguato archeggio dotato di illuminazione.
- Parametri urbanistici: Locale per la vendita: superficie utile netta mq. 30. H fabbricato 1 piano fuori terra.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 7 sottoc. 7.2
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Divieto di abbattimento dei cipressi che formano il filare lungo la strada asfaltata che collega la S.P. Traversa Livornese alla S.S. 206. La via d'accesso al fondo deve rimanere quella esistente. Mantenere una distanza di rispetto di almeno 10 m dal fosso che scorre ai piedi della collina. Tale fascia deve essere mantenuta pulita con copertura erbacea a prato. Realizzare una siepe di essenze arboree tipiche del paesaggio locale (Cipresso comune fastigato = *Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*) sul lato nord dell'appezzamento, al di fuori della recinzione che delimita il deposito. Detta recinzione deve essere mascherata con essenze vegetali autoctone (es. sempreverdi della macchia mediterranea).
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - pericolosità geologica: (G. 1c) pericolosità medio bassa
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio elevato) – fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Verifica geomorfologica e geotecnica specifica dell'area di intervento. Si dovranno verificare le caratteristiche dei suoli per la valutazione dei carichi ammissibili, dei cedimenti e del tipo fondazionale ottimale in relazione alla possibile criticità dei terreni di fondazione. Verifica della stabilità di eventuali fronti di scavo.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) irrilevante
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni
 - Prescrizioni aspetto idrogeologico e ideologico: Nessuna
- Modalità di attuazione: Intervento diretto previa presentazione di planivolumetrico
- Superficie dell'area: mq. 17354

Scheda norma comparto 7-t4

- Realizzazione di un Parco di accoglienza per piccoli animali
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:

Realizzazione di un'area attrezzata per "canile rifugio" e per attività integrative quali cura e benessere del cane e dei piccoli animali, per pet - therapy, per l'avvicinamento dell'uomo all'animale. E' ammessa la realizzazione di box per alloggio animali, di un alloggio per la guardiania/ operatori, di strutture per locali accessori e di servizio. La sup. interessata dai box dovrà risultare di facile lavabilità e le strutture dovranno essere facilmente removibili e realizzate con materiali leggeri. La struttura dovrà rispondere ai requisiti igienico sanitari e dimensionali previsti dalle norme in materia. I box per cani dovranno prevedere uno spazio per dormire, uno per mangiare, spazi esterni per soggiornare preferibilmente ombreggiati. Dovranno essere realizzati idonei sistemi di smaltimento liquami e i pavimenti dovranno avere idonea pendenza verso le griglie per la raccolta delle acque.

Potranno essere realizzati spazi per attività motorie e gioco.

L'intervento deve seguire i principi della biocompatibilità nella scelta dei materiali, nelle tecnologie e nel risparmio energetico

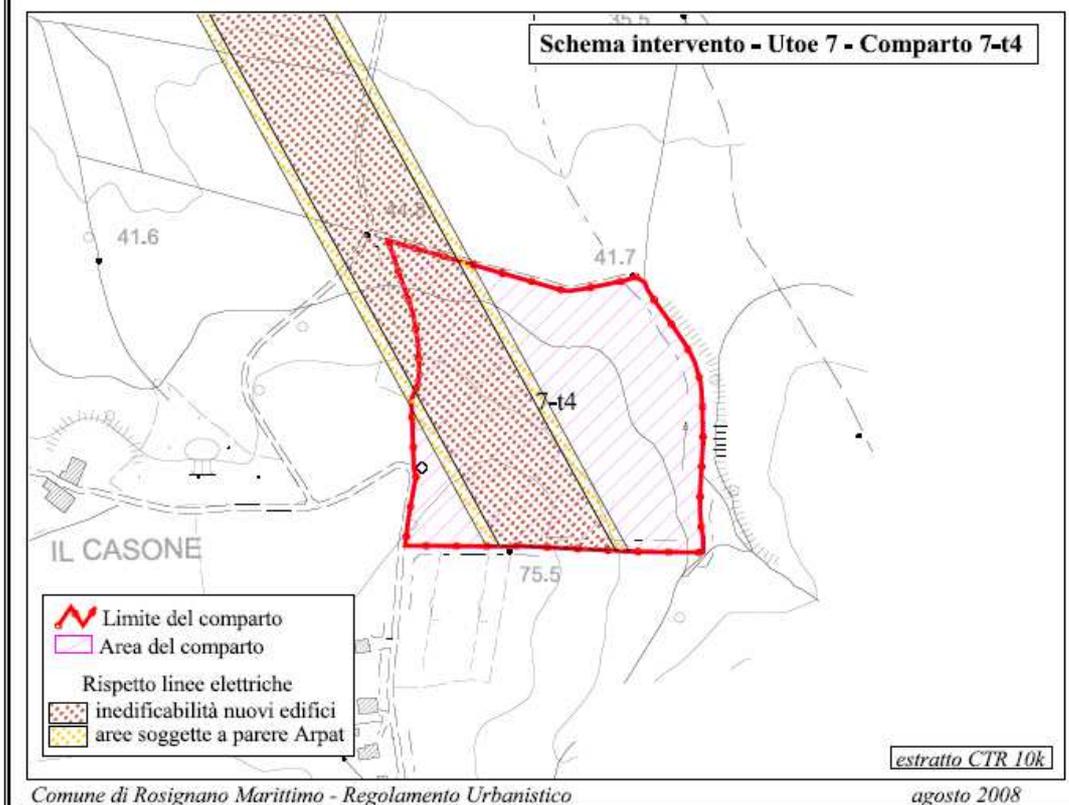
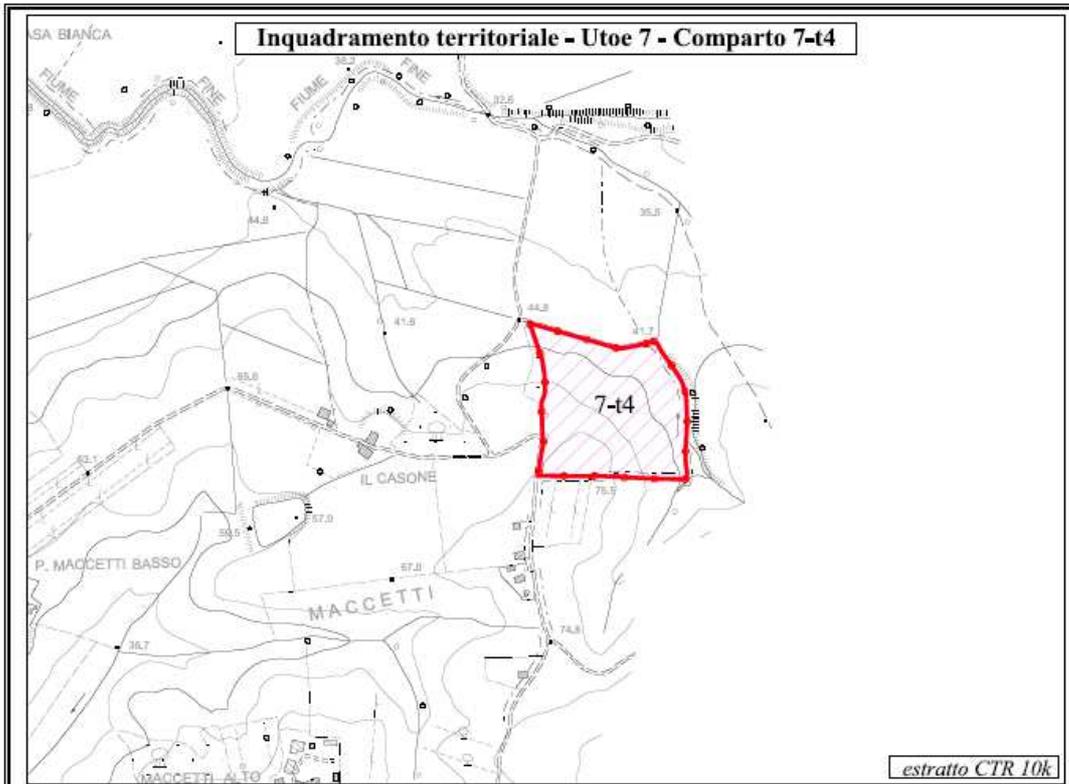
Attività di servizio ammesse: ambulatorio veterinario, spazi per la cura degli animali, spazi per la preparazione di cibi e relativi magazzini, spazi per riunioni, magazzini, alloggio per custode.

La struttura dovrà essere preferibilmente collocata nella parte bassa della proprietà che risulta essere la più lontana dalle abitazioni e di minor impatto visivo.

L'accesso all'area dovrà avvenire dalla strada per S. Luce, guardando il Fiume Fine ai fini di risultare meno invasiva e evitare il transito sulla viabilità podereale esistente (sterrata e passante sul fronte di abitazioni) nell'area di Maccetti.

Il "canile rifugio" è una struttura di accoglienza per i cani, anche per periodi prolungati e dovrà essere accreditata ai sensi delle normative in materia. Nel canile dovranno essere destinati un numero di box all'accoglienza di cani randagio o abbandonati in carico all'amministrazione comunale. L'utilizzo dei box sarà disciplinato da apposita convenzione.
- Parametri urbanistici: box Sc mq. 1600; locali accessori e di servizio e locali per attività integrative, Sc mq. 500; n. 1 alloggio per custode di S.l. max di mq. 75.
- Destinazioni d'uso ammesse: cat. 6 sottoc. 6.11
- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Per evitare inquinamento delle acque superficiali, mantenersi a 20 mt dall'argine di un fosso, affluente del Fine, che individua il confine comunale con S. Luce. Tale fosso è rivestito da vegetazione riparia che va assolutamente mantenuta e, se possibile, allargata di almeno 5 m.
- Per attenuare il rumore verso le abitazioni e nascondere il canile alla vista dovrà essere implementata la vegetazione arborea esistente con specie autoctone dello stesso tipo di quelle già presenti in loco (querce caducifoglie).
- Gli alberi da collocare all'interno del canile possono essere anche di specie diversa dalle essenze quercine indicate precedentemente (impiego di alberi a rapida crescita, es. pini, pioppi, salici, frassini), è tuttavia da escludere l'uso di Robinia e Ailanto.
- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:
 - pericolosità geologica: (G. 1b- G. 1c- G.3) Pericolosità geologica in parte bassa, in parte medio/bassa, in parte medio/elevata
 - Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) – fattibilità condizionata
 - Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geotecniche specifiche per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti.
 - Pericolosità idraulica: (P.I.) in parte irrilevante e (P.I.B.) in parte bassa
 - Fattibilità idraulica: fattibilità senza particolari limitazioni

- Prescrizioni aspetto idrogeologico e ideologico: Dovrà essere mantenuta una distanza di sicurezza dal corso d'acqua.
- Modalità di attuazione: Intervento diretto
- Superficie dell'area: mq. 54409,76



Scheda norma comparto 7-t5 Intervento non più vigente – Area non pianificata

- Realizzazione di un'area artigianale, commerciale, direzionale
- Carico urbanistico previsto: Sc mq. 5000
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: Gli edifici dovranno essere caratterizzati da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale e si dovranno relazionare con il tessuto al contorno al fine di garantire un corretto inserimento ambientale. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde etc..) che dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale. L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al corretto inserimento delle nuove strutture nel contesto.

Le aree a standard pubblico dovranno essere dimensionate a seconda della destinazione e in conformità a quanto previsto dall'art. 44 e dall'art. 90 c.3 delle NTA.

E' ammesso il mantenimento dei manufatti esistenti e le attività esistenti. Sui manufatti è ammessa manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4, R5. Non è ammesso il cambio d'uso verso la cat. 1 residenziale

Dovranno essere garantite adeguate condizioni di accessibilità all'area secondo le indicazioni che saranno impartite dagli uffici dell'Ente. L'accessibilità all'area dovrà avvenire dalla strada esistente di accesso alla Discarica.

Il Piano dovrà contenere una verifica degli impatti sulla risorse (acqua, energia etc..).

All'interno della fascia di rispetto della viabilità esistente (30 mt) dovrà essere realizzata una vegetazione costituita da alberi di alto fusto e siepi con funzioni di schermo visivo e protezione acustica.

- Parametri urbanistici: Sc mq. 5000; Rc max 50% St; H. ml 9,00. E' consentita la deroga all'altezza per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici utili all'attività. Le costruzioni potranno essere realizzate in aderenza e non dovranno interessare la fascia di rispetto della S.R. 206 Dc 5.00 ml.

- Destinazioni d'uso ammesse: artigianale cat. 2 sottoc. 2.02, 2.03), commerciale cat. 3 - sottocat. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03 Direzionale cat. 5, Di Servizio cat. 6 sottocat. 6.01, 6.02, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, 6.12 commerciale all'ingrosso e depositi cat. 7.

- Tutela e valorizzazione del paesaggio: Dovrà essere previsto un impianto di alberature (pioppi, pini, ecc) e dovrà essere aumentata la dotazione a verde con funzioni di mitigazione impatto visivo.

- Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- pericolosità geologica: (G. 1c – G 2) Pericolosità geologica in parte medio-bassa, in parte media
- Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio medio/alto) – fattibilità condizionata
- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Analisi geomorfologica, geologica e geotecnica specifica dell'area di intervento. Si dovranno verificare le caratteristiche dei suoli per la valutazione dei carichi ammissibili, dei cedimenti e del tipo fondazionale ottimale. Verifica della stabilità di eventuali fronti di scavo.
- Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalle specifiche norme per le aree a pericolosità media di questo regolamento urbanistico
- Pericolosità idraulica: (P.I.) in parte irrilevante e (P.I.B.) in parte bassa
- Prescrizioni aspetto idrogeologico e ideologico: Dovranno essere prese le misure necessarie per intercettare le acque di scorrimento superficiale provenienti da monte.

- Modalità di attuazione: Piano Attuativo convenzionato

- Superficie dell'area: mq. 73612

