



COMUNE DI ROSIGNANO M.MO

PROVINCIA DI LIVORNO

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## ALLEGATO 4

### INTERVENTI VIGENTI in attuazione, convenzionati e Varianti Puntuali

Testo approvato con Delibera C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
B.U.R.T. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

carattere rosso: testo modificato

carattere ~~barra~~: testo eliminato

## **Vc interventi vigenti convenzionati**

<b>UTOE</b>	<b>NUMERO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SCADENZA IL</b>
1	Vc1	Progetto planivolumetrico e dello schema di convenzione per l'attuazione del comparto 1-iru1 per la realizzazione di una residenza turistico ricettiva - R.T.A. - in Vada loc. Stradone del Lupo n. 13 - "Soc. Residence Podere Il Querciolo S.r.l."	08/05/2027
<del>3</del>	<del>Vc7</del>	<del>Luogo H51 Comparto 1 in Rosignano Solvay - Realizzazione di un'area residenziale</del>	<del>17/04/2019</del>
3	Vc8	Porto Turistico in Rosignano Solvay loc. Baia di Crepatura - Marina Cala De' Medici S.p.A., Cala De' Medici Immobiliare S.r.l., Cala De' Medici Cantiere S.r.l., Cala De' Medici Servizi S.r.l.	
2	Vc9	Piano di recupero di immobili denominati "Il Vaticano" in Vada via Aurelia Sud - "Soc. Aurelia 71 Immobiliare Srl" - P.A. 5/2001	30/01/2021
4	Vc10	Planivolumetrico relativo al comparto disciplinato dalla scheda norma 4-t4, dell'allegato 1, del vigente R.U. per realizzazione di due fabbricati residenziali per complessivi n. 8 alloggi in Località Sant' Antonio a Rosignano Marittimo - "Quintavalle costruzioni s.n.c." - Planivolumetrico 2/2013	18/12/2023
3	Vc11	Completamento di un'area artigianale e piccola industria in attuazione del comparto 3-c14 in Rosignano Solvay loc. Le Morelline - "Soc. PRO.MO 2 S.r.l. - Il castello S.r.l." - Pratica edilizia n. 20/2009	19/03/2024
3	Vc12	Progetto planivolumetrico e dello schema di convenzione per l'attuazione del comparto 3-t13 ad oggetto la realizzazione di un insediamento per attività commerciali, direzionali e servizi, in loc. Le Morelline, tra via Filidei, via delle Pescine e via del Mondiglio - "Soc. Building S.r.l." - Planivolumetrico 3/2014	15/02/2026
2	Vc13	Progetto planivolumetrico per l'attuazione del comparto 2-t3, dell'allegato 1, del vigente R.U. per realizzazione di un villaggio turistico e di un ostello per la gioventù in Vada loc. Poggetto - "Soc. Vada Village ed altri" - Planivolumetrico 1/2014	19/12/2026

## **Vc1**

**("Soc. Residence Podere Il Querciuolo S.r.l" - Progetto planivolumetrico e dello schema di convenzione per l'attuazione del comparto 1-iru1 per la realizzazione di una residenza turistico ricettiva - R.T.A. - in Vada loc. Stradone del Lupo n. 13)**

**REGOLAMENTO URBANISTICO - ALLEGATO 1 - SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (adozione: delibera C.C. n. 54 del 09/04/2014, approvazione: delibera C.C. n. 161 del 28/10/2014 efficacia: BURT n. 50 del 17/12/2014)**

### **Scheda norma comparto 1-iru1**

- 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;
- 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 com.le 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, etcc).

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

**APPROVAZIONE: G. C. n. 135 del 27/04/2017**

**CONVENZIONE: stipulata il 09/05/2017 a rogito Notaio Gaetano d'ABRAMO rep. 57907 racc. 21944 - SCADENZA: 08/05/2027.**

## **Vc7**

### **(Luogo H51 Comparto 1 in Rosignano Solvay - Realizzazione di un'area residenziale)**

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:**

#### **Art. 48 DENOMINAZIONE E CONTENUTI GENERALI DELLE AREE PROGETTO – ESTRATTO (Approvato con delibera C.C. n. 126 del 05.09.2002)**

Le aree di cui al precedente art. 47 avranno i seguenti contenuti generali:

H5 AREA DI CERNIERA URBANA TRA ROSIGNANO SOLVAY E CASTIGLIONCELLO.

L'area copre circa 34 ha, è situata tra gli abitati di Rosignano Solvay e di Castiglioncello, ed è delimitata a nord dal botro di Crocetta, a est dalla variante Aurelia, a sud dalle vie della Cava e Lizzadri, a ovest dalla linea ferroviaria, è attraversata con andamento nord-sud dalla via di Lungomonte.

L'area ha andamento pianeggiante con leggero declivio sull'asse est-ovest ponendosi ad una quota media di 24 m sul livello del mare.

L'area ha caratteristiche di centralità e strategicità date dalla localizzazione fra i centri abitati di Rosignano Solvay di Castiglioncello, dal sovrappasso ferroviario, dal mercato generale, dal centro commerciale, dal vicino porto in via di realizzazione; dal varco di territorio aperto che sale verso le colline a est-nordest; da componenti della maglia infrastrutturale principale che supporta la mobilità generale: sul lato sud si dipartono il viale Allende che porta allo stabilimento Solvay, e la via che, tramite il sovrappasso ferroviario, porta al mare e al futuro porto; sul lato est-nordest è localizzato lo svincolo che smista il traffico in entrata dalla rete di rango nazionale e regionale (autostrada).

#### **Interventi ammessi**

Sono previsti i seguenti interventi:

- realizzazione di un parco urbano;
- realizzazione di un polo alberghiero, di residenza turistica,
- realizzazione di un polo commerciale/Direzionale;
- realizzazione di un polo sportivo;
- realizzazione di edilizia residenziale mista a destinazione commerciale;
- realizzazione di nuova viabilità, principale e di collegamento con il sistema circostante e minore, per la mobilità interna;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- interventi di edilizia residenziale a saturazione;
- interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici residenziali esistenti;
- interventi di tutela e salvaguardia del Botro Crocetta
- interventi di edilizia residenziale privata e pubblica.

#### **Condizioni di tutela e salvaguardia**

Nella realizzazione degli interventi ammessi dovranno essere rispettate le condizioni contenute nella Valutazione degli Effetti Ambientali allegata.

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

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 da contenere 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.

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

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.

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 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).

Ambiti di intervento: luoghi , invariantsi strutturali

Sono individuati due luoghi principali, separati dalla via di Lungomonte che costituiscono i 4 comparti di intervento ( vedi schema allegato):

- il **Luogo H5<sub>1</sub>** è situato nella porzione a nord - nord/est dell'area e si trova in posizione leggermente sopraelevata. Al suo interno si collocano due comparti individuati come Comparto 1 e Comparto 2.

### **Il Luogo H5<sub>1</sub>**

Nel luogo H5<sub>1</sub> gli elementi principali sono il parco urbano nella porzione nord – nordest, la via di Lungomonte alberata a sud, il viale alberato pedonale esistente con andamento nord-sud.

Il luogo H5<sub>1</sub> costituirà una sorta 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.

Nella parte più a est del luogo H51, il parco Urbano 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'area a destinazione mista: attività commerciale (esercizi di vicinato), direzionale, artigianato di servizio alla residenza. E' ammessa anche la realizzazione di volumetria residenziale fino ad un massimo del 50% della volumetria di progetto e nel rispetto dei parametri previsti nella tabella del comparto 1. Il lotto indicato nella planimetria allegata , di superficie pari a circa 5600 mq, ha valore indicativo. L'accesso al lotto dovrà avvenire preferibilmente da via Lago di Como. 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.

E' prevista inoltre un'area di saturazione residenziale.

Il luogo H51 è costituito da 2 comparti.

**Il Comparto individuato come n. 1**, identifica un'area di edilizia residenziale esistente, dove è prevista una edificazione a saturazione che potrà essere attuata secondo i parametri riportati in tabella. Gli accessi ai lotti esistenti e di nuova realizzazione dovranno essere previsti sulla nuova viabilità prevista ai limiti del comparto identificato con n. 2. Sulla viabilità di grande scorrimento che collega il costruendo svincolo della S.S. n.1 Aurelia, in loc. Serragrande, con via di Lungomonte, dovrà essere creata , per una profondità di ml. 5.00, una zona a verde alberato con percorso ciclabile che colleghi il viale alberato esistente, con la porzione più a ovest del Parco urbano del comparto 2, verso via Lungomonte.

Sugli edifici residenziali esistenti si potrà eseguire interventi di ristrutturazione edilizia ai fini igienici-sanitari con un incremento della volumetria assentita non superiore al 15%. Gli ampliamenti e/o sopraelevazioni degli edifici esistenti dovranno dar luogo ad organismi edilizi organicamente compiuti. Potrà essere prevista la demolizione e la ricostruzione secondo i parametri del Comparto.

## Comparto n. 1

Sup. Comparto	It	Rc	Ds ml.	Df ml.	Dc ml.	H ml.
Circa Mq 14.443	1.0 mnc/m q	40%	6.00	10.00 min.	5.00	8.00

Tipologia ammessa: Villini isolati uni – bifamiliare con possibilità di realizzare i garages, cantine nel seminterrato/ interrato o nel piano terreno non abitabile. L'accesso ai garages, cantine non dovrà avvenire dal fronte strada.

I piani interrati o seminterrati dovranno essere realizzati a quota superiore a quella del "cervello" della fognatura di scarico esistente e/o di progetto.

### **NORME GENERALI DEI LUOGHI H5<sub>1</sub> E H5<sub>2</sub>**

#### **- Spazi pubblici e di uso comune, percorsi pedonali e ciclabili, parco urbano**

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'edificio 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 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. Una quota di parcheggi pubblici nel luogo H5<sub>2</sub>, Comparto n. 4, 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.

Nei comparti 2 3 e 4 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 di ogni comparto. Dovrà essere evitato il concentramento in aree di vaste dimensioni. Si dovrà garantire una percorrenza agevole tra le aree di sosta e l'edificio.

L'area a Parco Urbano, all'interno dei diversi comparti, potrà essere utilizzata come standards a verde pubblico.

Il Comune può 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 risalto sul terreno. Per i percorsi ciclabili si seguiranno le disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 557 del 30.11.2000 'Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili'.

E' possibile prevedere tratti di percorsi pedonali e ciclabili utilizzabili da mezzi meccanici per accedere direttamente alle attrezzature con ambulanze, mezzi di rifornimento, mezzi



di manutenzione, ecc.

Disposizioni particolari definiranno le modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni e le alberature e le attrezzature di corredo.

Il progetto dovrà prevedere, inoltre, la segnaletica, naturale e artificiale, atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze e alberature che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono.

- **Tipi edilizi**  
- **Villini isolati**

Edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati, di uno o due piani abitabili; comprende eventuale seminterrato o piano terreno non abitabile di limitata altezza, per accessori degli alloggi (garage, cantina).

I garages possono trovare posto nel seminterrato/ interrato, nel piano terreno non abitabile o in un corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.

Il villino è costituito da uno o due alloggi.

Di norma le aperture sul fronte sono allineate su tre assi; sul fronte strada è preferibile una sola terrazza in corrispondenza dell'ingresso.

La copertura sarà preferibilmente a padiglione.

Alla recinzione posteriore, che sarà realizzata secondo le modalità indicate dal R.E. , possono essere appoggiati piccoli manufatti di legno per deposito piante e attrezzi da giardino.

I piani interrati o seminterrati dovranno essere realizzati a quota superiore a quella del "cervello" della fognatura di scarico esistente e/o di progetto.

- **Villini binati e a schiera**

Edificio residenziale che occupa tutta la larghezza del lotto con pertinenza a giardino o orto sul retro ed eventualmente a giardino sul fronte, di uno o due piani abitabili; comprende eventuale seminterrato o piano terreno non abitabile di limitata altezza, per accessori degli alloggi (garage, cantina).

I garages possono trovare posto nel seminterrato/interrato, nel piano terreno non abitabile o in un corpo di fabbrica separato costituito dai garages di tutta la schiera.

Il villino a schiera è costituito da uno o due alloggi.

Gli edifici si presentano in forma aggregata a formare un fronte continuo a filo strada o arretrato in caso di pertinenza a giardino sui fronti. Ogni aggregazione, che preferibilmente non sarà superiore a sei unità, avrà caratteri di unitarietà; in caso di fronte arretrato, la recinzione dovrà essere uguale per tutta l'estensione dell'aggregazione.

La copertura sarà preferibilmente a capanna, senza sfalsamenti tra le due falde.

Nel caso che gli edifici siano aggregati a due a due, ognuno presenta tre lati liberi; in questo caso l'elemento seriale diventa l'unità binata.

Alla recinzione posteriore, possono essere appoggiati piccoli manufatti di legno per deposito piante e attrezzi da giardino.

L'edilizia a schiera si presta in condizioni di ampia dotazione di spazi aperti e di facile accessibilità, così che gli alloggi possono aprirsi su strade veicolari. Le strade avranno sezione adeguata al passaggio e alla sosta dei veicoli, e saranno opportunamente piantumate. I giardini potranno essere sui due lati della casa, di cui uno almeno principale.

I tessuti urbani dipendono dai rapporti fra strade di accesso e alloggi. Si possono avere schiere parallele con una strada per ogni fila di alloggi, schiere parallele servite a coppie da una strada, schiere parallele servite a gruppi di tre-quattro da una strada, cul de sac veicolare, corte di parcheggio semicorte pedonale, isolati di case a schiera, tessuti pedonali con la sosta veicolare ai margini.

I piani interrati o seminterrati dovranno essere realizzati a quota superiore a quella del "cervello" della fognatura di scarico esistente e/o di progetto.

- **Edifici con patio**

Edilizia unifamiliare, di norma a un piano, distinta per la disposizione degli ambienti intorno a spazi scoperti privati, l'assenza di aperture verso l'esterno e la conseguente

possibilità di aggregarsi lungo ogni lato formando tessuti compatti. Si presta per configurare ambienti urbani caratterizzati da percorsi pedonali e piccoli spazi aperti.

Le dimensioni del patio dipendono dal soleggiamento, dovranno essere scelti i rapporti idonei fra la sua ampiezza e l'altezza e la natura (materiali, colore, etc) delle pareti che lo racchiudono, purchè tali dimensioni consentano l'uso del patio come vasta area aperta in cui svolgere più attività. Di norma il patio non ha caratteristica di giardino alberato. La recinzione è continua quando si intende separare gli spazi, in particolare quelli privati da quelli pubblici; mentre può essere ridotta o addirittura soppressa quando il patio è contiguo a spazi semiprivati oppure ad aree verdi comuni a più alloggi.

Il patio interno all'abitazione favorisce il completo isolamento, ma non è accessibile ai veicoli.

Se è rivolto verso spazi comuni il patio deve essere protetto, la recinzione deve garantire lo svolgimento delle attività interne, i veicoli possono accedervi, ma non è opportuno che l'auto invada la maggior parte dello spazio facendo diventare il patio solo uno spazio di sosta.

Quando il patio è rivolto verso aree libere comuni può essere privo di recinzioni.

I tessuti urbani possono essere a unica direzione se basato su un percorso viario principale, oppure bidirezionale se basato su una maglia viaria ossia su isolati.

I percorsi pedonali sono la caratteristica fondamentale e collegano alloggi, viabilità urbana e parcheggi.

Le automobili possono sostare all'esterno o all'interno dell'unità.

L'autorimessa può essere realizzata in interrato/ seminterrato, la rampa di accesso sarà interna al patio.

I piani interrati o seminterrati dovranno essere realizzati a quota superiore a quella del "cervello" della fognatura di scarico esistente e/o di progetto.

#### - **Palazzine**

Edificio residenziale isolato con due, quattro o più alloggi.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte, a seconda della grandezza del lotto, a sosta delle auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

Saranno preferite forme compatte e coperture a padiglione.

La recinzione sarà preferibilmente costituita da muro intonacato o da cancellata.

I piani interrati o seminterrati dovranno essere realizzati a quota superiore a quella del "cervello" della fognatura di scarico esistente e/o di progetto.

#### - **Edifici in linea**

Edificio residenziale con 4 o più alloggi per corpo scala, compreso il piano terra, di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantine, porticati, ecc.

Esso si presenta in forma aggregata e seriale o isolato (4 affacci). Disposto su più lati di un isolato determina la tipologia a corte. Le pareti di estremità non debbono essere cieche; possono essere progettate finestre finte. La copertura sarà preferibilmente a padiglione o a giardino pensile.

Gli accessi ai garages deve avvenire dalla parte interna.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte a sosta per le auto. Le piazzole per sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

#### - **Edifici pubblici**

Gli edifici con destinazione pubblica di nuova costruzione devono essere ubicati in luoghi nodali dello spazio pubblico che contribuiranno a definire. La facciata principale deve essere rivolta verso tale spazio.

I parcheggi sono da realizzare sui lati o sul retro o nel seminterrato/interrato e schermati con vegetazione. Parte delle aree destinate agli edifici pubblici e alle attrezzature sarà aperta al pubblico passeggio e convenientemente sistemata a piazza, giardino, prato, ecc. E' auspicabile la collocazione di sculture e di fontane negli spazi fronteggianti gli edifici pubblici e le attrezzature.

#### **MODALITA' ATTUATIVE**

Gli interventi ammessi dalle presenti norme si attuano:

Per il Luogo H5<sub>1</sub>:

- **Comparto n. 1:** sono ammessi interventi edilizi finalizzati al completamento dell'impianto edilizio esistente. Tali interventi dovranno ricondursi ai parametri identificati nella tabella per il comparto n.1. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla presentazione di un "Piano di utilizzo dell' area" e di una convenzione o di atto d'obbligo in cui si disciplina le tipologie edilizie, l'uso di materiali, la realizzazione e/o la cessione di alcune aree di interesse pubblico, le modalità di accesso sulla viabilità prevista nel comparto n. 2.

### **VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI**

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

Il quadro conoscitivo, i contenuti della Relazione e le norme della presente variante forniscono gli elementi per la valutazione, individuando i luoghi, le invarianti strutturali, le risorse naturali ed essenziali e il loro stato, dettando condizioni di tutela e salvaguardia, disciplinando le caratteristiche del nuovo assetto insediativo.

Le singole valutazioni operative saranno contenute in ogni strumento urbanistico attuativo, e dovranno esplicitare lo stato dell'ambiente in riferimento agli elementi forniti dalla presente variante, gli obiettivi specifici coerenti alle finalità generali della presente variante, 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 differenziata;
- *campi elettromagnetici*, verifica dei limiti alla esposizione;

Nell'ambito della Valutazione degli effetti ambientali, ogni 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.

**APPROVAZIONE: G.C. n. 192 del 21.12.2005**

**CONVENZIONE: stipulata il 18.04.2006 a rogito notaio Gaetano D'Abramo, repertorio n. 44508 trascritto a Livorno il 20.04.2006 al n. d'ordine 10005 e registrato il a Livorno il 21.04.2006 al n. 2930 - SCADENZA: 17/04/2019**

## **Vc8**

**(Marina Cala De' Medici S.p.A., Cala De' Medici Immobiliare S.r.l., Cala De' Medici Cantiere S.r.l., Cala De' Medici Servizi S.r.l. - Porto Turistico in Rosignano Solvay loc. Baia di Crepatura)**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.:**

**ART 94 ZONA FPT DEL PORTO TURISTICO (Approvato con delibera C.C. n. 156 del 6.11.2003 pubblicata sul B.U.R.T. n. 2 del 14.1.2004)**

Per tale ambito valgono le norme stabilite dal Piano Regolatore del Porto Turistico

**VARIANTE ALLE N.T.A. DELLA VARIANTE AL P.R.G. DELLA LOCALIZZAZIONE DEL PORTO TURISTICO - NORME TECNICHE ATTUATIVE (adeguate alle prescrizioni regionali di cui all'atto G.R.T. n. 4302 del 30.10.1995)**

#### **ART. 1 - PORTO TURISTICO**

E' prevista la realizzazione del porto turistico di Rosignano Marittimo per una capacità ricettiva di 650 posti barca, in conformità ai disposti della L.R. 9.8.1979 n. 36 ed al Piano Regionale di coordinamento dei porti ed approdi della Toscana.

E' previsto il soddisfacimento degli standards urbanistici e nautici in conformità di quanto stabilito e disciplinato dalle disposizioni regionali in materia; anche in riguardo al Piano Regionale di coordinamento dei porti ed approdi turistici sono ammesse le attività commerciali, ricreative, di assistenza tecnica ai natanti, servizi di foresteria dedicati al diportismo nautico, nonché attrezzature e servizi di utilizzazione generale complementari al funzionamento e gestione dell'attrezzatura portuale.

Ai fini di favorire la continuità tra il porto turistico ed il contesto urbano retrostante, il P.R.P.T. dovrà prevedere e disciplinare nel modo più opportuno un collegamento di uso pubblico atto a raccordare non solo visivamente i servizi ed attrezzature del porto turistico con la città.

Tale sistema di collegamento compreso in un ambito della larghezza minima di m. 12,00 e massima di m. 25,00 a partire dal confine est tra le proprietà private ed il demanio marittimo è composto da:

- a) l'attuale passeggiata a mare nel tratto tra la Baia di Crepatura ed i bagni Trieste ad una quota di calpestio media di circa m. 3,00 s.l.m. opportunamente arredata;
- b) di una terrazza a mare con quota massima di m. + 4.35 s.l.m. sviluppandosi per tutta la lunghezza del fronte lato mare, atta a favorire oltre che "il riaffaccio della città sul mare" anche la migliore accessibilità ai servizi ed attrezzature del porto, anch'essa opportunamente arredata;
- c) di un'area tenuta a giardino tra la passeggiata e la terrazza a mare, elemento intermedio di raccordo tra i punti A e B sopraesposti.

Il P.R.P.T. dovrà opportunamente curare l'inserimento ambientale e paesistico del sistema di collegamento sopra descritto.

Il P.R.P.T. dovrà inoltre definire la localizzazione degli standards nautici ed edilizi nonché la zonizzazione per le strutture edilizie a qualsiasi uso dedicate.

Le attività commerciali, ricreative, ed i servizi di foresteria dovranno essere accorpati in un complesso edilizio opportunamente integrato con il descritto sistema di collegamento disposto in modo ottimale per le esigenze della struttura portuale e degli standards nautici.

La zona destinata al suddetto complesso edilizio ed ai relativi standards derivanti dall'applicazione del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e Legge n. 122/89 per quanto riguarda i parcheggi non potrà eccedere una superficie max. di mq. 9.000 e sarà posta nell'ambito settentrionale del porto turistico. In tale zona gli edifici previsti potranno svilupparsi su due piani fuori terra per un'altezza massima di m. 7,00.

La zona destinata all'attività di assistenza dei natanti ed i relativi standards dovrà essere posta nell'ambito meridionale del porto turistico e non potrà eccedere una superficie di mq. 7000.

Il centro commerciale dovrà essere conforme alle direttive sul commercio e le zone destinate ad attività commerciali ed assistenza natanti dovranno prevedere al loro interno gli standards urbanistici di legge e delle N.T.A. vigenti.

L'area tra le due zone sopra descritte è destinata al soddisfacimento dei parcheggi designati dall'applicazione delle disposizioni regionali per una superficie di mq. 16.600.

Il saldo tra la quota dei parcheggi complessiva derivante dall'applicazione delle direttive di cui alla L.R. n. 36/79 e quella individuata nella suddetta area dovrà comunque essere soddisfatto all'interno della residua area del porto.

Il piano di calpestio delle banchine e pontili sarà posto ad una quota di cm. 120/140 s.l.m.

La realizzazione del porto turistico sarà attuata mediante iniziativa privata e/o pubblica convenzionata, soggetta a regime concessorio ai sensi della Legge 28.1.1977 n. 10, sulla base di una progettazione esecutiva dell'insieme delle opere previste, fermo restando le competenze statali in materia di polizia doganale.

I richiedenti la concessione demaniale dovranno effettuare la progettazione, realizzazione e gestione delle opere e dei servizi in conformità delle presenti prescrizioni di piano e di quanto disposto dal P.R.G.P.T..

***NORME TECNICHE ATTUATIVE (Adeguate alle prescrizioni Regionali di cui all'atto G.R.T. n. 4301 del 30.10.1995)***

***CAPO I - OGGETTO***

***ART. 1 - STRUMENTI URBANISTICI E LORO ATTUAZIONE***

Il piano Regolatore del porto Turistico (P.R.P.T.) attua le previsioni del P.R.G.C., disciplina la destinazione d'uso delle aree e il loro dimensionamento, individua e localizza i principali servizi afferenti il Porto Turistico.

Il progetto esecutivo dovrà tener conto dei disposti della Legge 1497/1939 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle norme e delle disposizioni emanate da Autorità competenti purché non in contrasto con le Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G. e del presente P.R.P.T.

Contemporaneamente all'inizio dei lavori della struttura portuale dovranno essere presi accordi con la Soprintendenza Archeologica di Firenze sulle modalità di asportazione delle testimonianze paleontologiche sulla banchina di arenaria o la loro eventuale possibilità di conservazione in sito. Tutto ciò in forza della nota della Soprintendenza Archeologica del 29.03.1994.

Tutte le operazioni di asportazione, musealizzazione saranno a carico del concessionario.

***CAPO II - DESTINAZIONI D'USO E STANDARDS URBANISTICI***

***ART. 2 - CONTENUTI DELLA DISCIPLINA URBANISTICA SULLE DESTINAZIONI D'USO E STANDARDS URBANISTICI***

Nel presente Capo è contenuta la disciplina in ordine ai seguenti punti:

- 1) Viabilità d'accesso
- 2) Servizi portuali
- 3) Specchio acqueo
- 4) Aree a terra
- 5) Parcheggi e viabilità interna
- 6) Reti tecnologiche

***ART. 3 - VIABILITA' D'ACCESSO AL PORTO***

Come previsto dal vigente P.R.G.C., l'allacciamento della zona portuale alla viabilità principale avverrà mediante una bretella di raccordo tra l'estremità nord di Viale Trieste (zona Baia di Crepatura) e l'incrocio tra via Berti Mantellassi e via Champigny.

Tale bretella avrà le caratteristiche prescritte all'art. 24 del P.R.G.C. (larghezza minima della sede stradale 12,00 m.; corsie non inferiori a m. 3,50; raggio di curvatura minimo 24,00 m.) e sarà dotata di area di parcheggio protetto della capacità di circa 100 posti auto in corrispondenza del suo tratto terminale verso la baia di Crepatura.

Il Porto sarà collegato alla suddetta estremità di Viale Trieste con un tronco stradale, che darà accesso all'ingresso del Porto, avente le caratteristiche della bretella di cui sopra.

***ART. 4 - AREE DEI SERVIZI PORTUALI***

Entro tali aree troveranno localizzazione le strutture ed i servizi di seguito indicati destinati a funzioni di supporto del Porto Turistico indicate con le rispettive tipologie.

Le presenti disposizioni recano la disciplina concernente le diverse destinazioni per standards, le caratteristiche ed i parametri tipologici delle diverse strutture e servizi.

L'attuazione di tali previsioni, compresa l'esatta individuazione delle specifiche localizzazioni e dimensionamento in rapporto alle specifiche prescrizioni di ciascun standard e destinazione previste dalle presenti norme e da quelle regionali, sarà effettuata con il progetto esecutivo delle opere.

La progettazione esecutiva si atterrà comunque alle previsioni risultanti dalla cartografia di P.R.P.T., salva la possibilità di adeguamenti, di carattere non sostanziale, che si rendessero necessari per il migliore inserimento delle opere in sede di sviluppo progettuale.

In particolare, onde evitare un eccessivo proliferare di piccole entità edificative, è raccomandato che alcune di tali funzioni (ad es. servizi igienici, pronto soccorso, etc.) vengano accorpate fra di loro o trovino posto in edifici della zona commerciale o in aree contigue, purché nel rispetto delle distanze massime (ove previste) dalle relative utenze.

Nel dettaglio le funzioni previste per questa zona sono:

a) SERVIZI IGIENICI - Indicati con la lettera A

Il numero degli apparecchi igienici nei servizi da prevedere in funzione dei posti barca deve essere almeno:

	UOMINI	DONNE
WC	1 ogni 50 p.b.	1 ogni 75 p.b.
ORINATOI	1 ogni 75 p.b.	
LAVABI	1 ogni 50 p.b.	1 ogni 75 p.b.
DOCCE	1 ogni 100 p.b.	1 ogni 200 p.b.

I servizi igienici debbono essere riuniti in gruppi in maniera da servire le varie zone del Porto. La distanza di ciascun gruppo dal posto barca più lontano della sua zona non può superare i 250 m.

Ogni gruppo dei servizi dovrà prevedere un servizio igienico idoneo a portatori di handicap, i cui apparecchi saranno da computarsi agli effetti dei totali sopra richiesti.

In ogni gruppo di servizi deve essere installata una vasca per lavaggio biancheria o lavatrice elettrica a gettoni.

b) PRONTO SOCCORSO (Sala Medicazione) - indicato con lettera B

Sarà previsto un locale idoneo, della dimensione minima di 30 mq, di facile accesso sia dai pontili che dall'ingresso principale del porto, dotato di cassetta di pronto soccorso, con servizio espletato da un infermiere diplomato 8 ore su 24 e con un medico reperibile a chiamata.

c) DIREZIONE DEL PORTO - indicate con la lettera C

Sarà dimensionata in funzione delle esigenze tecniche e amministrative e di sicurezza del porto.

L'edificio potrà ospitare anche i locali per: la delegazione della Marina Mercantile, la Finanza, la Stazione Carabinieri, con dimensionamento secondo le rispettive esigenze; le suddette funzioni potranno anche essere dislocate negli edifici della zona commerciale.

La superficie utile coperta sarà di almeno 150 mq; l'edificio potrà essere sviluppato su un massimo di tre piani fuori terra oltre al volume tecnico adibito a torre di controllo (qualora quest'ultima venisse integrata nel fabbricato).

L'altezza netta utile dei locali sarà di almeno 2,70 m.; l'altezza totale del fabbricato (eccettuato il volume tecnico dell'eventuale torre) non sarà superiore a 10,20 m., misurati all'estradosso dell'ultimo solaio.

d) AREA DELLE ATTREZZATURE CANTIERISTICHE - indicata con la lettera D

E' l'area, assimilata alle aree destinate agli insediamenti artigianali, che ospiterà le attività di officina, di alaggio e rimessaggio delle imbarcazioni nonché di manovra dei mezzi di servizio.

In ottemperanza alla prescrizione di cui alla Delibera G.R.T. n. 4301 del 30.10.1995 le attrezzature cantieristiche non potranno comunque superare i limiti fissati con deliberazione G.R.T. n. 11801 del 9.12.87 che risultano così indicati:

- I volumi che si realizzeranno non potranno superare i seguenti limiti e vincoli:

- La superficie max ammessa riferita alla sola area delle attrezzature cantieristiche è pari a mq. 300;

- L'altezza max consentita è pari a m. 3,60 misurata dalla quota della banchina all'estradosso del solaio di copertura;

- I materiali ed i colori dovranno essere scelti in maniera organica con il complesso delle attività edilizie previste;

- Per l'alloggiamento dei mezzi meccanici necessari per il sollevamento dei natanti non vengono posti limiti se non quelli connessi alla sicurezza dell'alloggiamento.

E' prevista la suddivisione delle volumetrie costruibili per i settori destinati rispettivamente alle lavorazioni d'officina (e relativi uffici e servizi), all'alloggiamento dei mezzi necessari per il sollevamento dei natanti ed al ricovero dei mezzi nautici in riparazione.

L'altezza utile netta sottocatena dei locali officina sarà di almeno 3,60 m., l'altezza massima ammessa è di m. 9,00.

Sono consentite deroghe per l'alloggiamento dei mezzi di sollevamento e per lo svolgimento delle attività produttive proprie del cantiere (ricovero dei natanti in riparazione).

Nell'area in esame, andranno soddisfatti gli standards previsti dal P.R.G. Comunale per le suddette zone.

e) SERVIZI DI DEPOSITO E RIFORNIMENTO DEI CARBURANTI - Indicati con la lettera E

E' l'area, situata alla testata del molo sottoflutto, dove sarà organizzata la stazione di rifornimento portuale e comprenderà: il parco serbatoi, eventuali locali per il deposito dei lubrificanti, il chiosco degli addetti al rifornimento, le colonnine di distribuzione e la relativa banchina d'ormeggio.

L'ingombro massimo in pianta del deposito e della stazione non potrà essere superiore a 180 mq.

L'altezza massima consentita dei volumi fuori terra è stabilita in m. 3,00 lordi; l'altezza netta dei locali dovrà essere di almeno 2,40 m.

Nell'area dovrà essere previsto un impianto per la sostituzione olii motore e un impianto per l'estrazione delle acque di sentina che potrà in alternativa essere dislocato presso il Cantiere Navale. I reflui relativi dovranno essere raccolti e avviati successivamente agli appositi consorzi di smaltimento.

Potranno essere previste sia un'ulteriore zona d'ormeggio (dotata delle necessarie colonnine di distribuzione) sul lato esterno del molo sottoflutto (lato avamposto) per il rifornimento durante l'alta stagione - quando le condizioni meteomarine lo consentono - nel rispetto della L.R. n. 61 del 31.10.1985 e successive modifiche ed integrazioni.

f) SERVIZI DI RICEVIMENTO - Indicati con la lettera F

Saranno localizzati in area funzionale all'ingresso del porto; essi comprendono i locali di sosta per gli ormeggiatori e la torre di controllo (qualora non dislocata sul fabbricato Direzione del porto), di altezza commisurata alle esigenze di visibilità, sicurezza e assistenza alle imbarcazioni.

La superficie massima coperta occupata da tali locali non potrà eccedere i 50 mq.; l'altezza netta dei locali dovrà essere di almeno 2,40 m.

In sede di progetto esecutivo, qualora lo consiglino le esigenze gestionali, in questa stessa collocazione potrà trovare posto la direzione del Porto con dimensionamento per essa previsto (come illustrato al precedente punto c).

g) LOCALI DI SERVIZIO ANNESSI AL PORTO - Indicati con la lettera G

Sono quei locali ricavati per esigenze costruttive (geometria del manufatto paraonde) nella parte interna del molo sopraflutto o ad esso addossati. Essi saranno destinati a locali di servizio annessi al porto e a ripostigli e box auto pertinenziali ai posti barca.

Ulteriori locali con le medesime destinazioni potranno essere previsti sul molo di sottoflutto.

Che i suddetti locali di servizio annessi al porto (ripostigli e box auto) siano di numero non superiore ai posti barca previsti nella parte interna del molo corrispondente.

h) AREE DI BANCHINA - Indicate con la lettera H

Sono le aree sviluppatesi lungo il molo sopraflutto, il molo sottoflutto e il rilevato di riva, che bordano lo specchio acqueo del porto destinate all'ormeggio delle imbarcazioni e/o dalle quali origineranno i pontili d'ormeggio. La loro altezza dal l.m.m. varierà da m. 1,10 a m. 1,40 in funzione della dimensione delle barche ormeggiate.

E' consentito destinare le aree di banchina a sede della viabilità secondaria interna il cui piano carreggiabile dovrà avere la larghezza minima di 6,00 m. se a doppio senso di marcia e di 5,00 m. se ad unico senso di marcia. Comunque dovrà essere individuata una striscia della larghezza minima di 1,20 m. dal filo dello specchio acqueo che sarà esclusivamente pedonale.

Nelle aree di banchina, per una striscia di 6 m. dal filo mare, è tassativamente esclusa la destinazione a parcheggio; la sosta sarà ammessa per il solo tempo strettamente necessario alle operazioni di carico/scarico.

La progettazione esecutiva prevederà lungo le banchine le necessarie canalizzazioni, di facile accesso e ispezionabilità, per la posa in opera dei cavi e delle tubazioni di adduzione dei servizi tecnologici. In queste aree (ove previsto l'ormeggio diretto) saranno dislocati: i punti di distribuzione e/o le torrette di servizio per gli allacci delle imbarcazioni a tali servizi; le bitte e gli anelli d'ormeggio.

Lungo le banchine ed i pontili saranno altresì predisposte le attrezzature di soccorso nonché le postazioni antincendio, così come previsto dalla D.C.R.T. n. 123 del 16.2.1985.

i) **GUARDIOLA** - Indicata con la lettera I

E' il fabbricato ad un solo piano fuori terra destinato ai Sorveglianti; esso sarà collocato in adiacenza all'ingresso carrabile del porto e controllerà gli accessi dei veicoli (nonché dei pedoni nelle ore notturne) all'area recintata del porto.

Oltre ai Sorveglianti l'edificio potrà ospitare il posto di controllo della dogana.

La superficie coperta massima sarà di 70 mq.; l'altezza utile netta dei locali non potrà essere inferiore a 2,70 m.; l'altezza totale del fabbricato non sarà superiore a 3,30 m.

#### **ART. 5 - SPECCHIO ACQUEO**

Il molo sopraflutto ed il molo sottoflutto definiranno lo specchio d'acqua del porto e il relativo avamposto destinati all'ormeggio e alla manovra delle imbarcazioni da diporto.

Rispetto a quanto indicato in cartografia i moli suddetti e le relative scogliere di protezione, nel rispetto dei punti di radicamento a terra e senza modificare sostanzialmente lo specchio acqueo, in fase esecutiva potranno essere soggetti a messe a punto planimetriche, anche conseguenti all'applicazione delle raccomandazioni delle Autorità preposte.

In particolare l'imboccatura del porto sarà verificata in modo da garantire una soluzione d'accesso più funzionale, così come già raccomandato dalla C.R.T.A. nel parere espresso nella seduta del 28.02.1990 (recepito nella delibera della G.R. n. 3032 del 09.04.1990).

L'H massima della diga foranea dovrà essere contenuta in m. 7,50, fatto salvo i rilievi naturali, sporgenze necessarie ad impedire il deflusso delle acque all'interno della diga.

La superficie dello specchio acqueo sarà organizzata con un conveniente numero di pontili (fissi o galleggianti) delle dimensioni e disposizioni tali da ospitare imbarcazioni da diporto oltre i 7 m. per complessivi 650 posti barca.

I pontili saranno attrezzati, come le banchine d'ormeggio, con: canalizzazioni per le linee di adduzione dei servizi tecnologici; punti di distribuzione o torrette di servizio per gli allacci delle imbarcazioni; bitte ed anelli d'ormeggio; il tutto opportunamente dislocato in relazione alla distribuzione dei posti barca.

I pontili saranno riservati ad un transito esclusivamente pedonale.

La disposizione degli ormeggi alle banchine ed ai pontili dovrà essere idonea a garantire la facile accessibilità ai singoli posti barca e la più corretta circolazione delle imbarcazioni.

L'ormeggio riservato ai transiti sarà pari al 10% della lunghezza totale destinata ad ormeggio lungo le banchine e pontili così come definito dalla Capitaneria di Porto; esso sarà disponibile alle stesse categorie di imbarcazioni previste nella parte privata del porto.

#### **ART. 6 - AREE A TERRA**

Nell'area pressoché rettangolare delimitata: a nord-est dai confini delle proprietà retrostanti l'area demaniale, a sud-ovest dalla banchina di riva, a nord-ovest e a sud-est da aree dei servizi portuali (zona ingresso, banchina di riva, area di cantiere) troveranno posto alcune funzioni complementari al Porto Turistico propriamente detto, come nel seguito specificato.

a) area commerciale



L'area avrà la superficie massima di 9.000 mq.; le destinazioni d'uso consentite sono: esercizi commerciali, artigianato al servizio della nautica, Circolo Nautico con foresteria nonché piazze, porticati, loggiati, terrazze afferenti al sistema di collegamento di cui al successivo punto c).

La superficie totale utile massima dei fabbricati sarà di 3.750 mq. (esclusi i suddetti porticati, loggiati e terrazze) distribuite su due piani fuori terra, come risulterà dal progetto esecutivo.

La destinazione d'uso a Circolo Nautico non potrà eccedere i 750 mq. di cui un massimo di 500 mq. potranno essere destinati a foresteria (tali superfici si intendono comprese nel totale suddetto di 3.750 mq.).

b) viabilità principale interna e parcheggi

La viabilità principale collegherà l'ingresso del porto con la zona commerciale, il cantiere navale e la radice del molo sopraflutto.

La larghezza della carreggiata sarà di 7,00 m. con almeno un marciapiede laterale di 1,50 m. di larghezza.

La dotazione di parcheggi previsti dagli standards nautici sarà di almeno 1,25 posto auto per ogni posto barca. Gran parte dei suddetti posti auto sarà collocata in quest'area, con accesso diretto dalla viabilità principale, sia all'aperto (opportunamente piantumati e/o con coperture leggere, anche parziali), sia in box ricavati sotto alla terrazza di cui al successivo punto c).

Il saldo necessario al raggiungimento degli standards potrà collocarsi, nel rispetto dei fabbisogni delle utenze relative, al di fuori di quest'area ma all'interno dell'area portuale ed in particolare nelle "aree dei servizi portuali" definite all'art. 4 sia all'aperto (fermo restando il divieto di realizzazione di parcheggi sulle aree di banchina, intese come una striscia di m. 6,00 dal filo mare della banchina stessa) sia nei locali descritti all'art. 4 punto g).

E' vietato il parcheggio sulla diga foranea e dovrà essere previsto, su tale opera un sistema di rallentamento della velocità dei veicoli (dissuasione) e idonee corsie di emergenza.

c) sistema di collegamento

Tale sistema di collegamento, insieme alle aree ad esso afferenti, è compreso nell'ambito contraddistinto dalla seguente perimetrazione: ----- Esso avrà la superficie minima di 6.000 mq. e raccorderà il tessuto cittadino con la zona commerciale di cui al precedente punto a) e quindi con il Porto; sarà realizzato mediante una fascia, a ridosso e lungo tutto il fronte delle recinzioni delle proprietà confinanti con l'area demaniale, della larghezza compresa tra 12,00 e 25,00 m., la cui sezione tipo è costituita da:

- una passeggiata contigua al suddetto confine tra le proprietà private e le aree demaniali, alle quote comprese tra + 3,20 m. e + 2,80 m. sul l.m.m. (dalla Baia di Crepatura ai Bagni Trieste);
- una terrazza, con quota massima non superiore a + 4,35 m. sul l.m.m. sviluppantesi parallelamente alla banchina di riva. Tale terrazza non dovrà necessariamente essere continua, ma potrà articolarsi in più superfici a mo' di belvedere intervallati da aree verdi. Sotto tale terrazza potranno essere ricavati parte dei posti auto a servizio delle imbarcazioni.
- un'area tenuta a giardino intermedio che costituisce anche zona di raccordo tra la passeggiata e la terrazza, (o i belvedere).

La superficie di calpestio della passeggiata, che sarà essenzialmente pedonale, con transito consentito solo ai mezzi di soccorso e servizio, dovrà avere uso pubblico con libero accesso al fine di costituire un'area attrezzata di servizi relativi alla sosta e al soggiorno temporaneo e di continuità della passeggiata a mare attualmente esistente.

Sul sistema di collegamento sono ammesse solamente attrezzature di arredo urbano.

Le aree afferenti al sistema di collegamento sono costituite da piazze e piazzette, porticati, loggiati, terrazze e camminamenti sopraelevati, citati al precedente punto a), di uso pubblico; tali aree, insieme al sistema di collegamento, hanno lo scopo di mettere in comunicazione la città con il porto, garantendo la permeabilità del tessuto urbano retrostante (e della suddetta passeggiata) con le strutture edilizie antistanti e

con la banchina, al fine di assicurare un coerente inserimento morfologico e ambientale del Porto Turistico con il sistema urbano e paesaggistico della terra ferma, creando spazi di aggregazione e socializzazione.

Le modalità e le caratteristiche d'uso del sistema di collegamento e delle aree ad esso afferenti, ai sensi del presente articolo, saranno disciplinate da una specifica Convenzione, che prevederà che all'interno della zona commerciale sia garantito l'uso pubblico della piazza, porticati, loggiati afferenti il sistema di collegamento con il tessuto urbano sovrastante, nonché l'accesso al porto e la libera circolazione pedonale.

#### **ART. 7 - RETI TECNOLOGICHE**

Le reti dei servizi tecnologici del porto dovranno essere opportunamente allacciate alle rispettive reti urbane. Tali allacciamenti, compresi locali ed i manufatti necessari, saranno preferibilmente dislocati nell'area tecnologica nella zona sud-est del porto.

Essi dovranno essere realizzati interrati o seminterrati al di sotto del sistema di collegamento di cui all'art. 6, punto c);

qualora, per cause tecniche insuperabili, tali soluzioni risultino impraticabili, la realizzazione di volumi fuori terra dovrà avvenire tenendo conto dei fattori di sicurezza, di accessibilità dei mezzi di servizio, nonché dei fattori ambientali, agendo sulla scelta dei materiali, dei colori e di elementi vegetazionali complementari.

Gli allacciamenti dei sistemi elettrico, telefonico, idrico e del gas alle reti delle rispettive Società erogatrici saranno realizzati secondo le norme impartite dalle Società stesse.

In particolare potrà essere necessario prevedere:

- per l'impianto elettrico: una o più stazioni di trasformazione;
- per l'impianto idrico: uno o più serbatoi d'accumulo dimensionati in modo da garantire la continuità d'utenza, in modo compatibile con le esigenze dell'Ente erogatore;
- per l'impianto gas: una centralina di misura e/o di decompressione.

Saranno previsti due distinti sistemi fognanti: per le acque nere e per le acque pluviali.

La rete fognante nera collegherà tutte le utenze dei servizi igienici, della zona commerciale/artigianale, della direzione del porto, del cantiere, dei gruppi servizi ad uso delle imbarcazioni (compresi i gruppi dislocati sul molo sopraflutto) nonché il punto di estrazione delle acque luride dalle barche più oltre indicato.

Tale rete sarà idonea allacciata alla condotta urbana di smaltimento mediante stazione di sollevamento; tale stazione comprenderà una vasca d'accumulo delle acque luride dimensionata in modo da eliminare le punte, rendendo così il conferimento compatibile con le capacità di deflusso della condotta comunale.

E' assolutamente vietato lo scarico dei rifiuti solidi e liquidi nello specchio d'acqua del porto.

Fermo restando le disposizioni ed i divieti di cui al presente capoverso dovrà essere previsto per le imbarcazioni un punto di estrazione delle acque luride e delle acque di sentina.

La rete fognante bianca raccoglierà le acque pluviali e le recapiterà in mare all'interno e/o all'esterno del bacino portuale. Tale rete, nella zona cantieristica e nella zona bunkeraggio, sarà dotata di un sistema di separazione per le acque di prima pioggia contenenti residui oleosi.

#### **CAPO III - STANDARDS NAUTICI**

##### **ART. 8 - DOTAZIONI E SERVIZI DEL PORTO**

Il porto dovrà essere dotato dei servizi appresso elencati:

- 1) Approvvigionamento idrico
- 2) Raccolta rifiuti solidi
- 3) Illuminazione ed energia elettrica
- 4) Rete antincendio
- 5) Radio assistenza
- 6) Rifornimento carburante
- 7) Mezzi di salvataggio
- 8) Impianto telefonico
- 9) Scalo di alaggio, scivoli e mezzi di sollevamento

##### **ART. 9 - PRINCIPALI CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DEI SERVIZI A RETE**

Nel redigere il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del porto oltre ai disposti di cui agli articoli precedenti, dovranno essere soddisfatte anche le caratteristiche tecnologiche principali di seguito elencate:

- APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

I punti di presa non potranno essere posti ad una distanza maggiore di 20 m dalle imbarcazioni ormeggiate. Le tubazioni dovranno essere di materiale idoneo per l'uso potabile.

- RIFIUTI SOLIDI

I contenitori dovranno essere lavabili, muniti di coperchio a tenuta, dimensionati per la capacità non inferiore a 25 litri ogni posto barca servito.

- ILLUMINAZIONE ED ENERGIA ELETTRICA

L'impianto di illuminazione dovrà essere eseguito nel rispetto delle norme CEI, la distribuzione dei punti luce dovrà essere tale da garantire l'agevole circolazione viaria e pedonale nonché l'accesso ai servizi.

Comunque non potrà essere ammessa una distanza tra punti luce maggiore di m. 30,00.

Nelle colonnine o punti di distribuzione, disposte sulle banchine e sui pontili, sarà erogata corrente elettrica a 220 V e a 50 HZ di frequenza (con possibilità di distribuzione a 380 V per le imbarcazioni di maggiore dimensioni).

- RETE ANTINCENDIO

L'alimentazione delle postazioni antincendio con acque di servizio (dolce o salata) sarà assicurata da apposita condotta e da idonea pompa.

L'impianto antincendio sarà conforme alle disposizioni impartite dal competente Comando dei VV.FF.

- RADIO ASSISTENZA

Il porto di Rosignano dovrà essere dotato di un adeguato impianto di radio assistenza alle imbarcazioni da diporto in VHF o in CB.

**ART. 10 - RIFORNIMENTO CARBURANTI**

La stazione di rifornimento, prevista all'art. 3 e), dovrà poter erogare i vari tipi di carburante (gasolio, benzina super, miscela).

Essa dovrà essere provvista di presa a terra, da collegarsi con lo scafo utente durante le operazioni di rifornimento, ad evitare che eventuali cariche di elettricità statica createsi possono essere causa di deflagrazioni e di incendio.

A tale scopo la stazione stessa dovrà essere dotata di adeguati mezzi antincendio (estintori a schiuma, a CO<sub>2</sub> o a polvere).

**ART. 11 - MEZZI DI SALVATAGGIO**

Lungo le banchine e lungo i pontili saranno disposti salvagente, muniti di sagola, e scale di soccorso in numero adeguato e comunque non meno di un gruppo ogni darsena.

**ART. 12 - IMPIANTO TELEFONICO**

Dovranno essere previsti un sufficiente numero di posti telefonici pubblici.

**ART. 13 - SCALO DI ALAGGIO, SCIVOLI E MEZZI DI SOLLEVAMENTO**

Il porto dovrà essere dotato di uno scalo di alaggio dimensionato in funzione dello standard medio della flotta ospitata. In alternativa possono essere previsti opportuni mezzi meccanici di adeguata potenza per il sollevamento dei natanti, in condizioni di sicurezza. Tali attrezzature saranno dislocate nella zona adibita a cantiere navale.

Inoltre dovrà essere prevista l'installazione di uno scivolo di tipo fisso o galleggiante per i natanti carrellabili; tale scivolo potrà essere realizzato nelle zone contigue al Porto, a Nord o a Sud, onde facilitare l'accesso ad automezzi e carrelli.

Nelle vicinanze di tale scivolo potranno essere previsti locali di servizio a supporto dell'attività nautica.

**DELIBERA C.C. n. 194 del 22.12.1994** "Adozione variante norme del P.R.G. relativamente alla localizzazione del Porto Turistico"

**DELIBERA C.C. n. 195 del 22.12.1994** "Adozione di variante al P.R.P.T. del Porto Turistico Baia di Crepatura".

**DELIBERA C.C. n. 57 del 21.03.1995** "Controdeduzioni alla Variante alle N.T.A. del P.R.G. relativamente alla localizzazione del Porto Turistico".

**DELIBERA C.C. n. 58 del 21.03.1995** "Controdeduzioni al progetto di Variante del P.R.P.T. di Baia di Crepatura"

**DELIBERA G.R.T. n. 4301 del 30.10.1995** "Comune di Rosignano Marittimo. Variante al P.R. del Porto di Baia di Crepatura. Delibera C.C. n. 195 del 22.12.1994. Approvazione con prescrizioni"

**DELIBERA G.R.T. n. 4302 del 30.10.1995** "Comune di Rosignano Marittimo. Variante alle N.T.A. del P.R.G. relativa alla localizzazione del Porto Turistico di Baia di Crepatura. Delibera C.C. di adozione n. 194 del 22.12.1994. Approvazione con prescrizioni".

**DELIBERA C.C. n. 206 del 6.12.1995** "Legge Regionale n. 5/95 art. 40, comma 1. Variante al P.R. del Porto di Baia di Crepatura. Presa d'atto senza controdeduzioni delle prescrizioni regionali e conseguente adeguamento delle N.T.A."

**DELIBERA C.C. n. 205 del 6.12.1995** "Legge Regionale n. 5/95 art. 40, comma 1. Variante alle N.T.A. del P.R.G. localizzazione Porto turistico di Baia di Crepatura. Presa d'atto senza controdeduzioni delle prescrizioni regionali e conseguente adeguamento delle N.T.A."

**CONVENZIONE: stipulata in data 10.01.1995 a rogito notaio Dr. Carlo Paolini repertorio n. 10560 registrata a Livorno il 7.2.1995 al n. 1309;**

**NUOVA CONVENZIONE: stipulata in data 17.02.2006 a rogito Notaio Busseti Antonella rep. 23273 raccolta n. 7625 registrata a Livorno il 8.3.2006 al n. 1571 e trascritta a Livorno il 14.3.2006 al n. 6438 generale e n. 3663 particolare;**

**INTEGRAZIONE CONVENZIONE: stipulata in data 27.02.2007 a rogito Notaio Busseti Antonella;**

**INTEGRAZIONE CONVENZIONE: stipulata in data 09/09/2009 a rogito Notaio Cavallini Marco rep. 135828 racc. 9620 registrata a Livorno il 14/09/2009 al n. 8777 e trascritta a Livorno il 15/09/2009 al n. 9184 particolare**

## **Vc9**

### **(P.A. 5/2001 "Soc. Aurelia 71 Immobiliare Srl" - Piano di recupero di immobili denominati "Il Vaticano" in Vada via Aurelia Sud)**

#### **REGOLAMENTO URBANISTICO - ALLEGATO 1 - SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE**

##### **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 questi 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

**APPROVAZIONE: C.C. n. 204 del 13.11.2007**

**CONVENZIONE: stipulata il 31/01/2008 a rogito Notaio Anna Alterio rep. 77596**

**- SCADENZA: 30/01/2021.**

## **Vc10**

**(Planivolumetrico 2/2013 "Quintavalle costruzioni s.n.c." -  
Planivolumetrico relativo al comparto disciplinato dalla scheda norma 4-  
t4, dell'allegato 1, del vigente R.U. per realizzazione di due fabbricati  
residenziali per complessivi n. 8 alloggi in Località Sant' Antonio a  
Rosignano Marittimo)**

### **REGOLAMENTO URBANISTICO - ALLEGATO 1 - SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE**

#### **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

**APPROVAZIONE: Provvedimento n. 184 del 04/12/2013**

**CONVENZIONE: stipulata il 19/12/2013 a rogito Notaio Gaetano d'Abramo rep.  
55076 racc. 19620 registrato a Livorno il 14/01/2014 al n. 290 1T e trascritto a  
Livorno il 15/01/2014 al n. 508 d'ordine e 308 particolare - SCADENZA:  
18/12/2023**

#### **PARAMETRI URBANISTICI INTERVENTO:**

<b>PARCHEGGI DA STANDARD (mq)</b>	<b>VERDE DA STANDARD (mq)</b>	<b>VIABILITA' (mq)</b>	<b>TOTALE AREE DA STANDARD (verdi, viabilità, parcheggi) (mq)</b>	<b>VOLUME IN PROGETTO (mc)</b>	<b>SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)</b>
243	1985	628	2856	2796	466

## **Vc11**

**(Pratica edilizia n. 20/2009 "Soc. PRO.MO 2 S.r.l. – Il castello S.r.l." - Completamento di un'area artigianale e piccola industria in attuazione del comparto 3-c14 in Rosignano Solvay loc. Le Morelline)**

### **REGOLAMENTO URBANISTICO - ALLEGATO 1 - SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE**

#### **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; Slp P.T. mq. 1000, Slp 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 Insediamento 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

**APPROVAZIONE: G.C. n. 45 del 28/03/2012, modifica con delibera G.C. n. 134 del 05/08/2013**

**CONVENZIONE:** stipulata il 20/03/2014 a rogito Notaio Francesco Paolo Tamma rep. 112880 racc. 16076 registrata a Livorno il 02/04/2014 al n. 2581 -  
**SCADENZA:** 19/03/2024.

**PARAMETRI URBANISTICI INTERVENTO:**

<b>AREA A SERVIZI</b>						
<b>PARCHEGGI DA STANDARD (mq)</b>	<b>VERDE DA STANDARD (mq)</b>	<b>TOTALE AREE DA STANDARD (verdi, parcheggi, altro) (mq)</b>	<b>VERDE PRIVATO (mq)</b>	<b>PARCHEGGI PER SOSTA DI RELAZIONE (mq)</b>	<b>AREE A PARCHEGGI PRIVATI (mq)</b>	<b>SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)</b>
671,75	704,37	1405,40	466,12	506,29	603,05	1000

<b>AREE ARTIGIANALI E PICCOLA INDUSTRIA</b>					
<b>LOTTO 1 (mq)</b>	<b>LOTTO 2 (mq)</b>	<b>LOTTO 3 (mq)</b>	<b>LOTTO 4 (mq)</b>	<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA MAX (mq)</b>	<b>ALTEZZA MAX EDIFICI (ml)</b>
3499	3157	3154	3212	12400	9,00



## **Vc12**

**(Planivolumetrico 3/2014 "Soc. Building S.r.l." - Progetto planivolumetrico e dello schema di convenzione per l'attuazione del comparto 3-t13 ad oggetto la realizzazione di un insediamento per attività commerciali, direzionali e servizi, in loc. Le Morelline, tra via Filidei, via delle Pescine e via del Mondiglio)**

**REGOLAMENTO URBANISTICO - ALLEGATO 1 - SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (adozione: delibera C.C. n. 76 del 18/07/2013, approvazione: delibera C.C. n. 119 del 29/11/2013 efficacia: BURT n. 53 del 31/12/2013)**

### **Scheda norma comparto 3-t13**

- 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.

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 compartì, nel planivolumetrico dovranno essere individuati i lotti funzionali compresi 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.

**APPROVAZIONE: C.C. n. 131 del 30/07/2015, modificata con C.C. n. 3 del 28/01/2016**

**CONVENZIONE: stipulata il 16/02/2016 a rogito Notaio Carsillo Francesco rep. 1743 racc. 1136 - SCADENZA: 15/02/2026.**

**PARAMETRI URBANISTICI INTERVENTO:**

LOTTO	PARCHEGGI DA STANDARD (mq)	VERDE DA STANDARD (mq)	TOTALE AREE DA STANDARD (verdi, parcheggi) (mq)	AREE A PARCHEGGIO PRIVATO DA STANDARD (mq)	AREE A PARCHEGGIO PRIVATO (mq)	SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (mq)
<b>A</b>	1515	1515	3161	3364	3618	3787
<b>B</b>	5266	1401	7343	4934	4985	6078,4
<b>C</b>	764	764	2024	3364	4162	1910
reliquato acque		489				

## **Vc13**

***(Planivolumetrico 1/2014 "Soc. Vada Village ed altri" - Progetto planivolumetrico per l'attuazione del comparto 2-t3, dell'allegato 1, del vigente R.U. per realizzazione di un villaggio turistico e di un ostello per la gioventù in Vada loc. Poggetto)***

**REGOLAMENTO URBANISTICO - ALLEGATO 1 - SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE (adozione: delibera C.C. n. 96 del 30/09/2013, approvazione: delibera C.C. n. 21 del 17/03/2014 efficacia: BURT n. 19 del 14/05/2014)**

### **Scheda norma comparto 2-t3**

- 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:

- 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

**APPROVAZIONE: C.C. n. 151 del 29/11/2016**

**CONVENZIONE: stipulata il 20/12/2016 a rogito Notaio Gaetano d'Abramo rep. 57540 racc. 21618 registrata a Livorno il 10/01/2017 al n. 213 1T, trascritta a Livorno il 11/01/2017 al n. 396 RG, n. 260 RP e n. 397 RG, n. 261 RP-**

**SCADENZA: 19/12/2026**

**PARAMETRI URBANISTICI INTERVENTO:**

<b>VIABILITA' PUBBLICA (mq)</b>	<b>POSTI LETTO VILLAGGIO (n)</b>	<b>POSTI LETTO OSTELLO (n)</b>	<b>TOTALE POSTI AUTO (n.)</b>	<b>POSTI AUTO DI USO PUBBLICO (n.)</b>
5130	120	70	158	30

## **Va interventi vigenti in attuazione**

<b>UTOE</b>	<b>NUMERO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>ESTREMI PERMESSO ATTO D'OBBLIGO</b>
1	<del>Va1</del>	<del>Realizzazione area rimessaggio imbarcazioni, camper, attrezzature da campeggio in Vada loc. Stradone Belvedere in attuazione della scheda norma 1-t2</del>	<del>P.d.C. n. 947 del 29/12/2014</del>
2	Va2	Realizzazione di strutture per rimessaggio uffici, esposizione e vendita accessori per nautica e campeggio in Vada via Aurelia 62 in attuazione della scheda norma 2-t7	P.d.C. n. 649 del 22/11/2013
2	Va2	Schema di utilizzo planivolumetrico per la divisione in 2 lotti funzionali del Comparto "2-t7" destinato a strutture per il rimessaggio, esposizione per la nautica e campeggio, in Vada Via Aurelia sud	Decreto di approvazione n. 562 del 18/10/2013
2	Va4	Realizzazione di un fabbricato residenziale in Vada via per Rosignano in attuazione della scheda norma 2-c6	P.d.C. n. 312 del 18/06/2013
3	Va6	Completamento di un'area artigianale, piccola industria (Morelline) per nuova costruzione cabina per sabbiatura in attuazione della scheda norma 3-c15	P.d.C. n. 48/SUAP del 19/08/2014
43	Va6	Planivolumetrico per completamento di un'area artigianale, piccola industria (Morelline) in attuazione della scheda norma 3-c15	Decreto di approvazione n. 566 del 24/07/2014
3	Va7	Approvazione planivolumetrico in attuazione della scheda norma 3-c10 per realizzazione di quattro fabbricati residenziali per complessivi n. 4 alloggi in via della Villana a Rosignano Solvay	Decreto di approvazione n. 2146 del 16/11/2016
3	Va9	Realizzazione di un fabbricato residenziale - lotto b) in Rosignano Solvay via L. Russo in attuazione della scheda norma 3-c8	P.d.C. n. 768 del 28/12/2012
3	Va9	Realizzazione di un fabbricato residenziale - lotto a) in Rosignano Solvay via L. Russo in attuazione della scheda norma 3-c8	P.d.C. n. 769 del 31/12/2012
4	Va12	Realizzazione di un'area di trasformazione urbana residenziale in Rosignano M.mo v. della Lombarda in attuazione della scheda norma 4-t10	P.d.C. n. 330 del 09/05/2016
4	Va13	Realizzazione di edificio bifamiliare in Rosignano Marittimo via Malenchini in attuazione dell'intervento di saturazione isa1	P.d.C. n. 261 del 06/06/2017
6	Va14	Realizzazione di un fabbricato residenziale in Gabbro via di Popogna in attuazione della scheda norma 6-t23	P.d.C. n. 616 del 15/11/2013
6	Va15	Realizzazione di un fabbricato residenziale in Gabbro via Traversa Livornese in attuazione della scheda norma 6-c1	P.d.C. n. 318 del 23/04/2014
6	Va17	Realizzazione di un fabbricato residenziale in Nibbiaia loc. Sassogrosso in attuazione della scheda norma 6-c9	P.d.C. n. 463 del 08/08/2012
7	Va20	Realizzazione di un parco di accoglienza per piccoli animali in Rosignano Marittimo loc. Maccetti in attuazione della scheda norma 7-t4	P.d.C. n.128 del 30/03/2010
3	Va21	Approvazione planivolumetrico n. 2/2016 per variante al piano attuativo n. 13/91 della sottozona FVA nella frazione di Rosignano Solvay Viale Trieste - Lungomare Colombo	Decreto di approvazione n. 2473 del 28/12/2016
2	Va23	Realizzazione di un fabbricato residenziale in loc. Polveroni via per Rosignano 15 in attuazione della scheda norma 2-c3	P.d.C. n. 782 del 23/11/2016

UTOE	NUMERO	DESCRIZIONE	ESTREMI PERMESSO ATTO D'OBBLIGO
3	Va26	Ampliamento mediante la formazione di 2 corpi di fabbrica per complessivi nuovi 6 alloggi, riorganizzazione funzionale e lievi addizioni al fabbricato esistente (lotto 32) lottizzazione "Le Mimose"	P.d.C. n. 874 del 30/12/2016
3	Va28	Sostituzione edilizia edifici artigianali per formazione di edificio residenziale con 12 alloggi in Rosignano Solvay loc. Bargingo	P.d.C. n. 244 del 26/05/2017
5	Va29	Scheda norma comparto 5-iru2 - fase 1: ristrutturazione delle volumetrie esistenti mediante la completa demolizione e la fedele ricostruzione del fabbricato in Castiglioncello via Aurelia	P.d.C. n. 1746/SUAP del 10/12/2015
5	Va29	Sopraelevazione e ampliamento per realizzazione unità abitative al fabbricato adibito a cinema in attuazione della fase 2 del comparto "5-iru2"	P.d.C. n. 67 del 01/02/2018
3	Va30	Nuova costruzione di fabbricato urbano per 5 alloggi costituente il Lotto 6 del piano di lottizzazione della zona di espansione residenziale di Rosignano Solvay, località "I Gambini"	P.d.C. n. 316 del 25/06/2018
3	Va31	Nuova costruzione di fabbricato urbano per 5 alloggi costituente il Lotto 12 del piano di lottizzazione della zona di espansione residenziale di Rosignano Solvay, località "I Gambini"	P.d.C. n. 315 del 25/06/2018
3	Va32	Nuova costruzione di fabbricato urbano per 5 alloggi costituente il Lotto 17 del piano di lottizzazione della zona di espansione residenziale di Rosignano Solvay, località "I Gambini"	P.d.C. n. 314 del 25/06/2018
3	Va33	Ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato esistente in attuazione alle previsioni del piano di lottizzazione della zona di espansione residenziale - comparto "C2" - lotto 27, <b>Rosignano Solvay, località "I Gambini"</b>	P.d.C. n. 174 del 14/04/2017
<del>3</del>	<del>Va34</del>	<del>Realizzazione di parco attrezzato con servizi per il gioco non regolamentari e realizzazione di attrezzature per servizi ricreativi e il tempo libero, in attuazione al comparto sottozona FVA</del>	<del>P.d.C. n. 1370/SUAP del 20/06/2018</del>
3	Va35	<b>Realizzazione di Distretto Socio Sanitario in Rosignano Solvay Loc. Casalino - Variante puntuale Vp3 - scheda norma 3-t16</b>	<b>P.d.C. n. 432 del 27/09/2019</b>
3	Va36	<b>Nuova costruzione di edifici per civile abitazione per complessivi e alloggi in Rosignano Solvay viale dei Medici - Variante puntuale Vp4 - scheda norma 3-t17</b>	<b>P.d.C. n. 439 del 04/10/2019</b>



<b>Vp varianti puntuali</b>			
<b>UTOE</b>	<b>NUMERO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>EFFICACE DAL</b>
2	Vp2	Riqualificazione del tratto Vada-Mazzanta denominato "La città al mare" - scheda norma 2-t16	01/04/2015
<del>3</del>	<del>Vp3</del>	<del>Realizzazione di Distretto Socio Sanitario in Rosignano Solvay Loc. Casalino - scheda norma 3-t16</del>	<del>01/10/2014</del>
<del>3</del>	<del>Vp4</del>	<del>Realizzazione di un'area di trasformazione urbana residenziale in Rosignano Solvay viale dei Medici - scheda norma 3-t17</del>	<del>08/10/2014</del>
3	Vp5	Realizzazione di un'area artigianale, direzionale, commerciale e di servizio in Rosignano Solvay loc. Le Morelline - intervento di saturazione isa19	08/10/2014
<del>5</del>	<del>Vp7</del>	<del>Ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato esistente attualmente adibito a sala cinematografica in Castiglioncello via Aurelia - scheda norma 5-iru2</del>	<del>14/05/2014</del>
5	Vp8	Riqualificazione dell'immobile denominato Ciucheba al fine di realizzare una struttura turistico ricettiva (R.T.A.) nella frazione di Castiglioncello	23/05/2018

## ***Vp2***

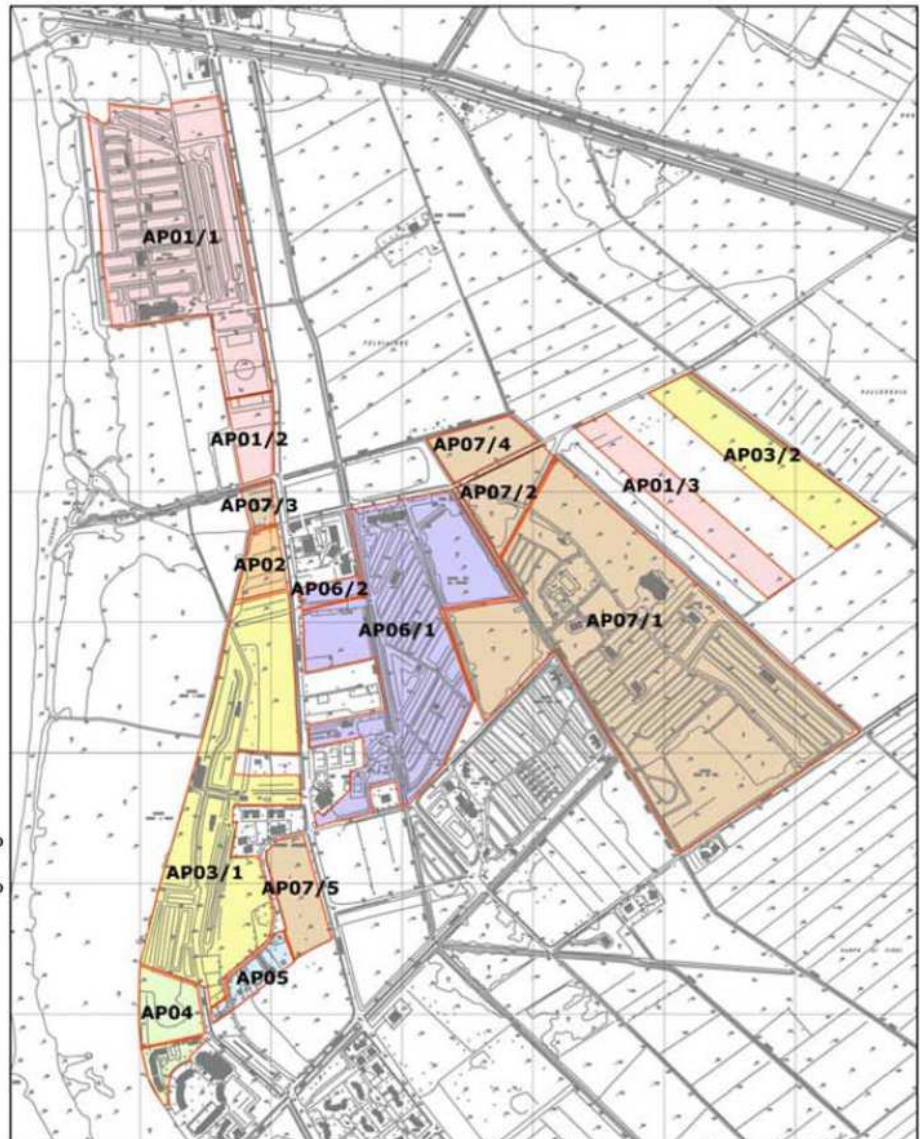
### **(Riqualficazione del tratto Vada-Mazzanta denominato "La città al mare" - scheda norma 2-t16)**

#### **Scheda norma comparto 2-t16**

- Riqualficazione 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;
  - riqualficazione 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 riqualficazione 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

**Descrizioni tessuti da NTA del REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE**

tessuto urbanistico "oc": Utoe 2 - campeggi esistenti

tessuto urbanistico "e": residenziali recenti, con edifici arretrati dal filo strada o isolati nel lotto

tessuto urbanistico "o": aree o edifici per funzioni turistico-ricettive per attrezzature specialistiche per la ricettività, alberghi etc

tessuto urbanistico "k": edifici ad uso prevalentemente commerciale

**ADOZIONE: delibera C.C. n. 55 del 09/04/2014, APPROVAZIONE: delibera C.C. n. 10 del 03/02/2015, BURT n. 11 del 18/03/2015**

**EFFICACIA DAL: 01/04/2015 (proroga efficacia al 30/03/2021 ai sensi della Legge Regionale n. 31 del 29/05/2020 art. 1 comma 2)**

## **Vp3**

### **(Realizzazione di Distretto Socio Sanitario in Rosignano Solvay Loc. Casalino - scheda norma 3-t16)**

#### **Scheda norma comparto 3-t16**

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.

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

**ADOZIONE: delibera C.C. n. 3 del 06/02/2014, APPROVAZIONE: delibera C.C. n. 104 del 13/08/2014, BURT n. 39 del 01/10/2014**  
**EFFICACIA DAL: 01/10/2014**

## **Vp4**

### **(Realizzazione di un'area di trasformazione urbana residenziale in Rosignano Solvay viale dei Medici - scheda norma 3-t17)**

#### **Scheda norma comparto 3-t17**

■ Realizzazione di un'area di trasformazione urbana residenziale in Rosignano Solvay

■ Carico urbanistico previsto: n. 3 alloggi

■ Obbiettivi 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 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

- 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

**ADOZIONE: delibera C.C. n. 23 del 17/03/2014, APPROVAZIONE: delibera C.C. n. 105 del 13/08/2014, BURT n. 40 del 08/10/2014  
EFFICACIA DAL: 08/10/2014**

## **Vp5**

### **(Realizzazione di un'area artigianale, direzionale, commerciale e di servizio in Rosignano Solvay loc. Le Morelline - intervento di saturazione isa19)**

#### **Art. 74 Interventi di saturazione entro il centro abitato**

1. Ai sensi di quanto indicato dal Piano Strutturale e di quanto definito all'Art. 2 comma 2 lettera d) delle presenti norme, il presente articolo contiene la specifica disciplina per la saturazione di lotti liberi all'interno dei centri abitati.
2. Gli edifici e le aree sui quali si applica la presente disciplina sono individuati nelle tavole del "Territorio urbano" in scala 1:2000 con la sigla "isa".
3. Le saturazioni dovranno rispettare esclusivamente i limiti ed i parametri fissati nella tabella che segue:

**Utoe: 3**

**Isa n. 19**

**Lotto:** mq. 3660

**Dimensionamento:** RC max 50%

**H. max:** ml. 9.00

**Ds:** ml. 10

**Dc:** ml 5

**Destinazione d'uso ammesse:** Industriale e artigianale (cat. 2 sottocat. 2.02, 2.03), di Servizio (cat. 6 sottocat. 6.01, 6.02), depositi (cat 7).

**Prescrizioni:** E' consentito la deroga all'altezza per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici richiesti per lo svolgimento delle attività produttive. All'interno del lotto dovrà essere attrezzata un'area a verde di arredo nella misura di almeno 1 mq ogni 40 mc di costruzione e un'area attrezzata a parcheggi privati pari a 1 mq/10 mc di costruzione. Tra due lotti contermini con l'accordo tra le proprietà potrà essere assentita la costruzione in aderenza, fermi restando i rapporti di copertura per ogni singolo lotto. Lungo il botro siano messe a dimora piante autoctone nel rispetto del regolamento del verde.

**Prescrizioni specifiche:** 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.

**Modalità di attuazione:** Intervento diretto

4. Negli interventi di cui al presente articolo è ammessa la monetizzazione degli standard pubblici da destinarsi a parcheggi e verde, qualora l'Amministrazione ritenga non conveniente l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree, che, per esigue dimensioni, o inadeguata localizzazione, o conformazione planimetrica, non risultino idonee agli scopi preposti.

**ADOZIONE: delibera C.C. n. 23 del 17/03/2014, APPROVAZIONE: delibera C.C. n. 105 del 13/08/2014, BURT n. 40 del 08/10/2014**  
**EFFICACIA DAL: 08/10/2014**

## **Vp7**

### **(Ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato esistente attualmente adibito a sala cinematografica in Castiglioncello via Aurelia – scheda norma 5-iru2)**

#### **Scheda norma comparto 5-iru2**

- Riqualficazione 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 riqualficazione 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 riqualficazione può essere attuato anche mediante demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente e successivo ampliamento individuando le seguenti fasi:

- 1<sup>^</sup> 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<sup>^</sup> 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 convenzione/ atto d'obbligo che dovrà essere stipulata e trascritta prima del rilascio del titolo abilitativo.

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 fine 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

**ADOZIONE: delibera C.C. n. 95 del 30/09/2013, APPROVAZIONE: delibera C.C. n. 20 del 17/03/2014, BURT n. 19 del 14/05/2014**  
**EFFICACIA DAL: 14/05/2014**

## **Vp8**

### ***(Riqualficazione dell'immobile denominato Ciucheba al fine di realizzare una struttura turistico ricettiva (R.T.A.) nella frazione di Castiglioncello)***

#### **Scheda norma comparto 5-iru5**

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.

**ADOZIONE: delibera C.C. n. 134 del 27/10/2016, APPROVAZIONE: delibera C.C. n. 145 del 27/11/2017, BURT n. 21 del 23/05/2018  
EFFICACIA DAL: 23/05/2018**

**ESTRATTO N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (parzialmente approvato con delibera consiliare n. 162 del 17/11/2008, con delibera consiliare n. 116 del 21/04/2009 e sue successive modifiche ed integrazioni)**

**Art. 48 Destinazione d'uso e vincoli relativi**

1. Le categorie principali d'uso individuate dal presente regolamento sono:

1. residenziale,
2. industriale e artigianale,
3. commerciale,
4. turistico-ricettiva,
5. direzionale,
6. di servizio,
7. commerciale all'ingrosso e depositi,
8. agricola e funzioni connesse ai sensi di legge,
9. pesca e attività connesse.

2. Al fine di una corretta applicazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ciascuna delle categorie di destinazione d'uso è ulteriormente articolata nelle seguenti sottocategorie di destinazione d'uso ritenute espressive delle differenti attività che risulta possibile svolgere nell'ambito della medesima categoria di destinazione principale.

Per le categorie e sottocategorie delle destinazioni d'uso, oltre alle definizioni, il presente articolo detta anche specifiche disposizioni.

**1. Residenziale**

Comprende tutte le civili abitazioni. Nella categoria residenziale possono effettuarsi tutte le attività turistico-ricettive previste dalla legislazione vigente in materia, quali affittacamere, c.a.v., bed and breakfast, albergo-diffuso, etc.

- Nei centri abitati, per la realizzazione di nuovi alloggi, in caso di interventi di nuova edificazione (t), riqualificazione (iru), completamento (c), salvo se diversamente prescritto nelle singole schede di intervento, nelle saturazioni (isa) di cui all'art. 74, nelle sostituzioni edilizie R5 e negli interventi realizzabili con categoria di intervento "R8" di cui all'art. 59 del presente R.U., la superficie di ogni unità abitativa non potrà essere minore 60 mq. di superficie utile netta. Negli interventi di cui all'Allegato 1 è ammessa la realizzazione di alloggi con superficie utile netta pari a 50 mq. nel rapporto di 1 a 5, salvo diversa quantità percentuale fissata nelle schede dei comparti.

**2. Industriale e Artigianale**

Comprende le attività dirette alla produzione e trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi ad esse correlate.

- 2.01 Grande industria
- 2.02 Media e piccola industria
- 2.03 Artigianato

In questa categoria rientrano anche la cantieristica navale e l'acquacoltura.

**3. Commerciale**

- 3.01 *Alimentare*
  - 3.01.01 grande e media struttura di vendita, compreso i centri commerciali e le strutture aggregate<sup>1</sup>
  - 3.01.02 esercizi di vicinato per commercio al dettaglio di prodotti alimentari
- 3.02 *Non alimentare*
  - 3.02.01 grande e media struttura di vendita, compreso i centri commerciali e le strutture aggregate<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Per le definizioni e dimensioni di media e grande struttura di vendita e di esercizio di vicinato si fa riferimento a quelle contenute nei disposti legislativi e regolamentari regionali vigenti.

- 3.02.02 esercizi di vicinato per commercio al dettaglio di prodotti non alimentari
- 3.02.03 Botteghe artigiane assimilabili dimensionalmente a esercizi di vicinato intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose.  
Attività di acconciatore, estetista, di tatuaggi e piercing, attività di toelettatura animali  
Noleggio di: supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette
- 3.02.04 farmacie, ricevitorie,
- 3.02.05 altre attività commerciali non comprese nelle altre voci della categoria 3
- 3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, mense, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano vendita e/o somministrazione non assistita (gelateria, ecc).
- 3.04 *luoghi di intrattenimento*: aree per intrattenimento bambini, sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.
- 3.05 distributori di carburante, autolavaggio, servizi per auto (officina, elettrauto, etc..) attività economiche accessorie.

#### **4. Turistico-Ricettiva**

- 4.01 albergo, motel, villaggio albergo, locande di campagna con ospitalità non superiore a 25 posti letto/esercizio e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.02 residenza turistico alberghiera e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.03 residence e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.04 case per ferie, rifugi escursionistici e residenze d'epoca a ciò destinate, colonie
- 4.05 ostelli per la gioventù
- 4.06 campeggi e parchi vacanza
- 4.07 villaggi turistici
- 4.08 aree sosta camper
- 4.09 stabilimenti balneari
- 4.10 punti azzurri, strutture per la pratica di sport acquatici, noleggio attrezzature balneari.
- 4.11 porti e approdi turistici
- 4.12 punti di ormeggio e relative sedi associative
- 4.13 albergo diffuso

Le attività turistico-ricreative non classificate nelle suindicate sottocategorie e previste dalla legislazione vigente sul demanio m.mo, sono assimilate alla categoria Turistico-ricettiva.

Per le nuove strutture turistico ricettive di cui alle sottocategorie 4.01 e 4.02, al fine della qualità dell'offerta ricettiva, salvo se diversamente stabilito dalle schede norma di cui all'Allegato 1, è stabilito il seguente rapporto fra volume e posto letto:

- sottocategoria 4.01: un minimo di 90 mc/posto letto;
- sottocategoria 4.02: un minimo di 70 mc/posto letto;

Tali parametri non si applicano alle locande di campagna e agli alberghi diffusi a cui si applicano le norme e i regolamenti nazionali e regionali vigenti per le strutture ricettive alberghiere.

Il volume così computato si intende comprensivo dei servizi previsti da leggi e regolamenti vigenti in materia per la classificazione delle strutture.

Potranno essere realizzati, nel rispetto dei parametri di tessuto e delle schede norma, al fine di aumentare la qualità dell'offerta ricettiva servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinenti) e/o servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale,

magazzini etc). I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati.

Nel caso di destinazione d'uso alberghiero secondo le definizioni di cui alla legislazione regionale vigente, ottenuta tramite nuova edificazione o cambio di destinazione di edifici esistenti con o senza opere, è fatto divieto di frazionamento e/o modifica della destinazione d'uso della struttura, compresa la destinazione catastale ed è prescritta la gestione unitaria dell'attività, come sopra specificato per l'attività principale e i servizi aggiuntivi e integrativi, per un periodo non inferiore a venti anni. 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.

Nel caso di complessi turistico ricettivi che contengano attività complementari e integrative a quella alberghiera (quali attività per il benessere o per lo sport, per la convegnistica o per il commercio e la somministrazione, etc) nel medesimo atto potrà essere ammessa una gestione separata di tali attività.

## **5. Direzionale**

Comprende gli uffici pubblici (uffici comunali, centri civici e sedi Consiglio di Frazione, carabinieri, polizia, ecc); le sedi dei servizi di pubblico interesse (soggetti gestori di luce, acqua, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, ecc) con l'esclusione di eventuali depositi, magazzini, garage; gli uffici di informazione turistica; le sedi di partiti e associazioni, le attività bancarie, finanziarie, servizi di comunicazione, uffici postali

## **6. Di Servizio**

- 6.01 parcheggi a raso, coperti, interrati o seminterrati,
- 6.02 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze
- 6.03 istruzione e cultura: asili, scuole, biblioteche, musei, ecc
- 6.04 servizi religiosi e luoghi di culto
- 6.05 strutture sanitarie, assistenziali e veterinari: ospedali, distretto socio sanitario, case di cura private e/o pubbliche, ospedali diurni e strutture assimilate, poliambulatori, ambulatori e centri di primo soccorso etc.
- 6.06 attività sociali: sedi di circoli ricreativi, culturali e sportivi; centri giovanili e centri anziani, centri per l'accoglienza sociale, etc
- 6.07 impianti sportivi regolamentari
- 6.08 attrezzature per lo sport ed il tempo libero pubbliche e private
- 6.09 servizi per la persona: lavanderie, palestre, centri benessere, baby parking, etc
- 6.10 servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, autoscuole, imprese di pulizia, agenzia di viaggio, agenzie immobiliari ,etc
- 6.11 servizi per gli animali: canili, gattili e simili
- 6.12 infrastrutture a rete e puntuali ed impianti tecnici pubblici o di pubblico interesse (opere di urbanizzazione primaria, impianti per la depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per a raccolta ed lo smaltimento dei rifiuti etc.)

## **7. Commerciale all'ingrosso e depositi**

- 7.1 commerciale all'ingrosso
- 7.2 magazzini, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e /o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato (es.: depositi imbarcazioni, roulotte, campers, ecc) eventualmente comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio

## **8. Agricola e attività connesse ai sensi di legge**

## **9. Pesca e attività connesse**

#### **Art. 52      *Interventi di manutenzione ordinaria***

1. Gli interventi di "manutenzione ordinaria" sono quelli che riguardano le opere interne ed esterne di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle rifiniture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. In particolare tali interventi non devono comportare la realizzazione di nuovi locali, non devono interessare gli elementi strutturali degli edifici, non possono comportare la modifica dell'aspetto esteriore degli edifici e le caratteristiche architettoniche e decorative esistenti.
3. Gli interventi di "manutenzione ordinaria" effettuati su immobili ricadenti nel tessuto storico con categoria di intervento "restauro" devono conformarsi ai principi di tutela, recupero, conservazione e protezione dei valori culturali propri del restauro.

#### **Art. 53      *Interventi di manutenzione straordinaria e finitura di spazi esterni***

1. Gli interventi di "Manutenzione straordinaria" sono rappresentati da opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, né alterazioni del carattere architettonico degli edifici.
2. In particolare sono inclusi nella manutenzione straordinaria purché oggetto di interventi non facenti parte di un insieme sistematico di opere:
  - il rifacimento e la realizzazione di intonaci, tinteggiature, rivestimenti e pavimentazioni, all'esterno del fabbricato, con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
  - sostituzione degli infissi esterni con forme e materiali diversi;
  - la creazione o la chiusura di aperture interne, nonché lo spostamento di pareti interne che non comportino riorganizzazione funzionale;
  - trasformazione di porta in finestra e viceversa e riapertura di vani precedentemente tamponati;
  - il rifacimento e sostituzione del manto di copertura con materiali e/o con elementi di forma diversa da quelli esistenti;
  - il consolidamento anche totale delle strutture di fondazione e in elevazione;
  - il rifacimento o l'installazione di opere di isolamento e di impermeabilizzazione;
  - la formazione di intercapedini interrato, la costruzione di vespai o scannafossi;
  - il rifacimento totale, la modifica o la realizzazione delle sistemazioni interne e di elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
  - l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico – sanitari nell'ambito della superficie interna della relativa unità immobiliare;
  - l'installazione di impianti di riscaldamento o condizionamento;
  - adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica.
3. Gli interventi di "manutenzione straordinaria" effettuati su immobili ricadenti nel tessuto storico con categoria di intervento "restauro", devono conformarsi ai principi di tutela, recupero, conservazione e protezione dei valori culturali propri del restauro.

#### **Art. 54      *Interventi di restauro e risanamento conservativo***

1. Gli interventi di "Restauro e Risanamento Conservativo", sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne le funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali, culturali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie utile lorda (S.U.L.) e non devono alterare la forma e

la distribuzione, se non nei limiti consentiti per gli interventi di manutenzione straordinaria. In particolare non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della S.U.L ed alterazioni di sagoma.

3. Sono inclusi in questa categoria d'intervento:

- Il consolidamento ed il risanamento del complesso edilizio nelle strutture verticali, orizzontali e di copertura. Nel caso in cui dette opere di consolidamento interessino la totalità delle strutture (solai piani, coperture, gronde) queste dovranno essere riportate alla originaria composizione, sia nei materiali che nelle tecniche costruttive;
- inserimenti di impianti ed attrezzature igienico sanitarie con modesti interventi interni, per esigenze d'uso, che non alterino le esistenti caratteristiche architettoniche tipologiche e storiche.
- Inserimento di scale per esigenze d'uso e di impianti per il superamento delle barriere architettoniche che non alterino le esistenti caratteristiche architettoniche tipologiche e storiche. I materiali preesistenti devono essere mantenuti e/o, se possibile, ripristinati. La loro sostituzione è ammessa solo per le parti documentate come non recuperabili e con impiego di elementi con caratteristiche tipologiche e formali analoghe e compatibili con quelle mantenute;
- aperture e/o spostamenti di vani porta su pareti divisorie interne, per migliorare l'impianto distributivo interno alle singole unità immobiliari.  
Vani porta su pareti strutturali sono consentiti solo nel rispetto delle tipologie oggetto di conservazione e previa esecuzione di saggi utili alla eventuale individuazione di emergenze pittoriche, decorative e quant'altro di interesse storico;
- l'eliminazione di superfetazioni e comunque di elementi estranei all'organismo edilizio;
- la costituzione di nuove unità immobiliari, mediante frazionamento delle unità abitative esistenti, con i limiti e le condizioni di cui al presente articolo, dell'articolo 60, dell'art. 88 del Titolo IV Capo II degli articoli da 107 a 113 del Titolo IV Capo VI delle presenti norme, senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi. L'intervento di incremento delle unità immobiliari, deve garantire la futura rimozione delle opere ed il ripristino della situazione originale, senza quindi che l'intervento comporti modificazioni irreversibili, di qualsiasi genere, all'organismo edilizio stesso;
- le variazioni di consistenza delle unità immobiliari esistenti purché per quelle residenziali le superfici delle medesime – quella residuale ridotta e quella ampliata - non siano inferiori a quanto stabilito dalle presenti.

4. Non sono consentite:

- alterazioni dell'impianto tipologico e strutturale. Il sistema distributore (androne di ingresso, scala, portico, scala, loggia o scala esterna parzialmente coperta) e comunque tutti i sistemi di distribuzione orizzontale/verticale di valore tipologico, devono essere mantenuti e/o ripristinati;
- alterazioni delle facciate, delle strutture e delle eventuali decorazioni e di ogni altro elemento di interesse storico, architettonico;
- esecuzioni di tracce su murature che rivestono particolare carattere storico-documentario.

#### **Art. 55 Ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4**

1. Gli interventi di "Ristrutturazione Edilizia", come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso il frazionamento e/o l'accorpamento delle unità immobiliari esistenti. Il frazionamento delle unità abitative esistenti è ammesso, con i limiti e le condizioni di cui al presente articolo, dell'articolo 60, dell'art. 88 del Titolo IV Capo II degli articoli da 107 a 113 del Titolo IV Capo VI delle presenti norme.

3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso altresì il recupero dei sottotetti per ampliare le funzioni già presenti nei vani principali delle unità immobiliari esistenti, anche mediante demolizione del solaio sottostante, senza modifiche alle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate, nonché delle linee di pendenza delle falde e realizzando collegamenti interni agli ambienti. Al recupero abitativo dei sottotetti si applicano i parametri e le limitazioni previste dalla legge vigente in materia a condizione che il volume d'aria dei vani abitabili ottenibili deve essere rapportato a quello dei vani delle civili abitazioni con altezza di 2,70 m. (sono fatte salve deroghe concesse dagli Enti competenti). Gli interventi di cui al presente comma, dovranno risultare compatibili con le limitazioni delle categorie d'intervento di cui al comma 5 e seguenti del presente articolo.

4. Il presente Regolamento riconosce una specifica articolazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia, come segue:

5. **R1:** sono gli interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali, strutturali, architettoniche e decorative dell'organismo edilizio, e che, in ogni caso, non comportino:

- incrementi di superficie utile lorda (S.U.L.) e di volume ad esclusione del recupero dei sottotetti;
- modifiche alla sagoma del fabbricato;
- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- la realizzazione di balconi e terrazze.

6. **R2:** sono gli interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali, strutturali, architettoniche e decorative dell'organismo edilizio, e che, in ogni caso, non comportino:

- incrementi di volume ad esclusione del recupero dei sottotetti;
- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;
- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti di volume e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna ed esterna del fabbricato;

Fermo restando quanto sopra, rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia R2:

- gli incrementi di superficie utile lorda (S.U.L.), attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti, che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume del fabbricato;
- modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio, senza la modifica delle strutture perimetrali e/o senza che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio stesso.

7. **R3:** sono gli interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'edificio e parziali modifiche della sagoma, ferma restando la conservazione dell'involucro



perimetrale. Tali interventi possono riguardare anche parziali modifiche delle coperture, senza comunque determinare incrementi di volume.

8. **R4:** sono gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici o parti di essi. Gli interventi di cui al presente comma possono mantenere il rapporto di copertura esistente e si distinguono in:

a) fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio del tutto assimilabile a quello preesistente quanto a:

- caratteristiche dei materiali, che devono risultare dello stesso tipo o comunque di tipo analogo a quelli preesistenti, nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal Regolamento edilizio;
- sagoma e ingombro planivolumetrico;
- modalità costruttive fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- area di sedime.

b) ricostruzione di edifici o parti di essi nel rispetto del volume preesistente ma con sagoma e ingombro planivolumetrico diverso. L'intervento deve essere attuato nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti in materia di distanze.

#### **Art. 56 Sostituzione edilizia R5**

1. **R5:** sono gli interventi di sostituzione edilizia come definiti dalle leggi vigenti in materia quelli che comportano la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti, con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso. Tali interventi determinano incremento volumetrico, nel rispetto dei parametri previsti all'art. 67 comma 4 e nei tessuti urbanistici ove presenti parametri urbanistici specifici, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione esistenti.

2. Nei fabbricati residenziali l'intervento di sostituzione edilizia è ammesso alle seguenti condizioni:

- il numero massimo delle unità immobiliari residenziali realizzabili, è dato dal numero degli alloggi ricavabili nella volumetria esistente aumentato di due (massimo) nuove unità residenziali;
- tutte le unità residenziali derivate dall'intervento R5 devono avere una superficie utile netta di mq. 60.

3. Gli interventi di cui al presente articolo devono essere attuati nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti in materia di distanze.

#### **Art. 57 Ristrutturazione urbanistica Ru**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, del rapporto tra spazio pubblico e spazio privato.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano mediante Piano Attuativo.

#### **Art. 58 Sopraelevazione e ampliamento, demolizioni e addizioni funzionali e volumetriche senza aumento di unità immobiliari R7**

1. Gli interventi di cui al presente articolo disciplinano la realizzazione di aggiunte agli organismi esistenti, definite dalle leggi vigenti, quali "addizioni funzionali" o "addizioni volumetriche", che:

- non configurino nuove unità immobiliari;
- non siano suscettibili di utilizzo autonomo, ma mantengano una relazione stabile con l'unità immobiliare di riferimento e con la destinazione d'uso esistente;

- siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'edificio di riferimento;
  - rispettino i limiti e parametri fissati dal Regolamento urbanistico ed edilizio in riferimento a distanze, altezze, rapporti di copertura, etc..
2. Nel caso di sopraelevazioni detti interventi non comportano il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini, ma dovranno mantenere le distanze preesistenti, risultare omogenei e ben inseriti rispetto alle caratteristiche edilizie e urbanistiche del contesto.
3. Rientrano nelle addizioni di cui al comma 1 anche gli interventi di seguito descritti:
- a) la sopraelevazione per uso residenziale dei vani sottotetto, negli edifici di altezza fino a due piani fuori terra, fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,70 e alle condizioni sopra definite, ad eccezione di divieti espliciti contenuti nelle norme per UTOE o nelle schede degli edifici di cui all'allegato 3 "*Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico*" delle presenti norme o nei tessuti urbanistici;
  - b) un ampliamento della superficie utile lorda delle unità immobiliari residenziali esistenti, all'interno del centro abitato nel rispetto dei limiti e parametri urbanistici di cui alle presenti norme, della tipologia dell'edificio, della forma e dei suoi caratteri architettonici ovvero nel rispetto del numero dei livelli degli edifici esistenti superiori a 2;
  - c) la demolizione di volumi secondari legittimamente esistenti, in stato di degrado o realizzati con materiali impropri e non omogenei al contesto. E' ammessa la ricostruzione all'interno del lotto o in accorpamento al fabbricato principale, alle seguenti limitazioni:
    - con un incremento di volume non maggiore al 10%, senza modifica della destinazione d'uso assentita o con modifica della destinazione d'uso verso la funzione principale esistente;
  - d) la sopraelevazione di un piano su tutti gli immobili residenziali composti da un solo piano abitabile fuori terra, ad eccezione di quelli contenuti nell'allegato 3. La sopraelevazione è ammessa anche su porzioni di edificio più basse rispetto al complesso principale il quale non dovrà comunque avere una altezza superiore a due piani fuori terra. Per questa tipologia di intervento è prescritto l'allineamento sul filo del fabbricato sottostante;
  - e) realizzazione di volumi totalmente o parzialmente interrati per funzioni accessorie alle attività principali esistenti nel fabbricato;
  - f) realizzazione di elementi architettonico-edilizi quali logge, balconi, portici, tettoie; tali interventi sono finalizzati al miglioramento architettonico edilizio, della qualità e funzionalità dei manufatti e del loro uso;
  - g) tamponamento di elementi architettonico-edilizi esistenti, se omogenei al tessuto urbanistico in cui si collocano. Per gli edifici ove già presenti tamponamenti e/o verande a chiusura di logge, portici, terrazze e balconi, i nuovi progetti dovranno tenere di conto delle caratteristiche tipologiche e strutturali di quanto esistente;
  - h) interventi di sistemazione e modifiche delle coperture degli edifici per accedere alle coperture e/o aumentarne la funzionalità e/o la sicurezza statica e/o la salubrità, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici medesimi.
4. Rientra all'interno della presente categoria di intervento la realizzazione di opere pertinenziali di cui all'art. 63 delle presenti norme che costituiscano nuovo volume fuori terra.
5. Per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso diversa da quella residenziale sono ammessi gli interventi di cui ai tessuti urbanistici in cui ricadono, con i limiti e le condizioni previste dalle norme di UTOE e dalla presente disciplina.
6. Per gli interventi di cui alle lettere b), d), f), g) del comma 3, che determinano addizione funzionale, deve essere presentata istanza preventiva al fine di valutare l'aspetto estetico dell'intervento sul fabbricato. Tale istanza è assoggettata a parere preventivo della Commissione Edilizia. Qualora l'intervento ricada in ambito di cui al

D.Lgs. 42/2004 detto parere sarà espresso dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.

7. Qualora il progetto di ampliamento di un edificio esistente composto da più di una unità residenziale, incida sui parametri urbanistici del lotto, lo stesso deve essere firmato da tutti i proprietari. Tale condizione non è richiesta per gli interventi di cui alle lett.f) e g) del comma 3 del presente articolo quando non incidano sui parametri urbanistici.

8. Se la realizzazione degli ampliamenti disciplinati nel presente articolo comportano la demolizione del fabbricato esistente l'intervento di ricostruzione si configura come intervento "R5".

#### **Art. 59 Sopraelevazione e ampliamento, demolizioni e addizioni con aumento di unità immobiliari R8**

1. Gli interventi di cui al presente articolo disciplinano la realizzazione di aggiunte agli organismi esistenti, che comportano la formazione di nuove unità immobiliari, nel rispetto della destinazione d'uso consentita e dei limiti e parametri fissati dal Regolamento urbanistico ed edilizio in riferimento a distanze, altezze, rapporti di copertura, etc..

2. Nel caso di sopraelevazioni detti interventi non comportano il rispetto delle distanze dalla strada e dai confini, ma dovranno mantenere le distanze preesistenti, risultare omogenei e ben inseriti rispetto alle caratteristiche edilizie e urbanistiche del contesto.

3. Con la categoria di intervento R8 è ammessa la realizzazione contestuale degli interventi di modifica della destinazione d'uso e ampliamento volumetrico, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti urbanistici e/o zone urbanistiche e dei parametri di cui al comma 1.

4. Per i fabbricati residenziali esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) la sopraelevazione dei vani sottotetto per la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, negli edifici di altezza fino a due piani fuori terra, fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,70 e alle condizioni sopra definite, ad eccezione di divieti espliciti contenuti nelle norme per UTOE delle presenti norme o nei tessuti urbanistici;
- b) un ampliamento della superficie coperta del fabbricato residenziale esistente, per creare nuove unità residenziali, all'interno del centro abitato. Tale ampliamento potrà comportare un ampliamento della superficie residenziale nel rispetto dei limiti e parametri urbanistici di cui alle presenti norme, della tipologia dell'edificio, della forma e dei suoi caratteri architettonici e dei piani esistenti oltre il 2° piano fuori terra;
- c) la demolizione di volumi secondari legittimamente esistenti in stato di degrado o realizzati con materiali impropri e non omogenei al contesto al fine di realizzare nuove unità immobiliari. E' ammessa, nel rispetto dei parametri urbanistici o comunque nel rispetto della superficie coperta esistente di cui al presente Regolamento, la ricostruzione all'interno del lotto o in accorpamento al fabbricato principale.
- d) la sopraelevazione e/o l'ampliamento di un piano su tutti gli immobili residenziali composti da un solo piano abitabile fuori terra nel rispetto dei parametri urbanistici e delle condizioni di cui al presente articolo.

5. L'intervento di addizione finalizzato alla realizzazione di nuova volumetria residenziale, può comportare al massimo la realizzazione di n. 2 nuove unità residenziali nella volumetria in ampliamento. La superficie delle nuove unità residenziali è minimo mq. 60 di superficie utile netta.

6. Devono essere rispettati i caratteri degli edifici e dei tessuti urbani ai quali si applicano.

7. Deve essere garantito il soddisfacimento della dotazione di parcheggi privati nella misura minima di un posto auto per ogni nuova unità abitativa residenziale.

8. Il progetto dovrà essere unitariamente esteso alle sistemazioni del lotto, ivi comprese demolizioni di superfetazioni e altre componenti di degrado.

9. Le unità immobiliari residenziali oggetto degli interventi di cui alla presente categoria di intervento non possono essere frazionate per 10 anni successivi dall'attestazione di abitabilità redatta ai sensi delle normative vigenti in materia.

10. Per il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso diversa da quella residenziale sono ammessi gli interventi di cui ai tessuti urbanistici in cui ricadono, con i limiti e le condizioni previste dalle norme di UTOE e dalla presente disciplina.

11. Qualora il progetto di ampliamento di un edificio composto da più di una unità immobiliare, incida sui parametri urbanistici del lotto, lo stesso deve essere firmato da tutti i proprietari.

12. Se la realizzazione degli ampliamenti disciplinati nel presente articolo comportano la demolizione l'intervento di ricostruzione si configura come intervento "R5".

**Art. 74 Interventi di saturazione entro il centro abitato**

1. Ai sensi di quanto indicato dal Piano Strutturale e di quanto definito all'Art. 2 comma 2 lettera d) delle presenti norme, il presente articolo contiene la specifica disciplina per la saturazione di lotti liberi all'interno dei centri abitati.

2. Gli edifici e le aree sui quali si applica la presente disciplina sono individuati nelle tavole del "Territorio urbano" in scala 1:2000 con la sigla "isa".

3. Le saturazioni dovranno rispettare esclusivamente i limiti ed i parametri fissati nella tabella che segue:

(omissis)

<b>Uto e</b>	<b>Isa n.</b>	<b>Lotto mq</b>	<b>dimensionamento</b>	<b>H. max</b>	<b>Ds ml</b>	<b>Dc ml</b>	<b>Destinazione d'uso ammesse</b>	<b>Prescrizioni</b>
4	1	825	n. 2 alloggi	2 piani f.t.	5	5	Residenziale cat. 1	RC 50%. Vista la particolare configurazione planimetrica dell'area dovrà essere garantito idoneo accesso che non interferisca con la viabilità esistente. Intervento diretto

(omissis)

4. Negli interventi di cui al presente articolo è ammessa la monetizzazione degli standard pubblici da destinarsi a parcheggi e verde, qualora l'Amministrazione ritenga non conveniente l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree, che, per esigue dimensioni, o inadeguata localizzazione, o conformazione planimetrica, non risultino idonee agli scopi preposti.

**ESTRATTO ALLEGATO 1 ALLE N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (parzialmente approvato con delibera consiliare n. 162 del 17/11/2008, con delibera consiliare n. 116 del 21/04/2009 e sue successive modifiche ed integrazioni)**

**Scheda norma comparto 1-t2**

- ~~■ Realizzazione di un'area di rimessaggio per imbarcazioni, camper, attrezzature da campeggio, o attività accessorio e di servizio~~
- ~~■ Carico Urbanistico previsto:~~
- ~~■ Obiettivi 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 provvisoria e 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 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-c3 <sup>2</sup>

- Realizzazione un edificio a prevalente destinazione residenziale in loc. Polveroni
  - 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 relazionata 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.

<sup>2</sup> Corretto a seguito di presa d'atto nuovo tracciato autostradale e viabilità secondarie – delibera C.C. n. 73 del 18/07/2013

- 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-c6

- Realizzazione di un fabbricato residenziale in Vada
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obiettivi 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 3-t16

3

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)
- Obbiettivi 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.

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;

---

<sup>3</sup> Modifica approvata con delibera C.C. n. 104 del 13/08/2014 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 39 del 01/10/2014



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

4

- Realizzazione di un'area di trasformazione urbana residenziale in Rosignano Solvay
- Carico urbanistico previsto: n. 3 alloggi
- Obbiettivi 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 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
  - 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

<sup>4</sup> Modifica approvata con delibera C.C. n. 105 del 13/08/2014 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 40 del 08/10/2014

### Scheda norma comparto 3-c8

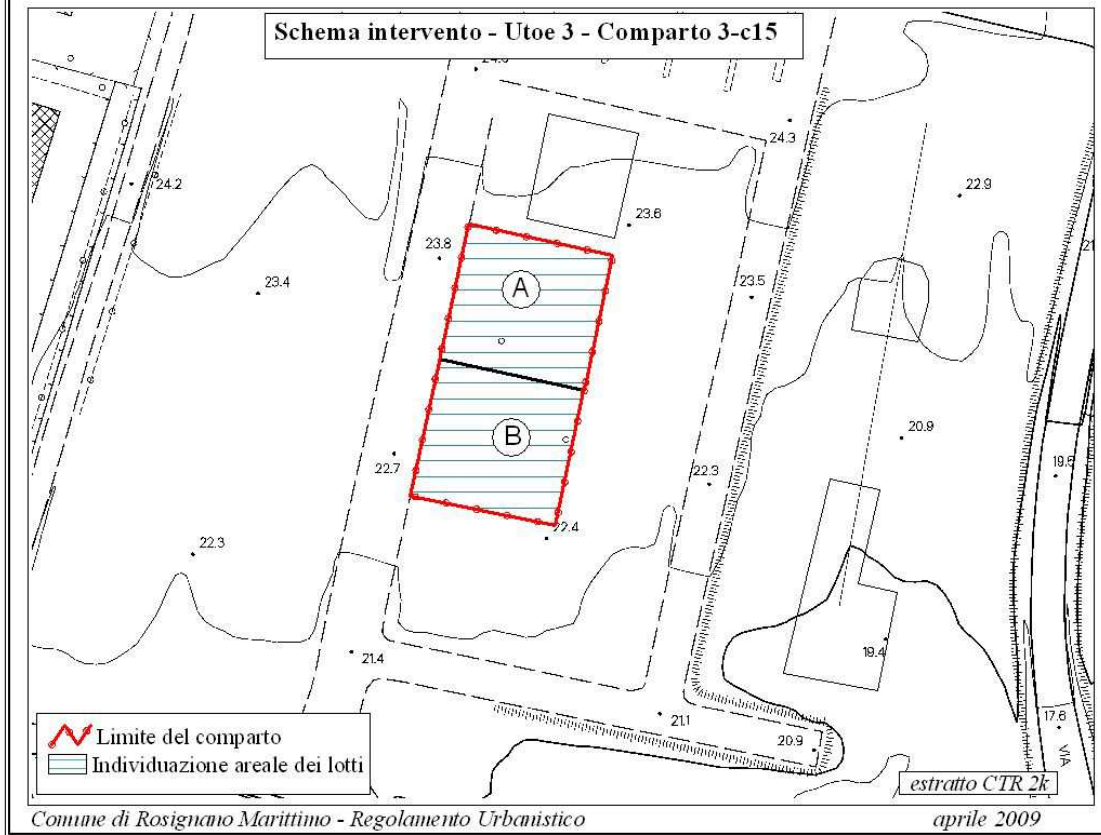
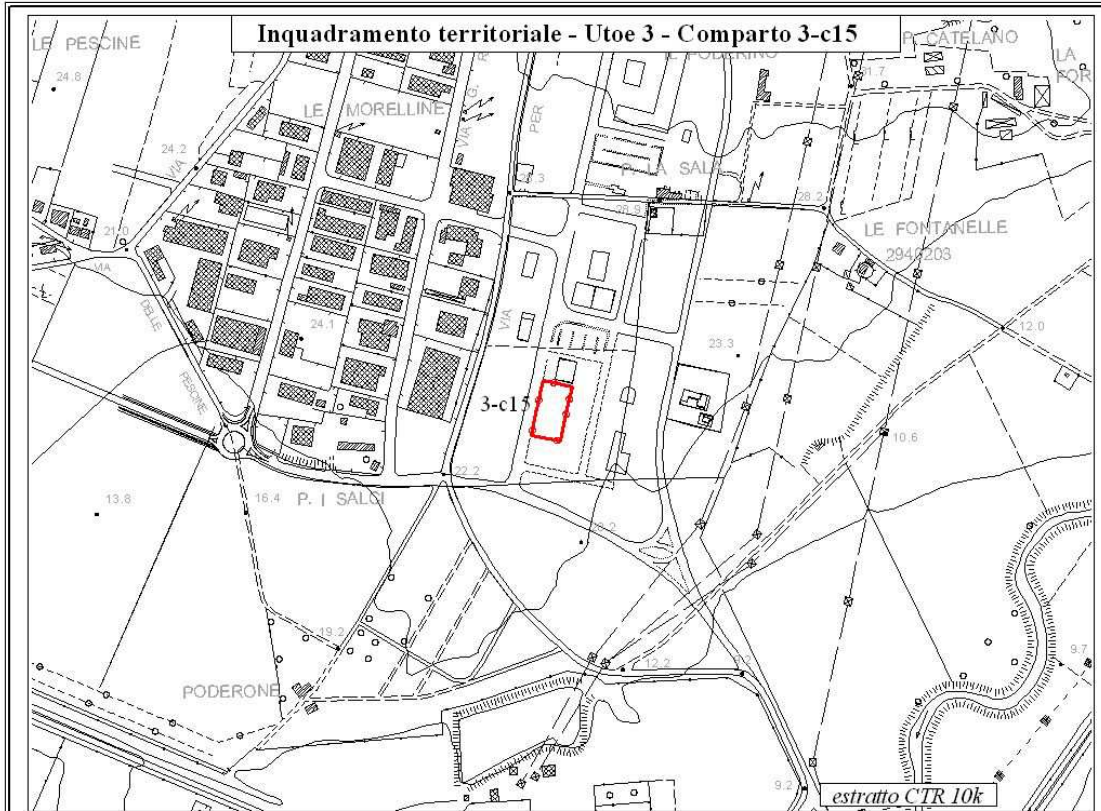
- Realizzazione di un fabbricato residenziale
- Carico urbanistico previsto: -----
- Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: E' ammessa la realizzazione di n. 3 alloggi. Il progetto dovrà rispettare quanto disposto all'art. 105 delle N.T.A. in merito al dimensionamento.  
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-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-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



- Realizzazione di un'area di trasformazione urbana residenziale in Rosignano Marittimo
- Carico urbanistico previsto: n. 2 alloggi
- Obbiettivi 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.  
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 podereale 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 immissivi 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

<sup>5</sup> Modifica approvata con delibera C.C. n. 22 del 17/03/2014 – efficace con pubblicazione sul BURT n. 19 del 14/05/2014

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 5-iru2

6

- Riqualficazione 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.

■ **Obbiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:** L'intervento prevede la riqualficazione 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 riqualficazione può essere attuato anche mediante demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente e successivo ampliamento individuando le seguenti fasi:

- 1<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> 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 NT.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.

<sup>6</sup> 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 6-t23

■ Realizzazione di un fabbricato residenziale in Gabbro

■ Carico urbanistico previsto: n. 2 alloggi

■ Obiettivi 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-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-c9

- Realizzazione di 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
- 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 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 r 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

