



COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO

**Variante semplificata al regolamento urbanistico ai  
sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 per la  
riqualificazione dell'immobile denominato Ciucheba al  
fine di realizzare una struttura turistico ricettiva  
(R.T.A.) nella frazione di Castiglioncello.**

## **Allegato 1**

**Schede normative e di indirizzo progettuale**

**Scheda norma comparto 5-iru 5**

**STATO MODIFICATO**

**abcde testo modificato con le prescrizioni della conferenza paesaggistica  
del 26.09.2017 in prima convocazione**

## **Scheda norma comparto 5-iru 5**

Intervento di riqualificazione di edificio esistente per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva (R.T.A.) mediante demolizione e ricostruzione della volumetria del fabbricato esistente.

- Carico urbanistico previsto da dimensionamento P.S. UTOE 5: n. 50 posti letto max previsto nel rispetto del volume preesistente
- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammesso l'intervento di riqualificazione dell'esistente edificio mediante demolizione e ricostruzione a parità di volume
- Condizioni all'intervento:
  - gestione unitaria della struttura ricettiva;
  - offerta qualitativa alta con classificazione minima 4 stelle;
  - obbligo di dotare la struttura al P.T. di un ristorante, un bar e di uno spazio esterno con accesso dal lato passeggiata. Tali spazi dovranno essere aperti al pubblico.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato in bioedilizia. Il progetto dovrà prevedere l'utilizzo di pannelli fotovoltaici di tipo amorfo integrati sulle pensiline e sulle strutture schermature orizzontali e verticali di protezione all'irraggiamento solare. In copertura potranno essere posizionati pannelli fotovoltaici del tipo integrato a condizione che non siano visibili dallo spazio pubblico.

Il verde, nella progettazione dell'edificio, dovrà essere una parte integrante della composizione e dell'estetica delle facciate e dei sistemi di schermatura dall'irraggiamento estivo, nonché nelle opere di finitura dei terrazzi e della copertura. Il verde inoltre dovrà essere elemento di decoro ed elemento di connessione dell'area situata tra il muro esistente ed il fabbricato di nuova costruzione.

L'intervento dovrà perseguire la qualità architettonica ed 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. L'edificio potrà mantenere, lato passeggiata, l'attuale altezza, mentre i piani superiori dovranno essere realizzati a gradoni con un rapporto di arretramento almeno pari a 1:1.

Non sono consentiti aggetti sul lato della passeggiata.

Data l'impossibilità di realizzare le aree a standard pubblico (verde e parcheggi) le stesse, da calcolarsi secondo i parametri previsti dalle NT.A., dovranno essere monetizzate.

Parcheggi privati: il parcheggio privato a servizio della struttura turistico-ricettiva dovrà essere realizzato in area di circa mq 1030, sita in Loc. le Spianate e censita al catasto al Foglio 48 part. 1029. Prima del rilascio del titolo abilitativo su tale area dovrà essere istituito, mediante atto d'obbligo, apposito vincolo pertinenziale con il fabbricato da realizzarsi.

Al fine del rilascio del titolo abilitativo nella progettazione esecutiva dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al verbale dell'Autorità competente n. 2 del 22.03.2016 di esclusione dalla procedura della V.A.S. e nello specifico:

1. dovrà essere verificata l'eventuale sussistenza di criticità alla mobilità dell'area generate dalle attività previste dalla variante al R.U. sia in fase di cantiere che di esercizio;
2. il progetto di riqualificazione dovrà rispettare le prescrizioni contenute nella sezione 4, lettera C della scheda di vincolo "fascia costiera di Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo" (codice regionale n. 9049170 e codice ministeriale n. 90193);
3. Il progetto di riqualificazione dovrà perseguire le seguenti finalità:
  - integrazione del nuovo intervento con il valore naturalistico del paesaggio costiero;
  - miglioramento dell'impatto formale, materico e cromatico con gli elementi naturali della linea di costa;
4. Unitamente all'istanza di permesso di costruire dovrà essere presentata documentazione dalla quale si evinca le idonee misure da adottarsi in fase di cantiere per il contenimento delle emissioni acustiche e delle polveri, anche derivanti dal traffico degli automezzi, quali una costante umidificazione delle aree di lavoro, dei cumuli di materiale, ecc...;
5. Prima dell'avvio del cantiere dovrà essere verificata l'eventuale presenza di pregresse sorgenti di potenziale contaminazione (es. serbatoi interrati) e nel caso avviate le indagini ambientali previste per legge;
6. I progetti delle nuove edificazioni dovranno prevedere l'adozione di tecnologie per il risparmio idrico ed energetico;
7. Nella fase di demolizione deve essere prevista una selezione differenziata delle diverse frazioni (ferro, legno, plastica, ecc...) al fine di privilegiare il recupero dei materiali;
8. Il progetto dovrà contenere indicazione delle misure di mitigazione adottate in fase di cantiere per ridurre al minimo l'impatto acustico e sulla qualità dell'aria dovuto al traffico dei mezzi di cantiere.
9. La fase di demolizione dovrà tenersi prima dell'inizio o al termine della stagione turistica stabilendo un'area intorno al cantiere momentaneamente interdetta alle persone nei periodi di maggiore diffusione delle polveri;
10. la bonifica dell'eventuale amianto presente all'interno del fabbricato dovrà essere effettuata prima di procedere alla demolizione degli altri materiali;
11. dovrà essere garantito il minor tempo di stoccaggio dei materiali oggetto della demolizione per evitare emissioni di polveri o altri inquinanti, tale fase dei lavori non deve avvenire in concomitanza con la stagione turistica.
12. il futuro progetto dovrà tendere ad un utilizzo di materiali da costruzione, vernici ed arredi con emissioni di COV al più basso livello possibile;

Parametri Urbanistici: la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di ml 10; la distanza dai confini min. ml 5,00. **L'altezza massima del nuovo fabbricato non potrà essere superiore a quella dell'edificio preesistente oggetto di demolizione.** Potrà essere conservato l'attuale allineamento dell'edificio rispetto alle aree pubbliche comunali adiacenti. La distanza dal botro delle acacie dovrà rispettare quanto previsto dalla normativa vigente. Il progetto della nuova struttura dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 48, punto 4, delle N.T.A. del R.U.

- 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:

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.

- Fattibilità e condizioni geologiche ed idrauliche:

- Pericolosità geomorfologica: classe G.1bassa
- Fattibilità geologica : F2
- Pericolosità sismica locale: S.2 media
- Fattibilità sismica: classe F.2
- Prescrizioni aspetti geologici e sismici:

A supporto dei singoli interventi esecutivi devono essere realizzati approfondimenti di indagine:

- a) specifiche indagini geotecniche (es. sondaggi geognostici a c.c.) atte a definire con maggior precisione il contesto litostratigrafico e i parametri geotecnici, necessari per le verifiche geotecniche ai sensi del D.M. 14.01.2008 – Norme Tecniche per le costruzioni e del D.P.G.R. 36/R del 2009.
- b) dovranno inoltre essere preventivamente messi in sicurezza e consolidati gli eventuali fronti di scavo previsti dalla progettazione onde evitare problematiche di versante sui limiti del comparto.
  - Pericolosità idraulica : P. I.2 (media)
  - Fattibilità idraulica : F3 (condizionata)

Ai fini della fattibilità dell'opera oltre alla necessità di stare a 10 m dal ciglio di sponda (come previsto dal RD 523/1904 e dalla LR21/2012) è necessario posizionare gli accessi ed il pavimento interno ad una quota superiore rispetto a quella massima riscontrata.

In particolare si considera una quota di + 2.7m sul l.m.m pari a +0.31m rispetto alla quota dello zero relativo del rilievo di dettaglio. In detta fascia si procederà al ripristino del profilo originario.

I progetti esecutivi dovranno prevedere sistemi di regimazione e stoccaggio delle acque meteoriche derivanti dalle superfici impermeabili.

- Modalità di attuazione: intervento diretto. Prima del rilascio del 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 decorrenti dall'agibilità della struttura oltre a quanto già stabilito per i parcheggi privati.

- Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi: ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina la disciplina del tessuto urbanistico "o aree o edifici per funzioni turistico-ricettive per attrezzature specialistiche per la ricettività, alberghi etc."
- Superficie dell'area: L'intervento interessa due aree aventi i seguenti identificativi catastali:
  - fabbricato denominato Ciucheba : Foglio 64 part. 31 per mq 700 circa
  - area sita in loc. Le Spianate: foglio 48, particella 1029, per mq 1030 circa, da adibirsi a parcheggio privato a servizio della struttura turistico-ricettiva.