COMUNE DI MONTESCUDAIO

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

ai sensi L.R. n. 1/2005

Dicembre 2018

Sindaco : Dott.ssa Simona Fedeli

R.U.P. e coordinatore del progetto di R.U.: Dott. Arch. Paola Pollina

Consulenza urbanistica: Dott. Arch. Giovanni Giusti

Consulenza ambientale e V.A.S.: Dott. Agr. Elisabetta Norci

Studi geologici: Dott. Geol. Gianfranco Ruffini

Studi idraulici: Dott. Ing. Fernando Muccetti

Ricognizione archeologica: Prof. M. Milanese, Dott. F. Andreazzoli, Dott. M. Baldassari

Consulenza per la disciplina commerciale: Dott. Saverio Linguanti

P.E.B.A.: Dott. Arch. Marco Lulli

ALLEGATO I - SCHEDE NORMA

aggiornate alla Variante approvata con Del. C.C. n. 38 del 22.12.2018

REGOLAMENTO URBANISTICO DI MONTESCUDAIO

SCHEDE NORMA
DEGLI INTERVENTI e DELLE TRASFORMAZIONI

Aggiornate alla Variante approvata con DCC n. 38 del 22.12.2018

Allegato 1 delle NTA – Dimensionamento del R.U. e schede norma.

1. In attuazione degli obiettivi del P.S. ed in conformità al dimensionamento massimo delle trasformazioni da esso stabilito, il Regolamento Urbanistico definisce il dimensionamento delle trasformazioni previste per il periodo di validità del Regolamento stesso e definisce gli interventi attraverso le presenti schede normative.
2. Sono riportati di seguito gli schemi riepilogativi degli interventi previsti in ogni UTOE suddivisi per zone omogenee e territorio aperto.
3. Le schede norma contengono le condizioni alle trasformazioni, il dimensionamento e le modalità di attuazione degli interventi.

SCHEDA numero	Denominazione intervento	Numero Trasformazione	Descrizione intervento e modalità di attuazione	Limiti dimensionali espressi in SUL (superficie utile lorda)	UTOE
1	**Via Sassicaiola** P.C. convenzionato	M1/1	Intervento convenzionato Residenza	SUL + 30% max 105 mq	**M1**
2	**Poggiarello** P.C. convenzionato	M1/2	Intervento convenzionato Residenza e Servizi pubblici	SUL + 30% max 105 mq	
3	**Fontanelle/Gherardini**[1] P.P. Nuova zona C	M1/3	Piano attuativo privato Residenza	SUL 320 mq (950 tot)*	
* interventi previsti parzialmente nella variante anticipatrice approvata con DCC 32/06					
33	**Palazzo Surbone**[2] Intervento convenzionato	M1/4	Intervento diretto convenzionato Residenza/ricett. extralberghiero	- recupero	
34	**Villa Marchionneschi**[3] Intervento convenzionato	M1/5	Intervento diretto convenzionato Residenza/ricett. extralberghiero	- recupero	
			TOTALE M1	nuovo residenza mq 320 recupero residenza mq 210	
4	**Castel Moretti**[4] Piano di Recupero	M2/1	Piano attuativo privato Residenza, Ricettivo	SUL 420 mq + 280mq+13 pl	**M2**
5	**Monumento** P.C. convenzionato	M2/2	Intervento convenzionato Servizi privati	SUL + 30%	
6	**Campo sportivo**[5] Intervento pubblico	M2/3	Servizi pubblici Servizi (garage e officina)	SUL mq 400	
7	**Fonte Marina zona B** P.C. convenzionato zona B	M2/4	Intervento convenzionato Residenza recupero	SUL 70 mq	
8	**Bandello zona B** P.C. convenzionato zona B	M2/5	Intervento convenzionato Residenza	SUL 70 mq	
9	**Comparto v. del Bandello** Intervento diretto	M2/6	Intervento diretto Residenza (Ricorso TAR 1265/06)	-	

[1] Previsione confermata con modifiche con Variante DCC 38/18
[2] Previsione inserita con Variante DCC 38/18
[3] Previsione inserita con Variante DCC 38/18
[4] Previsione confermata con Variante DCC 38/18
[5] Previsione decaduta ai sensi art. 95 L.R. 65/14

10	**S.P. dei tre Comuni**[6] Piano di Recupero	M2/7	Piano di Recupero Residenza	SUL 70 mq	
32	**Rio del Sole**[7] Piano di Recupero	M2/8	Piano di Recupero Turistico ricettivo	-	
			TOTALE M2	Nuovo residenza mq 140 Recupero residenza mq 280 Posti letto 13 mq 455	

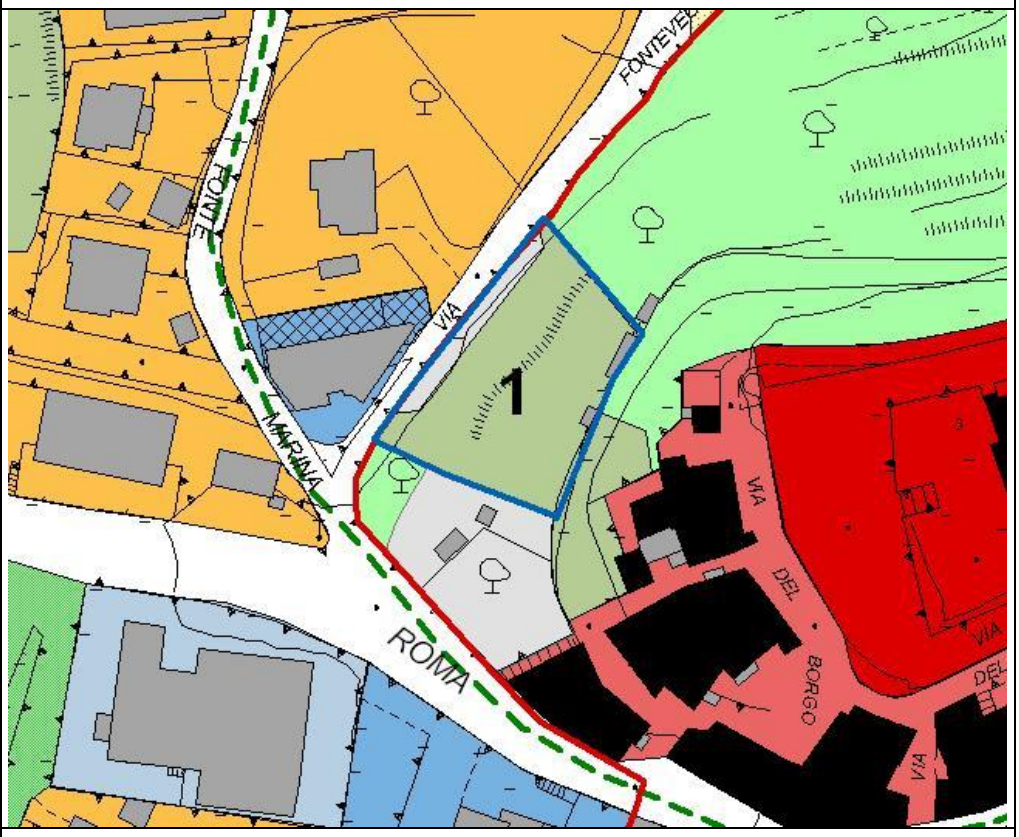
SCHEDA numero	Denominazione intervento	Numero Trasformazione	Descrizione intervento e modalità di attuazione	Limiti dimensionali espressi in SUL (superficie utile lorda)	UTOE
11	Previsione eliminata con Variante al RU DCC n. 6 del 18.03.2016				**M5**
12	**Zona C Via Giglio** Piano Attuativo zona C	M5/2	Piano attuativo privato *(attuato)* Residenza	SUL 500 mq (1025 tot)*	
	* interventi previsti parzialmente nella variante anticipatrice approvata con DCC 32/06				
13	**Poggetto**[8] Piano di recupero	M5/3	Piano attuativo privato Residenza	SUL esistente + max 350mq	
14	Previsione eliminata in sede di approvazione del RU - DCC n. 50 del 28.12.2011				
15	**Fiorino Vecchio** P.C. convenzionato	M5/5	Intervento convenzionato Residenza	SUL esistente =max100 mq	
16	**Via Moro** Piano attuativo zona C	M5/6	Piano attuativo privato *(attuato)* Residenza	SUL mq 950 nuovo	
17	**Via Giglio** P.C. convenzionato	M5/7	Intervento convenzionato Residenza	SUL mq 140 nuovo	
18	**Via Elba** P.C. convenzionato	M5/8	Intervento convenzionato Residenza	SUL mq 140 nuovo	
19	**Via Nenni** P.C. convenzionato	M5/9	Intervento convenzionato Residenza	SUL mq 90 nuovo	
20	**Villa Lavinia**[9] P.U.C.	M5/10	Intervento convenzionato Ricettivo	15 pl	
21	**Piazza del Fiorino**[10] Piano attuativo	M5/11	Piano attuativo privato Residenza, att. urbane e Servizi	SUL mq 1000 (res. 800 mq)	
			TOTALE M5	Nuovo residenza mq 2620 Recupero residenza mq 450 Posti letto 15 mq 525	
22	**La Bandita**[11] Piano di Recupero	M6/1	Piano attuativo privato Residenza, ricettivo, servizi sport	SUL+30% 350mq 15pl + 500mq sport	**M6**
23	Previsione eliminata in sede di approvazione del RU - DCC n. 50 del 28.12.2011				
			TOTALE M6	Recupero residenza mq 350 Posti letto 15 mq 525 Servizi Sport mq 500	

[6] Previsione decaduta ai sensi art. 95 L.R. 65/14
[7] Previsione inserita con Variante DCC 53/14
[8] Previsione confermata con Variante DCC 38/18
[9] Previsione confermata con Variante DCC 38/18
[10] Previsione confermata con modifiche con Variante DCC 38/18
[11] Previsione confermata con Variante DCC 38/18

SCHEDA numero	Denominazione intervento	Numero Trasformazione	Descrizione intervento e modalità di attuazione	Limiti dimensionali espressi in SUL (superficie utile lorda)	UTOE
24	**Poggio Fedeli**[12] Piano attuativo	M8/1	Piano attuativo privato Ricettivo	30 pl	**M8**
			TOTALE M8	Posti letto 30	mq 1050
25	**Santa Perpetua**[13] Piano attuativo	M12/1	Piano attuativo privato Ricettivo	15 pl	**M12**
			TOTALE M12	Posti letto 15	mq 525
26	**La Prugnola**[14] Piano di Recupero	ZA/1	Piano attuativo privato Residenza e annessi agricoli	+30% (1 resid.) max 300 mq	**ZA**
27	**Mezzavia** Zona agricola speciale con piano attuativo	ZA/2	Piano attuativo privato *(attuato)* Produttivo, Servizi e spazi per la sosta	Max 2000 mq Parcheggio pubblico	
28	**S. Maria**[15] Zona agricola speciale con piano attuativo	ZA/3	Piano attuativo privato Comm. agricolo, servizi e spazi per la sosta	Max 526 SUL	
29	**Steccaia**[16] Zona agricola speciale con piano attuativo	ZA/4	Piano attuativo privato Ricettivo e servizi	300 mq SUL 250 mq servizi	
30	**Parco del Cecina** Riqualificazione ambientale	ZA/5	Piano di settore pubblico/privato Riqualificazione ambientale, sport e tempo libero	-	
31	**Poggio Gagliardo**[17] Piano Attuativo / PAPMAA	ZA/6	Destinazione agricola e agrituristica	-	
			TOTALE ZA	Recupero residenza mq 300 Trasform. Agricola mq 2000 Comm. agricola mq 776	

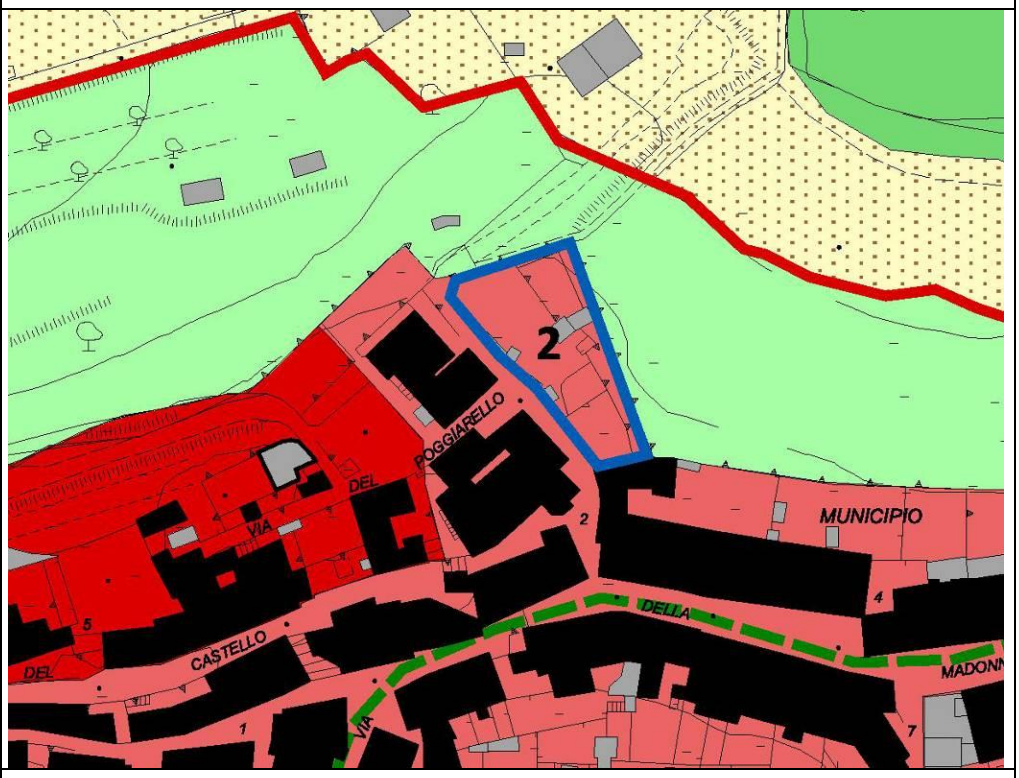
[12] Previsione decaduta ai sensi art. 95 L.R. 65/14
[13] Previsione confermata con Variante DCC 38/18
[14] Previsione confermata con Variante DCC 38/18
[15] Previsione decaduta ai sensi art. 95 L.R. 65/14
[16] Previsione decaduta ai sensi art. 95 L.R. 65/14
[17] Previsione confermata con Variante DCC 38/18

SCHEDA n. 1

U.T.O.E. M1 **Trasformazione M1/1**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"VIA SASSICAIOLA"**
Estratto dalla cartografia del RU	
I. Destinazione urbanistica del comparto	Area di Riqualificazione ambientale e funzionale. Uso : Residenza privata e spazi pubblici
2.Strumento di attuazione	**Permesso a costruire convenzionato .**
3. *Dati Urbanistici e dimensionali*	Superficie totale comparto = mq 1.100 di cui mq 125 in cessione su Via Fonte Vecchia per parcheggio pubblico Ammessa costruzione di un alloggio fino ad un massimo di mq 105 di SUL di un solo piano fuori terra H media/max 3,60 ml. Distanze dai confini 5,0 ml, dai fabbricati 10 ml Indice di piantuamzione = 0,03/mq
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza Tipologia = Casa isolata, copertura tradizionale in cotto con materiale di recupero in coppi e embrici) – Infissi in legno – Prescrizioni e indicazioni assimilate a quelle del centro storico di cui all'art. 28 delle NTA
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Accesso da parcheggio pubblico terrazzato su Via Sassicaiola. Realizzazione scarico fognario tramite imhoff con depuratore (deve essere verificata l'assoluta non interferenza con la fonte presente nella zona). Realizzazione approvvigionamento idrico da acquedotto comunale.

<table>
<tr><td>6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale</td><td>Riduzione uso combustibili fossili – Uso di energie alternative esclusivamente con impianto a terra e schermatura a verde.
Obbligo di cisterna di accumulo acque piovane ed opere di risparmio idrico con progetto dettagliato di regimazione delle acque piovane.</td></tr>
<tr><td>7. Standard urbanistici</td><td>Cessione gratuita di area di 125 mq interna al comparto + area di 500 mq su Via Fonte Vecchia esterna al comparto + area di accesso parcheggio su Via Sassicaiola.</td></tr>
<tr><td>8. Condizioni alla trasformazione</td><td>Condizioni alla trasformazione equiparata a quelle del comma 7, art 30 delle NTA relative alle zone B.
Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.</td></tr>
<tr><td>9. Vincoli</td><td>Vincolo sismico</td></tr>
<tr><td>10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano</td><td>La progettazione dovrà limitare l’impatto visivo di impianti, antenne e attrezzature esterne e mitigarne la presenza del nuovo edificio con schermature a verde. Obbligo di rispetto del Capo II, titolo VI “Tutela dell’integrità fisica del territorio” delle NTA.</td></tr>
<tr><td>11. Fattibilità degli interventi</td><td>
<table>
<tr><td></td><td colspan="4">Edificato</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">Grado di Pericolosità</td></tr>
<tr><td></td><td>Classe di Pericolosità Geomorfologica</td><td>Classe di Pericolosità Idraulica</td><td colspan="2">Classe di Pericolosità Sismica</td></tr>
<tr><td></td><td>G.2</td><td>I.1</td><td>S.2</td><td>S.3</td></tr>
<tr><td>Classe di Fattibilità</td><td>F2</td><td>F1</td><td>F2</td><td>F3</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

SCHEDA n. 2

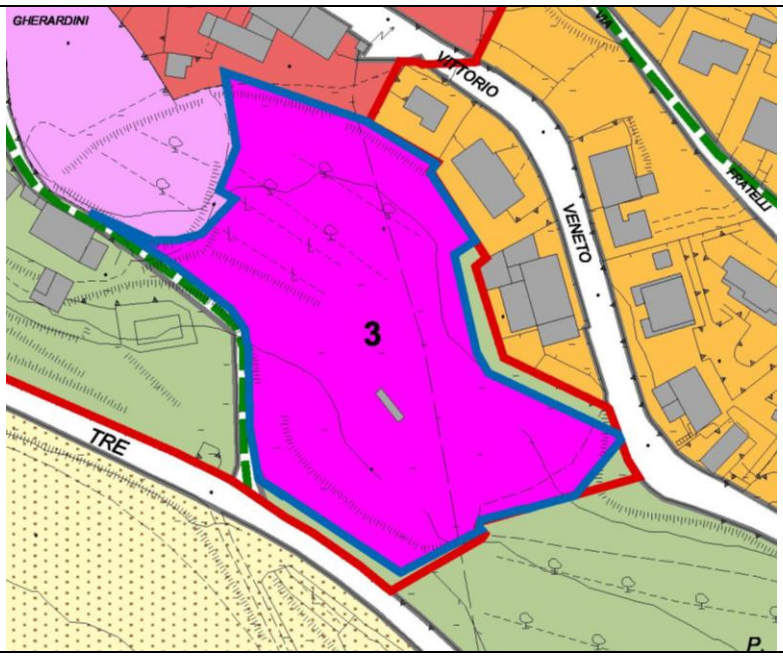
U.T.O.E. M1 **Trasformazione M1/2**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"POGGIARELLO"**
Estratto dalla cartografia del RU	
I. Destinazione urbanistica del comparto	Area di Riqualificazione ambientale e funzionale in zona A2 Nucleo storico consolidato - Uso : Residenza privata e spazi pubblici .
2.Strumento di attuazione	**Permesso a costruire convenzionato con planivolumetrico.**
3. ***Dati Urbanistici e dimensionali***	Superficie totale comparto = mq 1000 (di cui 500 mq per parcheggio e verde pubblico nella zona nord del lotto) Ammessa costruzione di un alloggio fino ad un massimo di mq 105 di SUL di un solo piano fuori terra H media/max 3,60 ml. Distanze dai confini 5,0 ml Indice di piantuamzione = 0,03/mq La costruzione dovrà essere realizzata in aderenza ai fabbricati esistenti previo consenso confinanti.
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza Tipologia = Casa isolata, copertura tradizionale in cotto con materiale di recupero (coppi e embrici) – Infissi in legno – Prescrizioni e indicazioni equiparate a quelle del centro storico di cui all'art. 28 delle NTA.
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Accesso carrabile da Via Vicinale dei Topi, pedonale su Via del Poggiarello. Realizzazione di parcheggio terrazzato Scarico fognario tramite imhoff con depuratore e/o fitodepurazione. Realizzazione approvvigionamento idrico da acquedotto comunale.

6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	Riduzione uso combustibili fossili – Uso di energie alternative con impianti solo a terra. Obbligo di cisterne di accumulo ed opere per risparmio idrico, progetto dettagliato dello smaltimento delle acque meteoriche.
7. Standard urbanistici	Cessione gratuita di area min di mq 500 e realizzazione a scomputo oneri primari di parcheggio ad uso pubblico con accesso carrabile da via vicinale dei Topi e accesso pedonale su Via del Poggiarello.
8. Condizioni alla trasformazione	Parcheggio pubblico con pavimentazione in terra battuta o in prato armato – illuminazione bassa e divieto di modifica del muro e dei manufatti storici di Via del Poggiarello. Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.
9. Vincoli	Vincolo sismico
10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	La progettazione dovrà limitare l'impatto visivo per impianti, antenne e attrezzature esterne e mitigarne la presenza del nuovo edificio con schermature a verde. E' obbligatoria una progettazione unitaria per le sistemazioni esterne, i giardini e le pavimentazioni. Obbligo di rispetto del Capo II titolo VI "Tutela integrità fisica del territorio" delle NTA.
11. Fattibilità degli interventi	

	Edificato			
	Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	G.2	I.1	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F2	F1	F3

	Parcheggio			
	Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	G.2	I.1	S.3
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	F3

SCHEDA n. 3

U.T.O.E. M1 **Trasformazione M1/3**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Piazza Gherardini- Via Fontanelle"**
Estratto dalla cartografia del RU	
I. Destinazione urbanistica del comparto	Zona C1/P – Comparto 2 Residenza – edilizia residenziale privata
2.Strumento di attuazione	**Piano Particolareggiato** del Comparto 2 in attuazione del Piano Unitario di iniziativa pubblica approvato con Del C.C. n. 38 del 07.07.2007 ed integrato con Del. C.C. n. 35 del 30.09.2008. In sede di progettazione esecutiva del piano gli interventi e la viabilità dovranno esser resi coerenti con le indicazioni del RU.
3. *Dati Urbanistici e dimensionali*	Superficie totale comparto 2 = mq. 7.830 Volume max totale 2850 mc. pari a SUL di 950 mq. per n. 14 alloggi complessivi. H max 7,00 ml Distanze dai confini 5,0 ml, dai fabbricati 10 ml . Indice di piantumazione = 0,03/mq. Onere di perequazione (Del. C.C. n 35/2008) = euro 237.500,00
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza Tipologia = Casa in linea / casa a schiera / casa isolata
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Sistemazione della strada Comunale delle Fontanelle ad uso pedonale. Realizzazione del collegamento alla rete fognaria comunale esistente sul tratto della strada provinciale dei 3 comuni. Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale .
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	Riduzione uso combustibili fossili – Uso di energie alternative. Obbligo di cisterne di accumulo condominiali o singole ed opere per risparmio idrico, progetto dettagliato smaltimento acque piovane.

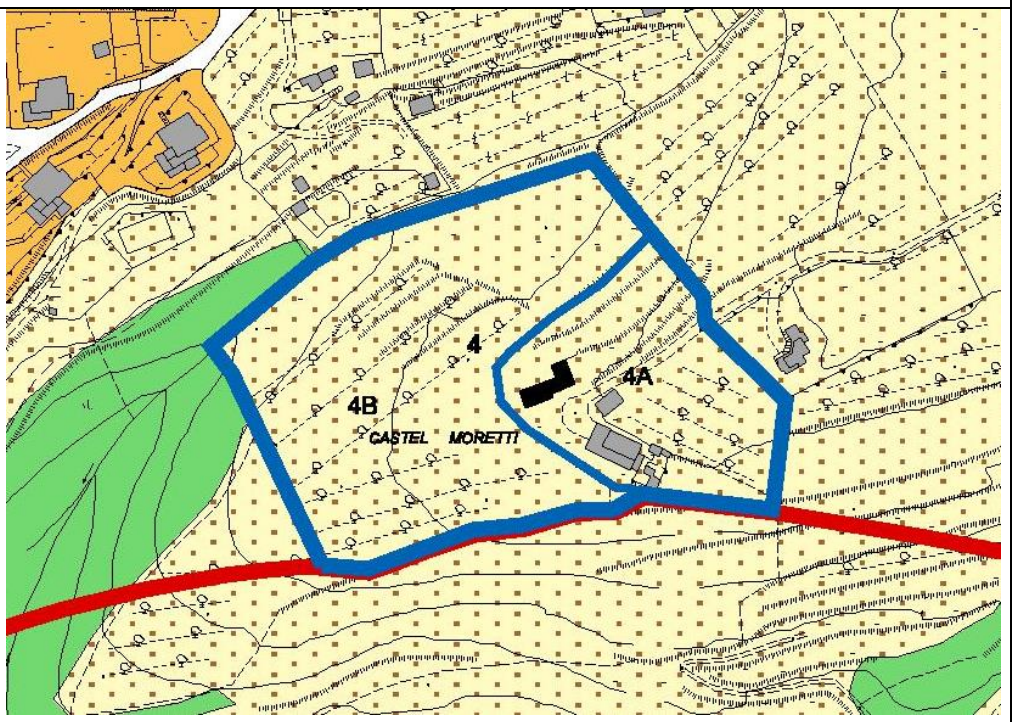
7. Standard urbanistici	D.M. 1444/68 – E' prescritta la realizzazione di parcheggio pubblico per almeno 30 posti auto.
8. Condizioni alla trasformazione	Esecuzione nuova viabilità di accesso e dei percorsi pedonali + consolidamento. Sistemazione e razionalizzazione della rete e impianti tecnologici sottostanti compresa la realizzazione di nuova fognatura nera e bianca dal locale Avis in Via delle Fontanelle alla SP dei tre comuni zona fonte. Allaccio cisterna di accumulo dell'autorimessa pubblica alla nuova fognatura bianca. Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.
9. Vincoli	Vincolo sismico. Non sono presenti beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004
10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	La progettazione dovrà prevedere e limitare l'impatto visivo per impianti, antenne e attrezzature esterne, prevedere le aree per la raccolta rifiuti e mitigarne la presenza degli edifici con schermature a verde. E' obbligatoria una progettazione unitaria per le sistemazioni esterne, i giardini, le recinzioni, l'illuminazione degli spazi esterni, i percorsi pedonali. Obbligo di rispetto del Capo II titolo VI "Tutela integrità fisica del territorio" delle NTA.
11. Fattibilità degli interventi	

	Edificato				
	Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
	G.2	G.3	I.1	S.2	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F3 art. 13 PAI	F1	F2	F3

	Viabilità				
	Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
	G.2	G.3	I.1	S.2	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F3 art 13 PAI	F1	F1	F3

Relativamente a questa scheda è già stato approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 38 del 07/07/2007 il Piano Particolareggiato con il quale sia gli interventi edificatori che la nuova viabilità pubblica interessano l'area classificata a Pericolosità geomorfologica G.2 escludendo opportunamente l'area di influenza della frana quiescente classificata G.3.

SCHEDA n. 4

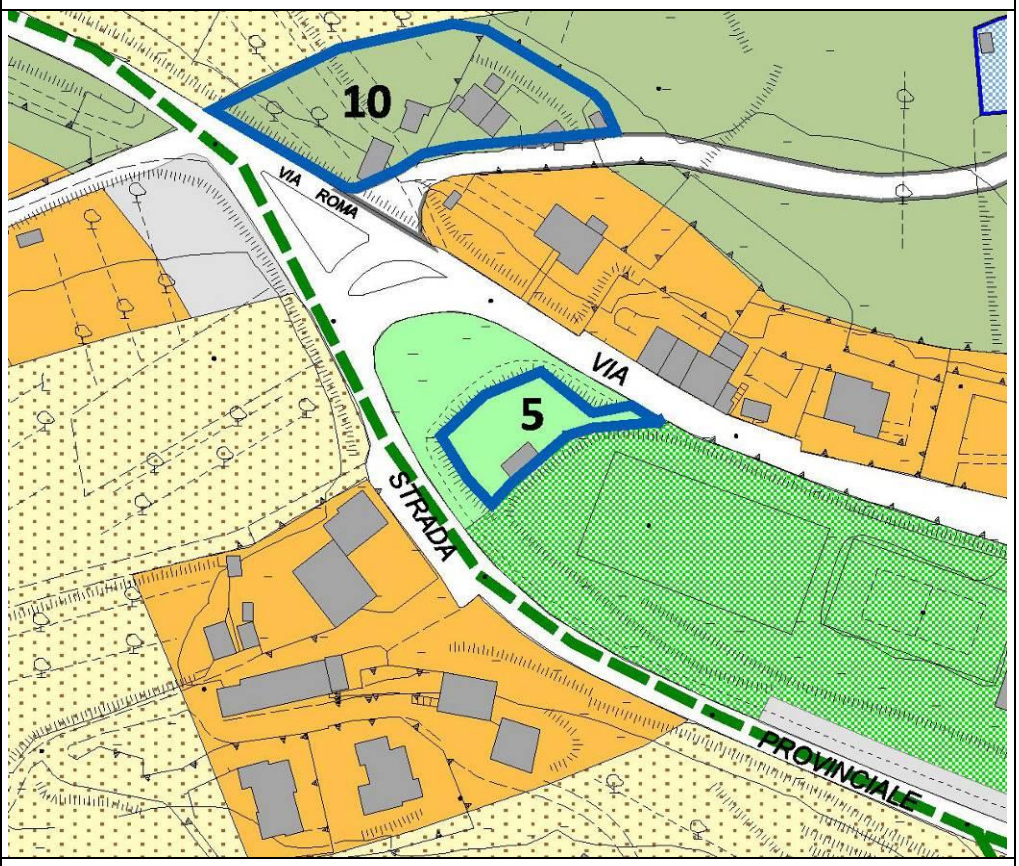
U.T.O.E. M2 **Trasformazione M2/1**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Castel Moretti"**
Estratto dalla cartografia del RU	
Obiettivi della Variante	Recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente per funzioni residenziali; realizzazione di nuove strutture a funzione turistico ricettiva. La previsione è finalizzata a consentire l'attuazione del PdR approvato con Del. C.C. n. 7 del 7.04.2014, non convenzionato entro il termine di efficacia quinquennale del RU. Previsione approvata con Conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14 del 31.07.2018
I. Destinazione urbanistica del comparto	P.S. – Sottosistema Funzionale Ambientale Agricolo (Art. 23 NTA P.S.) R.U. – Zona E5 – Aree agricola ad economia debole (Art. 40 NTA R.U.)
2.Strumento di attuazione	**Piano di Recupero** di iniziativa privata convenzionata articolato nel subcomparto A (recupero del patrimonio edilizio esistente residenziale) e subcomparto B (nuove strutture turistico ricettive).
3. ***Dati Urbanistici e dimensionali***	Superficie Territoriale: mq. 18.000 SUL esistente: 420 mq Parametri urbanistici di progetto: A) Recupero dei fabbricati esistenti (420 mq. Attuali), anche attraverso interventi di sostituzione edilizia nell'ambito dell'area di pertinenza, con possibilità di incremento del 30% della superficie attuale (126 mq. SUL) per complessivi 4 nuovi abitanti residenti (280 mq SUL). B) Realizzazione di nuovi edifici a destinazione turistico ricettiva (RTA o altra tipologia art. 17 L.R. 86/16) con capacità ricettiva massima pari a 13 nuovi posti letto per SUL mq. 455.

	H max 7,0 ml - Distanze dai confini 5,0 ml, dai fabbricati 10 ml - Indice di piantumazione = 0,03/mq. Divieto di locali semi e interrati.
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazioni ammissibili: Subcomparto A: Residenza; Subcomparto B: Turistico ricettivo Recupero fabbricati esistenti e/o tipologie idonee all'ambito territoriale agricolo con materiali e finiture di cui all'art 43 e successivi delle NTA. Tipologia edilizia idonea a conformarsi al dislivello naturale del terreno. In relazione al contesto collinare, deve essere evitato l'utilizzo di tipologie insediative tipiche degli insediamenti residenziali urbani. I nuovi edifici dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Accesso da strada privata. Da realizzare scarichi con imhoff e depuratore e/o fitodepurazione fino alla realizzazione del depuratore consortile e predisposizione condotta fognaria per successivo allaccio. Da realizzare rete idrica e gas da località La Villa, oltre contributo aggiuntivo per implementazione rete idrica comunale ed oneri per smaltimento .
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	Riduzione uso combustibili fossili – Uso di energie alternative Obbligo di cisterne di accumulo condominiali o singole ed opere per risparmio idrico, progetto dettagliato smaltimento acque piovane.
7. Standard urbanistici	Monetizzazione standard D.M. 1444/68
8. Condizioni alla trasformazione	Adeguamento viabilità di accesso privata e dei percorsi pedonali. Contributo integrativo per implementazione rete idrica e smaltimento rifiuti e reflui. Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U. In sede di Piano Attuativo dovrà essere esplicitamente documentata la coerenza degli interventi previsti rispetto alle disposizioni di cui all'art. 29.9 del vigente PTCP in materia di prevenzione da incendio boschivo.
9. Beni Paesaggistici ai sensi D.Lgs 42/2004	Non sono presenti beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 – Si rileva la presenza di aree boscate sul margine esterno del comparto
10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	Obbligatorio rilievo di dettaglio dell'area con sezioni quotate e piano quotato. Divieto di modifica dell'orografia dei luoghi. Obbligatoria tipologia edilizia idonea a conformarsi al dislivello naturale del terreno. *Le nuove strutture devono essere localizzate vicino alla strada di accesso ed agli edifici esistenti. La destinazione d'uso attuale del patrimonio edilizio esistente deve risultare dai titoli abilitativi o dagli atti indicati all'art. 99 co.6 della L.R. 65/14.*[18]
11. Fattibilità degli interventi	

	Edificato				
	Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica	
	G.1	G.2	I.1	S.2	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F2	F1	F2	F3

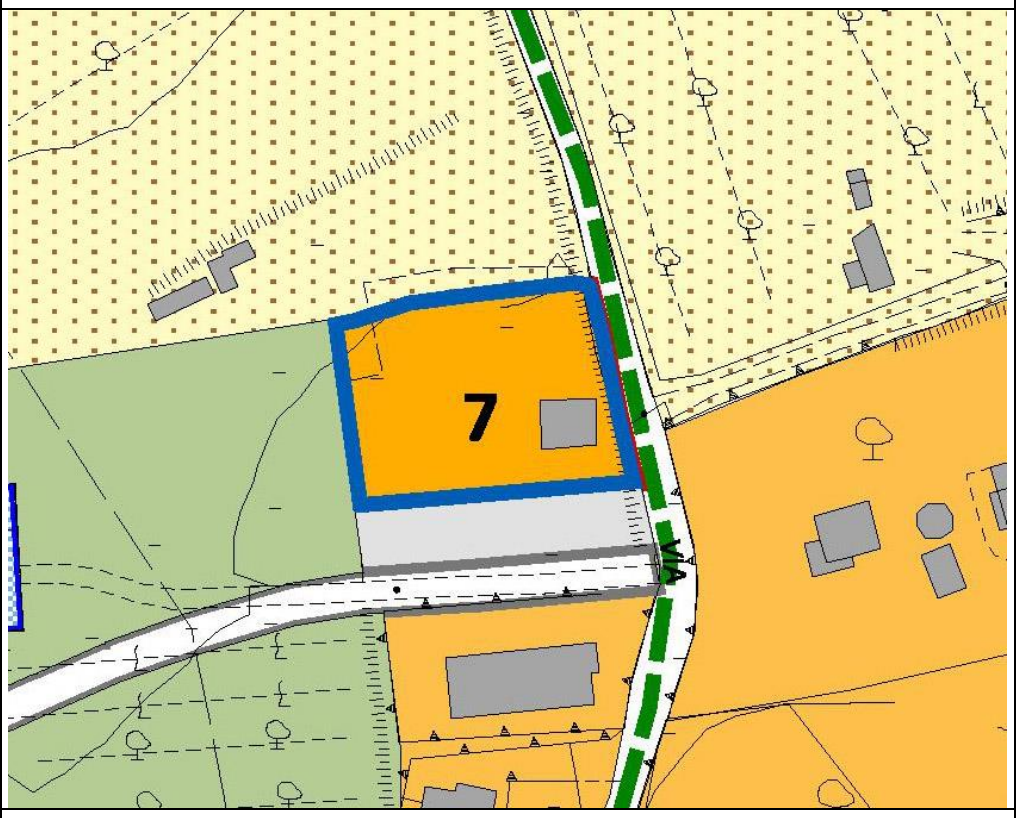
[18] Prescrizioni definite in sede di Conferenza di copianificazione del 31.07.2018

SCHEDA n. 5

U.T.O.E. M2 **Trasformazione M2/2**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Monumento"**
Estratto dalla cartografia del RU	
I. Destinazione urbanistica del comparto	Servizi privati e pubblici
2.Strumento di attuazione	**Permesso a costruire convenzionato** per realizzazione servizi privati, ufficio e locale per informazione turistica con annessi spazi per esposizione e vendita prodotti locali.
3. ***Dati Urbanistici e dimensionali***	Superficie totale del lotto = mq 580 Recupero del fabbricato esistente con possibilità di incremento del 30% della superficie attuale per servizi privati (agenzia privata) e punto di informazione turistica ad uso pubblico. H max 3,00 ml con obbligo di piantumazione alta sul lato valle – 5 ml. dai confini
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Servizi pubblici e privati, attività commerciale limitamente alla esposizione e vendita prodotti locali. Tipologia e finiture equiparate a quelle del centro storico di cui all'art. 28 delle NTA.
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Accesso da strada pubblica. Allaccio alla rete fognaria comunale esistente sul tratto della SP dei 3 comuni. Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale.

<table>
<tr><td>6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale</td><td>Progetto dettagliato smaltimento acque piovane e piantumazione verde.</td></tr>
<tr><td>7. Standard urbanistici</td><td>Monetizzazione standard D.M. 1444/68</td></tr>
<tr><td>8. Condizioni alla trasformazione</td><td>Obbligo di destinazione a servizi pubblici di parte dei locali (punto di informazione turistico) e realizzazione delle opere di sistemazione a verde su progetto dettagliato approvato dall’UTC.
Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.</td></tr>
<tr><td>9. Vincoli</td><td>Vincolo sismico</td></tr>
<tr><td>10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano</td><td>La progettazione dovrà prevedere la schermatura totale con verde d’alto fusto alle spalle del monumento ed una progettazione unitaria per le sistemazioni esterne, i giardini, le recinzioni, l’illuminazione degli spazi esterni e i percorsi pedonali.</td></tr>
<tr><td>11. Fattibilità degli interventi</td><td>
<table>
<tr><td></td><td colspan="3">Edificato</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">Grado di Pericolosità</td></tr>
<tr><td></td><td>Classe di Pericolosità Geomorfologica</td><td>Classe di Pericolosità Idraulica</td><td>Classe di Pericolosità Sismica</td></tr>
<tr><td></td><td>G.2</td><td>I.1</td><td>S.3</td></tr>
<tr><td>Classe di Fattibilità</td><td>F2</td><td>F1</td><td>F3</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

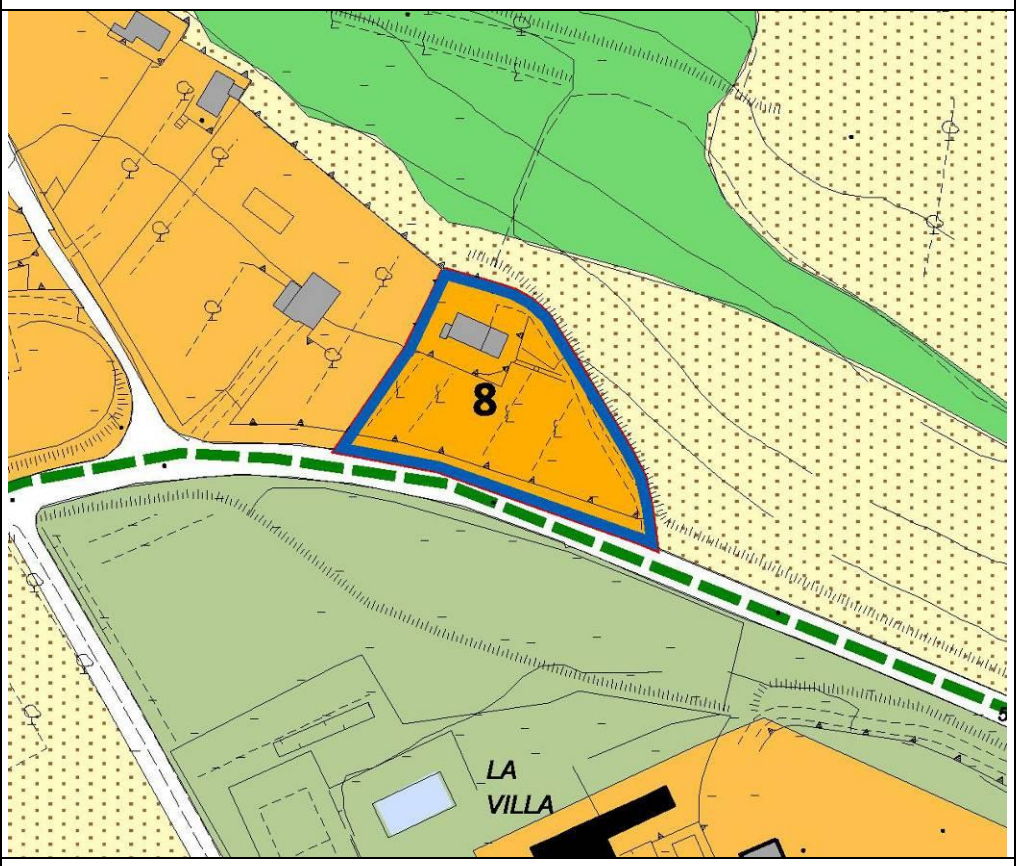
SCHEDA n. 7

U.T.O.E. M2 **Trasformazione M2/4**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"zona B Via di Fonte Marina"**
Estratto dalla cartografia del RU	
I. Destinazione urbanistica del comparto	Zona B2 Tessuto residenziale di completamento attraverso interventi convenzionati - Residenza privata
2.Strumento di attuazione	**Permesso a costruire convenzionato**
3. *Dati Urbanistici e dimensionali*	Superficie totale del lotto = mq 1.150 + area di cessione. Demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti assentiti di cui al max 70 mq SUL a destinazione residenziale. Vincolo decennale di destinazione ai sensi art.30 comma 5 delle NTA del RU . H max 7,00 ml . distanze confini 5.ml.
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Accesso da strada pubblica Via di Fonte Marina Obbligo di allaccio a rete fognaria comunale esistente. Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale.
6. Interventi di riqualificazione e	Progetto dettagliato smaltimento acque piovane.

protezione ambientale	
7. Standard urbanistici	Realizzazione spazi di sosta pubblici.
8. Condizioni alla trasformazione	Cessione area per allargamento strada di penetrazione e parcheggio pubblico per mq 410 Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.
9. Vincoli	Vincolo sismico .
10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	Progetto dettagliato smaltimento acque piovane e cisterna di accumulo a rilascio graduale.
11. Fattibilità degli interventi	

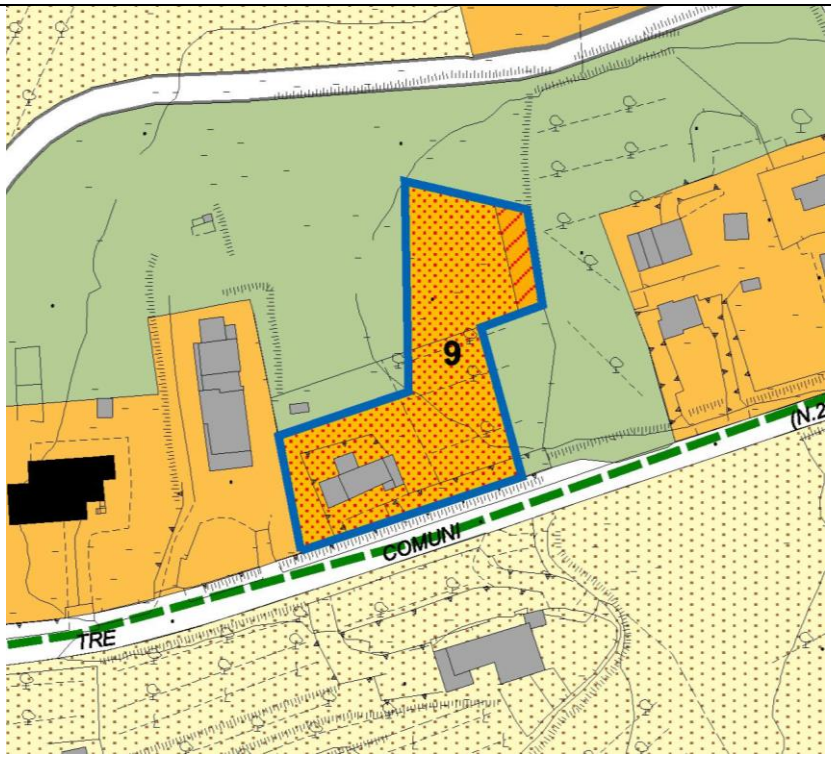
	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.2	I.1	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F1	F3

SCHEDA n. 8

U.T.O.E. M2 **Trasformazione M2/5**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"zona B Via del Bandello"**
Estratto dalla cartografia del RU	
I. Destinazione urbanistica del comparto	Zona B2 Tessuto residenziale di completamento attraverso interventi convenzionati - Residenza privata
2.Strumento di attuazione	**Permesso a costruire convenzionato**
3. ***Dati Urbanistici e dimensionali***	Superficie totale del lotto = mq 1.900 Costruzione di edificio ad uso residenza con vincolo decennale di destinazione ai sensi art. 30 comma 5 delle NTA del RU per max 70 mq di SUL. H max 7,00 ml . distanze confini 5 ml.
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza Casa unifamiliare o in aderenza al fabbricato principale.
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Accesso da strada privata Rete fognaria imhoff e depuratore e/o fitodepurazione. Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale .
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	Progetto dettagliato smaltimento acque piovane.

<table>
<tr><td>7. Standard urbanistici</td><td></td></tr>
<tr><td>8. Condizioni alla trasformazione</td><td>Sottoscrizione atto d’obbligo.
Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.</td></tr>
<tr><td>9. Vincoli</td><td>Vincolo sismico, Vincolo Idrogeologico e vincolo stradale 10 ml da strada SP.</td></tr>
<tr><td>10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano</td><td>L’ampliamento o il nuovo edificio dovrà conformarsi alla natura del terreno utilizzando la soluzione più idonea per limitare sbancamenti e terrazzamenti superiori a 1,50 ml. – Consentiti interventi di ristrutturazione sul fabbricato principale.</td></tr>
<tr><td>11. Fattibilità degli interventi</td><td>
<table>
<tr><td></td><td colspan="5">Edificato</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5">Grado di Pericolosità</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Classe di Pericolosità Geomorfologica</td><td>Classe di Pericolosità Idraulica</td><td colspan="2">Classe di Pericolosità Sismica</td></tr>
<tr><td></td><td>G.1</td><td>G.2</td><td>I.1</td><td>S.2</td><td>S.3</td></tr>
<tr><td>Classe di Fattibilità</td><td>F2</td><td>F2</td><td>F1</td><td>F2</td><td>F3</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

SCHEDA n. 9

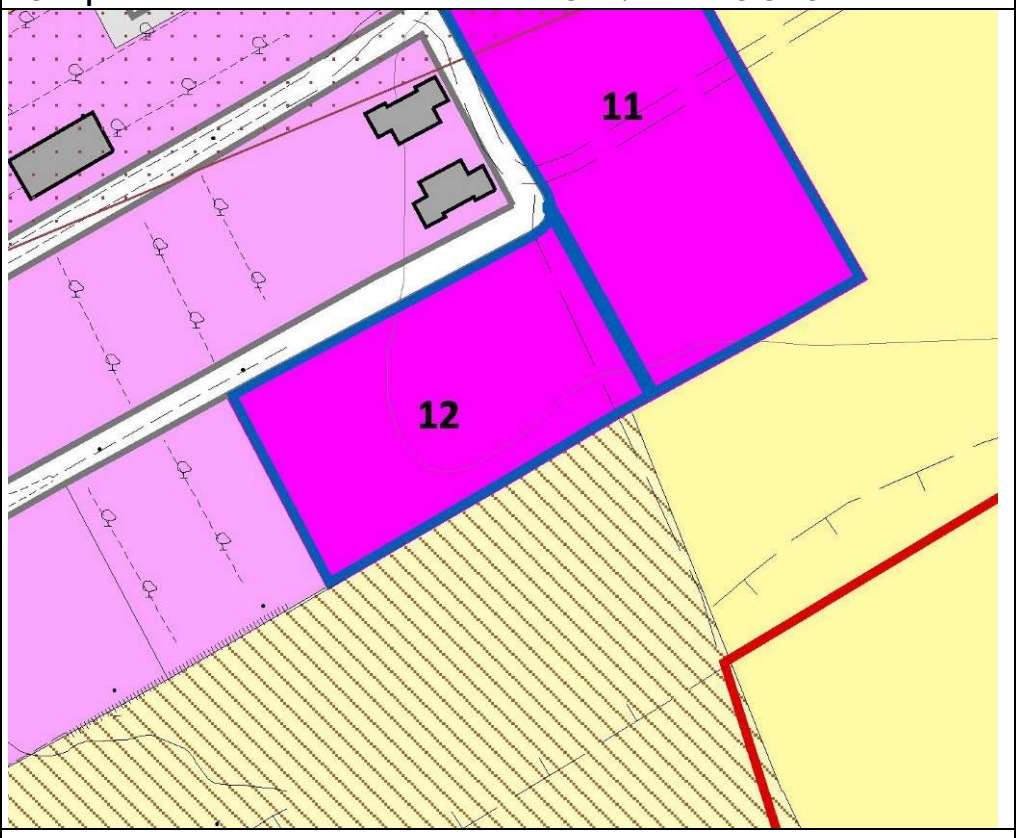
U.T.O.E. M2 trasformazione M2/6	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Comparto Via del Bandello"**
Estratto dalla cartografia del RU	
I. Destinazione urbanistica del comparto	Zona B3 – Previsione ripristinate di Pdf - (in attuazione della sentenza Tribunale Amministrativo regionale per la Toscana n. 1265 Anno 2006 – zona B1 16/a)
2.Strumento di attuazione	Permesso a costruire
3. *Dati Urbanistici e dimensionali*	Superficie totale del comparto = mq. 3000 compresa area ricadente in fascia di rispetto stradale (20 ml. di profondità) senza potenzialità edificatorie come indicato nella Variante al Pdf approvata con Del. C.C. 72 del 04.11.1996. A seguito della sentenza TAR 1265/2006 l'area rimanente risulta edificabile con i seguenti parametri : If = 1,00 - Rc 30% - distanze tra fabbricati 10 ml. -H max 7,50 ml . - distanze confini 5,00 ml. – indice di piantumazione 0,03 Devono essere detratte le volumetrie assentite eventualmente presenti all'interno dell'area La zona individuata con specifica campitura come B3* è priva di potenzialità edificatorie e non concorre a determinare l'indice fondiario. Tale zona può tuttavia essere utilizzata come resede pertinenziale ed area di servizio dei fabbricati.
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza Tipologia (case uni o bifamiliari / casa in linea / casa a schiera)
5. Accessi	Accesso da strada privata. Scarichi fognari fossa imhoff e depuratore e/o

distribuzione viaria infrastrutture e servizi	fitodepurazione. Allaccio alla rete acquedotto pubblico sulla SP e adeguamento della portata per il nuovo carico urbanistico come da indicazioni ASA.
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	Progetto dettagliato smaltimento acque piovane e cisterne di accumulo a rilascio graduale. Adeguamento e miglioramento viabilità di accesso.
7. Standard urbanistici	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
8. Condizioni alla trasformazione	Progetto dettagliato della viabilità di accesso, parcheggi privati, aree a verde e reti tecnologiche. Obbligatorio-contributo per implementazione rete idrica comunale ed oneri di smaltimento. Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA del R.U.
9. Vincoli	Vincolo sismico e vincolo idrogeologico. Non sono presenti beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004
10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	I nuovi edifici dovranno conformarsi alla natura del terreno utilizzando la soluzione più idonea per limitare sbancamenti e terrazzamenti superiori a 1,50 ml. Gli interventi possono essere eseguiti sulle singole proprietà anche per lotti funzionali esecutivi, attraverso permessi a costruire distinti.
11. Fattibilità degli interventi	

	Edificato			
	Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	G.2	I.1	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F2	F1	F3

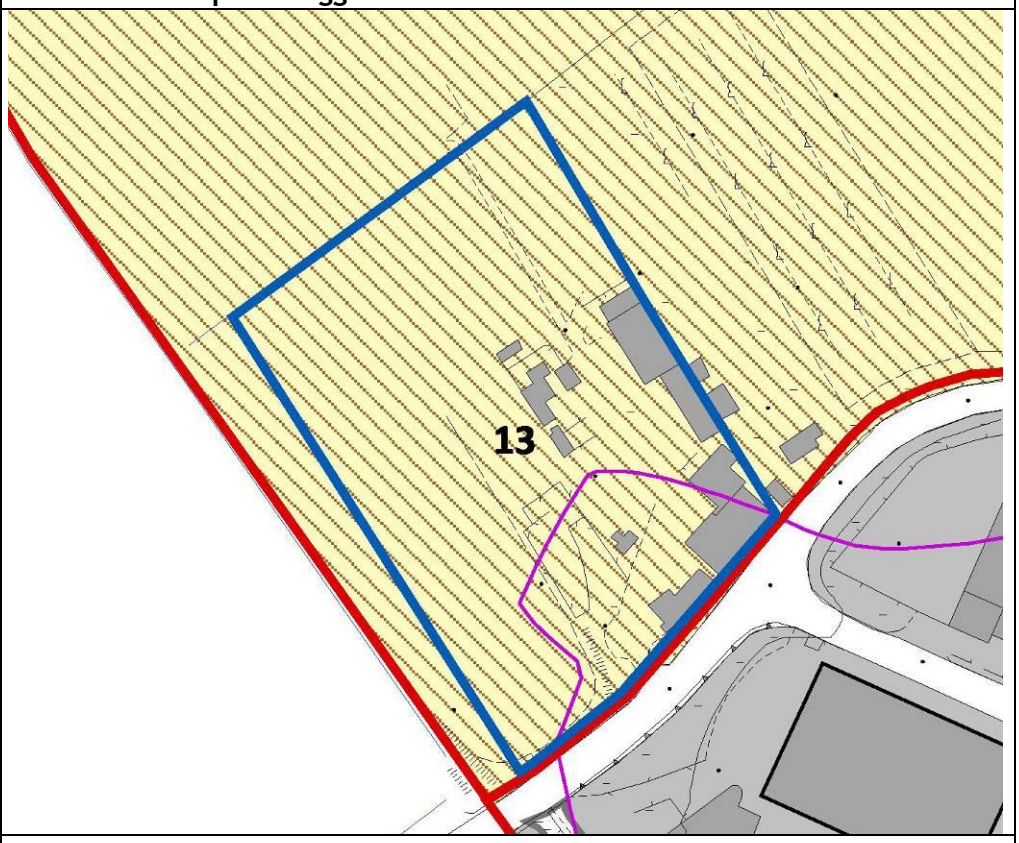
	Viabilità			
	Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	G.2	I.1	S.3
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	F3

SCHEDA n. 12

U.T.O.E. M5 **Trasformazione M5/2**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Comparto 03 Trasformazione 03 lotto C - VIA DEL GIGLIO"**
Estratto dalla cartografia del RU	
I. Destinazione urbanistica del comparto	Area C2 - espansione residenziale di nuovo impianto Residenza – Edilizia libera su proprietà privata.
2.Strumento di attuazione	Piano di comparto in attuazione di Piano Particolareggiato unitario (Del. C.C. n. 2/2007) per le parti non ancora convenzionate.
3. *Dati Urbanistici e dimensionali*	Superficie totale del comparto = mq 5.429 Volume max mc. 3075 (51% pari a 1575 mc. già inserito nella variante anticipatrice approvata con C.C. n. 2/2007) corrispondente a 1025 mq SUL. If=1 - Rc=0,30 - H max 7,0 ml. - Distanze dai confini 5,0 ml. – distanza dai fabbricati 10 ml .- Indice di piantuamzione = 0,03/mq
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza – Tipologia = Casa in linea
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Accesso da strada Comunale di Via del Giglio. Realizzazione del collegamento alla rete fognaria comunale esistente in Via del Giglio. Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale
6. Interventi di	Riduzione uso combustibili fossili – Uso di energie alternative

<table>
<tr><td>riqualificazione e protezione ambientale</td><td>Obbligo di cisterne di accumulo condominiali ed opere per risparmio idrico</td></tr>
<tr><td>7. Standard urbanistici</td><td>D.M. 1444/68</td></tr>
<tr><td>8. Condizioni alla trasformazione</td><td>Cessione di area per esecuzione edilizia convenzionata = min. 6.500 mq
Cessione di area per attrezzature F5 = min. 1900 mq
Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.</td></tr>
<tr><td>9. Vincoli</td><td>Vincolo idrogeologico</td></tr>
<tr><td>10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano</td><td>La progettazione dovrà prevedere e limitare l’impatto visivo per impianti, antenne e attrezzature esterne, prevedere le aree per la raccolta rifiuti e mitigarne la presenza con schermature a verde. E’ obbligatoria una progettazione unitaria per le sistemazioni esterne, i giardini, le recinzioni, l’illuminazione degli spazi esterni. Il piano dovrà prevedere opere grafiche di simulazione degli interventi diurne e notturne che saranno oggetto di valutazione preventiva.
Piano di smaltimento, accumulo e riutilizzo delle acque piovane.
Parcheggi e aree di sosta permeabili ed alberate.</td></tr>
<tr><td>11. Fattibilità degli interventi</td><td>
<table>
<tr><td></td><td colspan="3">Edificato</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">Grado di Pericolosità</td></tr>
<tr><td></td><td>Classe di Pericolosità Geomorfologica</td><td>Classe di Pericolosità Idraulica</td><td>Classe di Pericolosità Sismica</td></tr>
<tr><td></td><td>G.1</td><td>I.1</td><td>S.3</td></tr>
<tr><td>Classe di Fattibilità</td><td>F2</td><td>F1</td><td>F3</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

SCHEDA n 13

U.T.O.E. M5 **Trasformazione M5/3**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Piano di Recupero Poggetto"**
Estratto dalla cartografia di variante	
1. Destinazione urbanistica del comparto	E4 - Zona agricola di frangia
2.Strumento di attuazione	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionato
3. *Dati Urbanistici e dimensionali*	Superficie totale = mq. 11.250 Ristrutturazione e riconfigurazione dei fabbricati esistenti con incremento massimo di 350 mq di SUL.
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza e attività urbane
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Riconfigurazione accesso esistente da SP del Poggetto – Approvvigionamento da acquedotto comunale – Smaltimento acque nere con fossa imhoff e allaccio alla stazione di sollevamento.
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	Opere di regimazione acque piovane

7. Standard urbanistici	DM 1444/68 e/o monetizzazione.
8. Condizioni alla trasformazione	Inedificabilità per le zone ricadenti in aree sottoposte a vincolo di bonifica di area. Contributo integrativo per implementazione rete idrica e smaltimento rifiuti e reflui. Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U. Gli edifici e le aree di urbanizzazione suscettibili di produrre danni a persone e/o cose in caso di allagamenti per piene con Tr 200 anni devono essere posti in condizione di sicurezza idraulica rispetto a tali eventi. La delimitazione delle aree risultanti in sicurezza dovrà essere trasmessa al Bacino nei modi e nelle forme previsti dal Comma 7 art. 6 del PAI Gli elaborati da redigere a supporto del Piano Attuativo dovranno contenere il progetto delle opere di sistemazione previste, così come indicato al punto 4 delle Direttive di cui al Regolamento DPGR 53/R
9. Beni Paesaggistici ai sensi D.Lgs 42/2004	L'intero comparto è interessato dal Vincolo art. 142 D.Lgs 42/04 comma 1 lett. c - Corsi d'acqua. Il Piano di Recupero dovrà essere realizzato nel rispetto delle disposizioni di cui all'Elaborato 8B del vigente PIT-PPR – Disciplina del Beni paesaggistici, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 8, comma 8.3 lettera c: *"Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:* *- mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;* *- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;* *- non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;* *- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;* *- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui."* Estratto cartografia PIT-PPR

10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano

Dovrà essere predisposto un progetto unitario di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e delle relative aree di pertinenza. Il progetto potrà prevedere la riconfigurazione dei corpi e dei manufatti degradati posti sul retro dell'edificio principale, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia ed ampliamento nel rispetto dei parametri urbanistici della presente scheda. Gli organismi edilizi derivanti dalla sostituzione ed ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno essere collocati nell'ambito delle aree di pertinenza del complesso edilizio esistente, quali documentate negli elaborati di PdR, senza prevedere impegno di aree agricole ed utilizzando l'accesso esistente dalla SP del Poggetto. Gli interventi edilizi dovranno adottare tipologie e caratteristiche costruttive in grado di integrarsi coerentemente con il contesto rurale. Dovrà inoltre essere previsto un progetto complessivo delle aree scoperte con idonee sistemazioni paesaggistiche in grado di armonizzare le relazioni con le aree agricole al margine. In particolar dovrà essere prevista la piantumazione con verde d'alto fusto lungo il confine del comparto. In sede di convenzione dovranno essere definite l'entità e le modalità di realizzazione degli standard urbanistici, in relazione alle funzioni previste.
Gli interventi dovranno garantire il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8.3 dell'Elaborato 8B – Disciplina dei beni paesaggistici del vigente PIT-PPR.

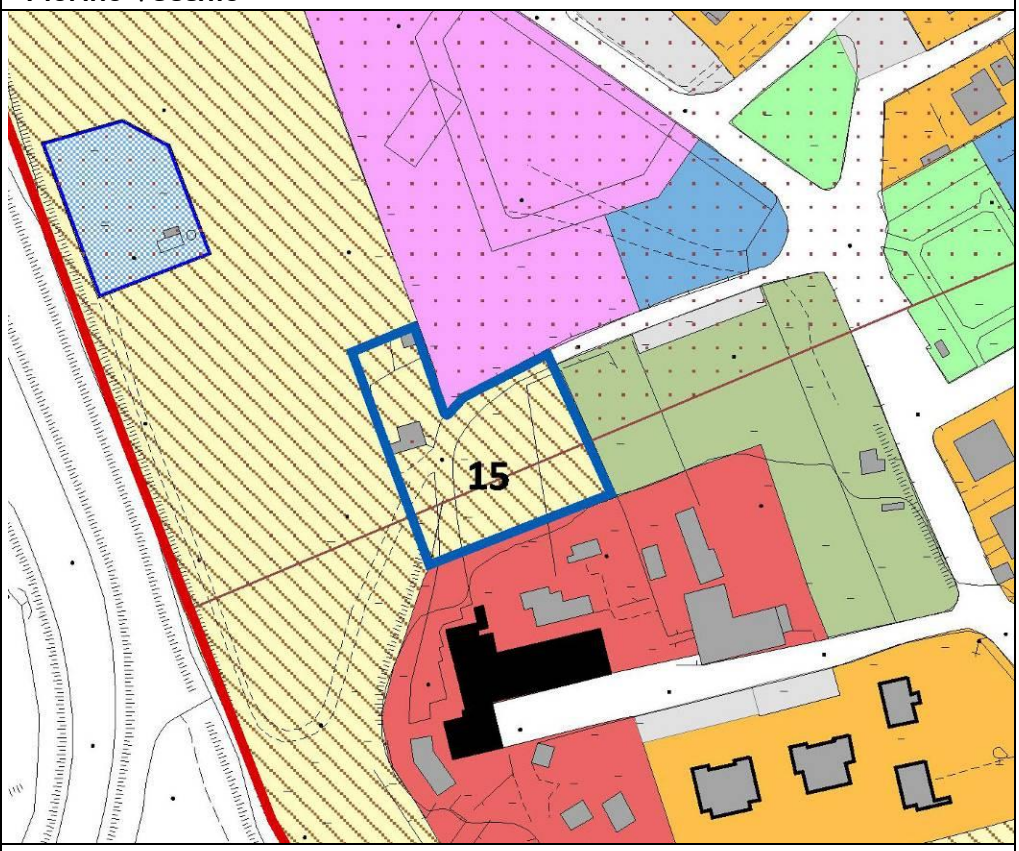
11. Fattibilità degli interventi

	Edificato				
	Pericolosità Geomorfologica		Pericolosità Idraulica		Pericolosità Sismica
	G.1	G.2	I.1 DPGR 53/R P1 PGRA	I.3 DPGR 53/R P2 PGRA	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F2	F1	F3	F3

Condizione specifica alla trasformazione:

- l'intervento è subordinato ai disposti della LR 41/2018 con particolare riguardo all'art. 16 comma 1, all'art. 12 commi 1 e 2 e all'art. 8 comma 1.
- Il fabbricato e le opere di urbanizzazione dovranno obbligatoriamente essere collocate o nelle aree non soggette a pericolosità per alluvioni o nella porzione soggetta a pericolosità per alluvione poco frequente e magnitudo moderata (individuabile su cartografia allegata relativa ai battenti idraulici). In sede di piano di Recupero dovrà essere verificata la rispondenza all'art.8 comma 2 lett a) della L.R. 41/2018; il raggiungimento delle condizioni di rischio medio R2 è nel caso specifico ritenuto realizzabile per il rapporto favorevole tra superfici edificate e superfici territoriali del comparto 13 e per il modesto battente idraulico.

SCHEDA n. 15

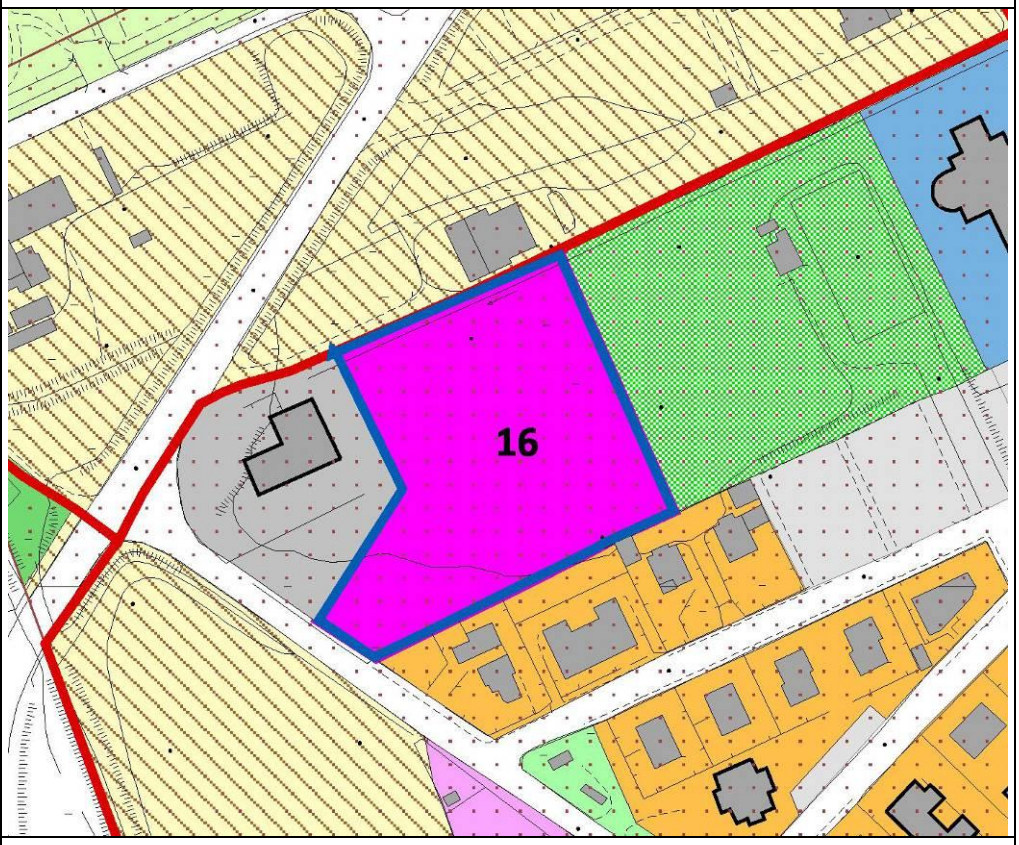
U.T.O.E. M5 **Trasformazione M5/5**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Fiorino Vecchio"**
Estratto dalla cartografia del RU	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona E4 aree agricole di frangia
2.Strumento di attuazione	Permesso costruire convenzionato. Trasferimento di volumetrie da limitrofa proprietà in area esterna alla zona di rischio.
3. Dati Urbanistici e dimensionali	Superficie totale comparto = mq 2050 Demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti per SUL complessiva di 100 mq a destinazione residenziale nell'area limitrofa a Fiorino Vecchio. H. max 7,00 ml. distanza dai confini 5,00 ml
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Accesso da strada privata esistente. Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale. Allaccio alla fognatura pubblica.
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	Opere di regimazione acque piovane
7. Standard urbanistici	DM 1444/68 con cessione all'A.C. della limitrofa area per prosecuzione della pista ciclabile Fiorino/Cecina e spazi per la sosta auto per mq 125.

8. Condizioni alla trasformazione	Cessione area per passaggio pista ciclabile Fiorino-Cecina Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U. Gli interventi edificatori e le relative urbanizzazioni dovranno essere localizzati nelle porzioni esterne alle aree a pericolosità ed alle aree di pertinenza fluviale così come delimitate nella tav. 07 Area di Pertinenza Fluviale allegata allo studio idraulico. Eventuali modifiche morfologiche, seppur in aree non perimentrate a pericolosità, devono essere subordinate alla verifica, nelle successive fasi attuative, del non aumento del rischio.
9. Vincoli	Vincolo sismico
10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	Tipologia casa isolata con materiali e finiture idonei. Limitazione delle opere di sbancamento e/o terrazzamento maggiori di 1,50 ml.
11. Fattibilità degli interventi	

	Edificato				
	Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica		Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	G.2	I.1	I.2	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F2	F1	F2	F3

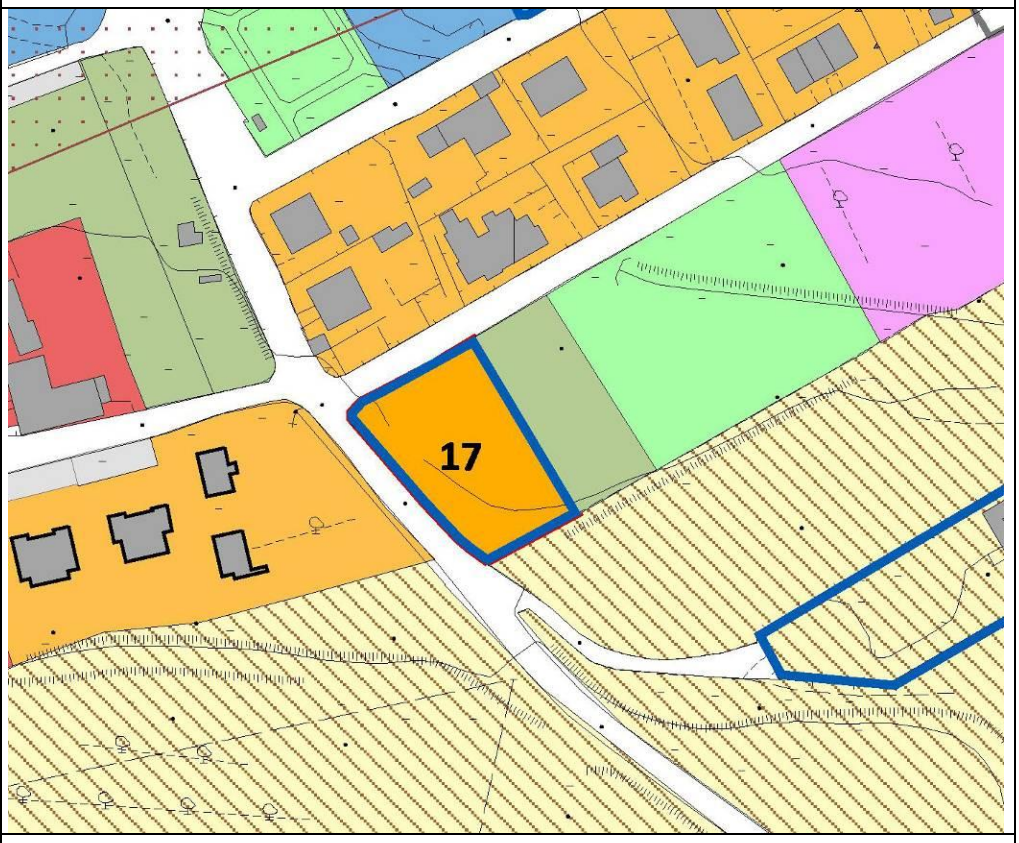
Si specifica che l'area ovest del comparto dove sono localizzati i fabbricati attuali , ricade in zona a pericolosità idraulica I3. L' intervento prevede la demolizione dei fabbricati attuali e la ricostruzione nell'area sud esterna alla zona esondabile .
Pertanto il grado di pericolosità idraulica è stato individuato per le sole categorie I.1 e I.2

SCHEDA n. 16

U.T.O.E. M5 **Trasformazione M5/6**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Via A. Moro"**
Estratto dalla cartografia del RU	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Nuova zona C2 Area di espansione residenziale di nuovo impianto
2.Strumento di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata
3. Dati Urbanistici e dimensionali	Superficie totale = mq 4900 SUL complessiva 950 mq per residenza Distanze dai confini 5,0 ml. Distanza tra fabbricati 10 ml. H max 7,50 ml.
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza Case mono o quadri familiare / case in linea / case a schiera
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Adeguamento viabilità esistente e percorsi pedonali
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	Opere di regimazione acque piovane con installazione di vasche di accumulo singole o condominiali a rilascio graduale.
7. Standard urbanistici	DM 1444/68 e cessione definitiva all'A.C. della limitrofa area dell' asilo nido e area feste.
8. Condizioni alla trasformazione	Completamento strada secondaria di penetrazione e sistemazione a verde delle aree contermini. Contributo integrativo per implementazione rete idrica e smaltimento rifiuti e reflui.

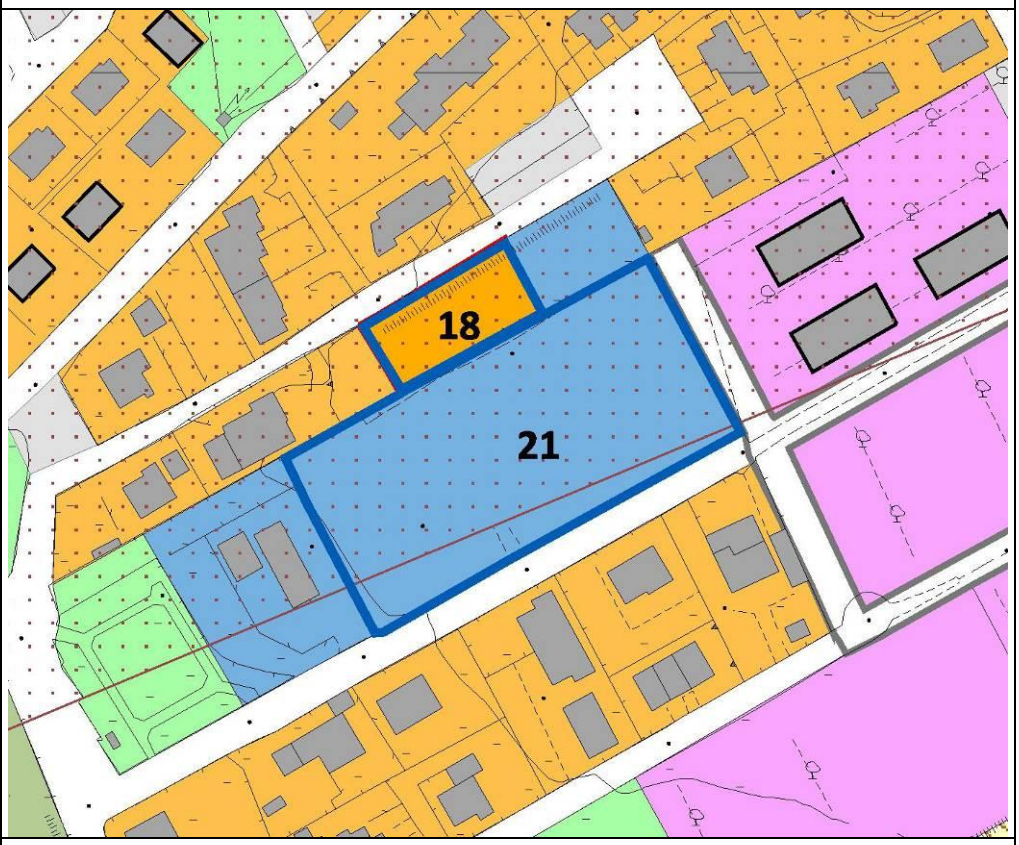
<table>
<tr><td></td><td>Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.
Gli edifici e le aree di urbanizzazione suscettibili di produrre danni a persone e/o cose in caso di allagamenti per piene con Tr 200 anni devono essere posti in condizione di sicurezza idraulica rispetto a tali eventi. La delimitazione delle aree risultanti in sicurezza dovrà essere trasmessa al Bacino nei modi e nelle forme previsti dal Comma 7 art. 6 del PAI
Gli elaborati da redigere a supporto del Piano Attuativo dovranno contenere il progetto delle opere di sistemazione previste, così come indicato al punto 4 delle Direttive di cui al Regolamento DPGR 53/R</td></tr>
<tr><td>9. Vincoli</td><td>Vincolo sismico, area di interesse archeologico.</td></tr>
<tr><td>10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano</td><td>Progettazione unitaria di materiali e finiture comprese le sistemazioni esterne e la viabilità pedonale.</td></tr>
<tr><td>11. Fattibilità degli interventi</td><td>
<table>
<tr><td></td><td colspan="4">Edificato</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">Grado di Pericolosità</td></tr>
<tr><td></td><td>Classe di Pericolosità Geomorfologica</td><td colspan="2">Classe di Pericolosità Idraulica</td><td>Classe di Pericolosità Sismica</td></tr>
<tr><td></td><td>G2</td><td>I.3</td><td>I.4</td><td>S.3</td></tr>
<tr><td>Classe di Fattibilità</td><td>F2</td><td>F3* Art. 6 PAI</td><td>F3* Art. 5 PAI</td><td>F3</td></tr>
</table>
<table>
<tr><td></td><td colspan="4">Viabilità</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">Grado di Pericolosità</td></tr>
<tr><td></td><td>Classe di Pericolosità Geomorfologica</td><td colspan="2">Classe di Pericolosità Idraulica</td><td>Classe di Pericolosità Sismica</td></tr>
<tr><td></td><td>G2</td><td>I.3</td><td>I.4</td><td>S.3</td></tr>
<tr><td>Classe di Fattibilità</td><td>F2</td><td>F3 * Art. 6 PAI</td><td>F3* Art. 5 PAI</td><td>F3</td></tr>
</table>
F3*: dallo studio idraulico (Tav.05.1- Studio idraulico a supporto dello strumento urbanistico comunale) risulta che l'area interessata dalla previsione è esterna al perimetro delle aree esondabili con tempi di ritorno Tr=20 anni. Vista la Tav.05.3 dello studio idraulico che delimita il rischio con Tr= 200 anni, con dettaglio delle lame d'acqua (variabili da 0.30 a 0.50 ml.), si forniscono le seguenti indicazioni per gli interventi di messa in autosicurezza, ai sensi dell' art.6 comma 8 del PAI, da effettuare per realizzazioni precedenti alla esecuzione degli interventi strutturali sul fosso Scolmatore del Rio e Torrente Linaglia. Condizione specifica alla trasformazione :
• innalzamento del piano di calpestio fino al 50 cm, oltre franco di sicurezza e conseguenti opere di compensazione da realizzare o tramite depressioni morfologiche o vasche di accumulo.
Indicazione per le opere di compensazione :
▪ in linea generale si evidenzia che l'innalzamento delle aree per strade e fabbricati (ipotizzato in forma cautelativa pari al 50% dell'area) determina la contemporanea realizzazione di depressioni su aree libere di almeno 2500 mq corrispondenti a 1200 mc.
</td></tr>
</table>

SCHEDA n. 17

U.T.O.E. M5 **Trasformazione M5/7**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Via Giglio"**
Estratto dalla cartografia del RU	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona B2 Tessuto residenziale di completamento convenzionato
2.Strumento di attuazione	Permesso a costruire convenzionato
3. *Dati Urbanistici e dimensionali*	Superficie totale = mq 1570 SUL complessiva 140 mq a destinazione residenziale.
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza Tipologia case mono/bifamiliare H max 7,50 ml – distanze confini 5,00 ml. – distanze tra fabbricati 10 ml.
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Accesso carrabile da Via Giglio , accesso pedonale da Via Aldo Moro. Allaccio acquedotto comunale da strade pubbliche e allaccio alla fognatura comunale.
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	Opere di regimazione acque piovane con creazione di cisterna interrata di accumulo e rilascio graduale.
7. Standard urbanistici	DM 1444/68 con cessione all'A.C. della limitrofa area di 2000 mq . e contributo per implementazione rete idrica e smaltimento.
8. Condizioni alla trasformazione	Cessione area pubblica Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.

<table>
<tr><td>9. Vincoli</td><td>Vincolo sismico – Vincolo idrogeologico</td></tr>
<tr><td>10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano</td><td>Limitazione delle aree di sbancamento e/o terrazzamento fino ad un max di 1,50 ml. fuori terra</td></tr>
<tr><td>11. Fattibilità degli interventi</td><td>
<table>
<tr><td></td><td colspan="3">Edificato</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">Grado di Pericolosità</td></tr>
<tr><td></td><td>Classe di Pericolosità Geomorfologica</td><td>Classe di Pericolosità Idraulica</td><td>Classe di Pericolosità Sismica</td></tr>
<tr><td></td><td>G.1</td><td>I.1</td><td>S.3</td></tr>
<tr><td>Classe di Fattibilità</td><td>F2</td><td>F1</td><td>F3</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

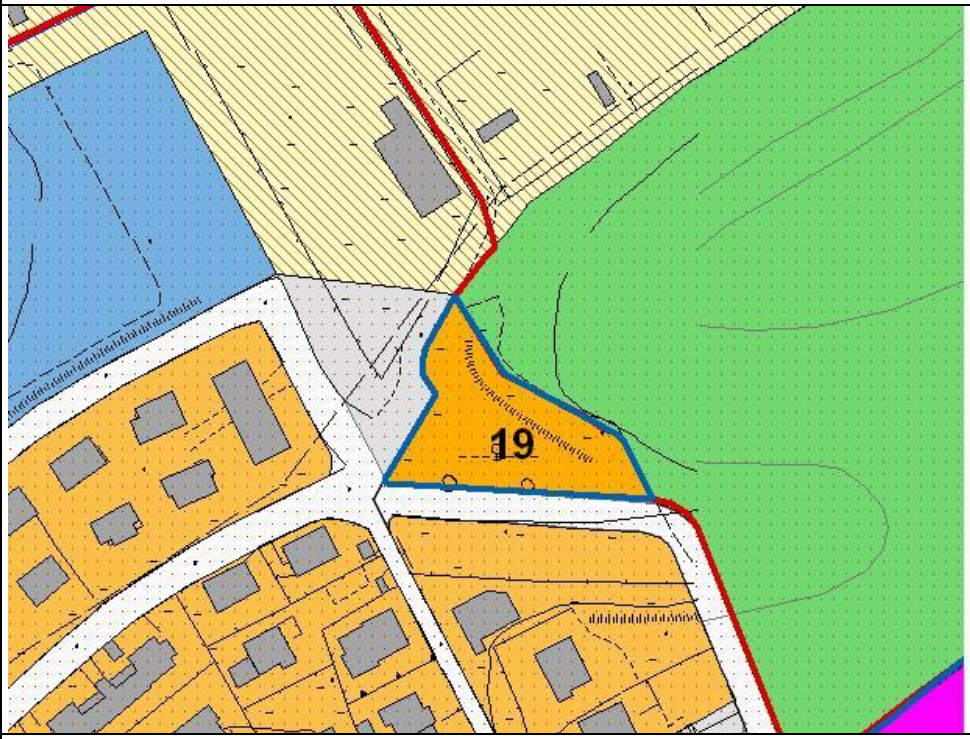
SCHEDA n. 18

U.T.O.E. M5/ Trasformazione M5/8	**SCHEDA NORMA dell'area "Via Elba"**
Estratto dalla cartografia del RU	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona B2 tessuto residenziale di completamento convenzionato
2.Strumento di attuazione	Permesso a costruire convenzionato
3. *Dati Urbanistici e dimensionali*	Superficie totale del comparto = mq 1380 Superficie fondiaria 800 mq - SUL complessiva realizzabile 140 mq H. max 7,50 ml – distanze dai confini 5,00 ml – distanza tra fabbricati 10,00 ml.
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza Tipologia mono / bifamiliare
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Accesso carrabile da Via Elba – accessi pedonali da area pubblica. Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale. Allaccio alla fognatura comunale.
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	Opere di regimazione acque piovane con cisterne di accumulo interrate.

7. Standard urbanistici	DM: 1444/68 con cessione all'A.C. dell'area di 580 mq e realizzazione di verde pubblico e collegamenti pedonali.
8. Condizioni alla trasformazione	Cessione e realizzazione area a verde Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.
9. Vincoli	Vincolo sismico – Vincolo idrogeologico
10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	Limitazione aree di sbancamento e/o terrazzamento fino ad un max di 1,50ml.
11. Fattibilità degli interventi	

	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G1	I.1	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F1	F3

SCHEDA n. 19

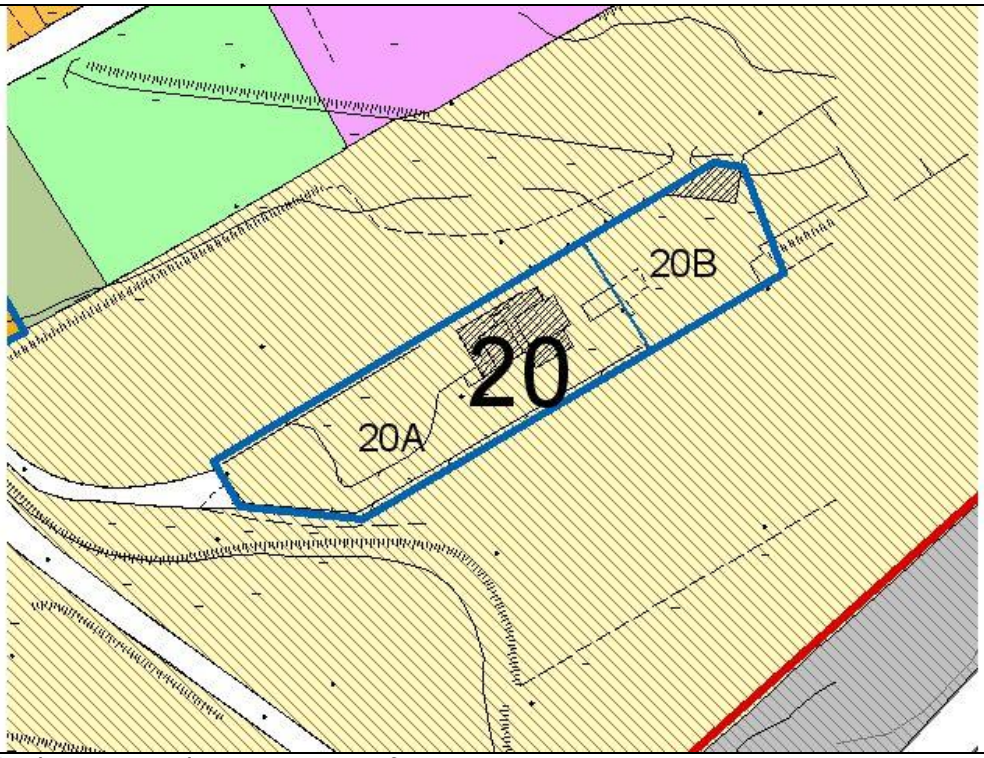
U.T.O.E. M5 **Trasformazione M5/9**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Via Nenni"**
Estratto dalla cartografia del RU	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona B2 Tessuto residenziale di completamento convenzionato
2.Strumento di attuazione	Permesso a costruire convenzionato
3. Dati Urbanistici e dimensionali	Superficie totale = mq 1630 + area di cessione SUL complessiva 90 mq per residenza
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza Casa monofamiliare H. max 7,50 - Distanza dai confini 5,00 ml
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Adeguamento viabilità esistente e cessione all' A.C. di area di mq 600 per viabilità e spazi di sosta. Allaccio acquedotto comunale e fognatura pubblica.
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	Opere di regimazione acque piovane .
7. Standard urbanistici	DM 1444/68 e/o monetizzazione
8. Condizioni alla trasformazione	Cessione area pubblica per sosta e realizzazione strada Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.
9. Vincoli	Vicolo sismico - Vincolo idrogeologico

10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	Materiali e finiture idonee con sistemazioni esterne idonee alla limitrofa area residenziale.
11. Fattibilità degli interventi	

	Edificato			
	Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	G.2	I.2	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F2	F2	F3

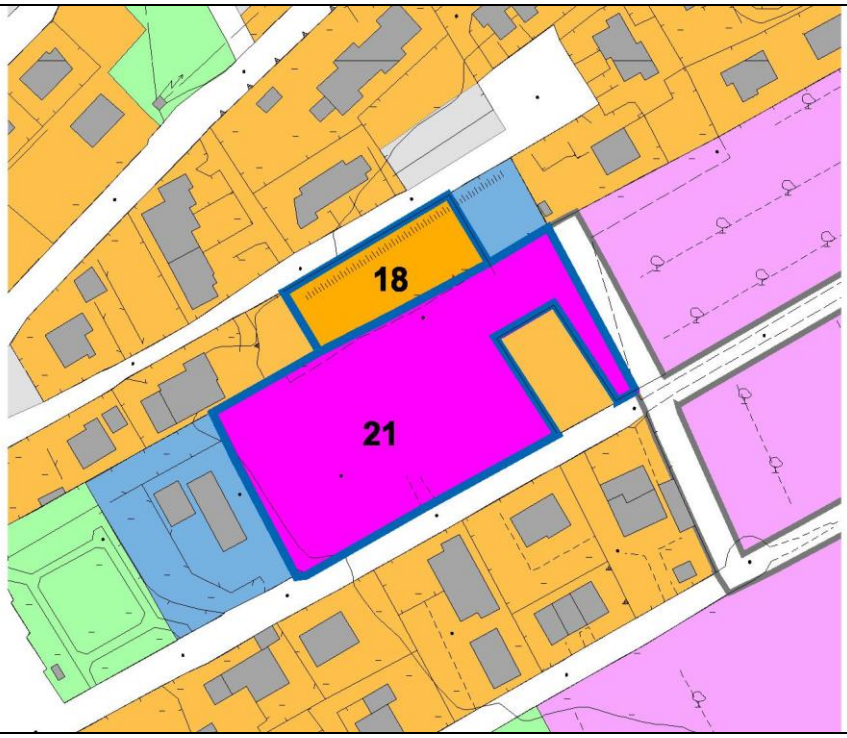
	Viabilità			
	Grado di Pericolosità			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	G.2	I.2	S.3
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1	F3

SCHEDA n. 20

U.T.O.E. M5 **Trasformazione M5/10**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Villa Lavinia"**
Estratto dalla cartografia del RU	
Obiettivi della Variante	Realizzazione di strutture a funzione turistico ricettiva a integrazione ed ampliamento del complesso esistente, già oggetto di attività ricettiva di carattere extra alberghiero integrata con la residenza. Previsione approvata con Conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14 del 31.07.2018
I. Destinazione urbanistica del comparto	E4 Area agricola di frangia
2.Strumento di attuazione	Progetto unitario convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14
3. ***Dati Urbanistici e dimensionali***	Superficie totale = mq. 3.750 Ristrutturazione o sostituzione edilizia dei volumi esistenti e nuova SUL a destinazione turistico ricettiva di 525 mq. pari a 15 posti letto. Non sono ammessi incrementi di carico residenziale rispetto alla situazione esistente ed autorizzata.
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile: Subcomparto A: Residenza (limitatamente alle superfici attualmente autorizzate con tale destinazione) Subcomparto B: Attività turistico ricettive ai sensi art. 17 L.R: 86/16
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Accesso da strada privata. Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale e allaccio alla fognatura pubblica con eventuale stazione di sollevamento.
6. Interventi di riqualificazione e	Opere di regimazione acque piovane con creazione di cisterne di accumulo interrate a rilascio graduale.

<table>
<tr><td>protezione ambientale</td><td></td></tr>
<tr><td>7. Standard urbanistici</td><td>DM 1444/68 e/o monetizzazione</td></tr>
<tr><td>8. Condizioni alla trasformazione</td><td>Verifica idraulica ed eventuale risagomatura del fosso proveniente da Montalto e opere di pulizia e riconfigurazione. Contributo integrativo per implementazione rete idrica e smaltimento rifiuti e reflui.
Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.</td></tr>
<tr><td>9. Beni Paesaggistici ai sensi D.Lgs 42/2004</td><td>Non sono presenti beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004</td></tr>
<tr><td>10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano</td><td>Adeguamento viabilità esistente e creazione di adeguati spazi di manovra e di sosta con eventuale suddivisione tra aree a funzione residenziale ed aree a funzione turistico ricettiva.
I nuovi edifici dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.</td></tr>
<tr><td>11. Fattibilità degli interventi</td><td>
<table>
<tr><td></td><td colspan="3">Edificato</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">Grado di Pericolosità</td></tr>
<tr><td></td><td>Classe di Pericolosità Geomorfologica</td><td>Classe di Pericolosità Idraulica</td><td>Classe di Pericolosità Sismica</td></tr>
<tr><td></td><td>G.1</td><td>I.1</td><td>S.3</td></tr>
<tr><td>Classe di Fattibilità</td><td>F2</td><td>F1</td><td>F3</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

SCHEDA n. 21

U.T.O.E. M5 **Trasformazione M5/11**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Piazza del Fiorino"**
Estratto dalla cartografia del RU	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona C2
2.Strumento di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata convenzionata
3. Dati Urbanistici e dimensionali	Superficie totale = mq. 5.000 SUL complessiva 1000 mq a destinazione residenziale/commerciale attività di vicinato/ servizi privati e pubblici; H max 7,50 - Distanze dai confini 5,00 ml.
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza / Attività urbane / spazi di sosta e verde pubblico / servizi pubblici. La SUL destinata a residenza non potrà superare l'80% della SUL complessiva.
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Adeguamento viabilità esistente e sistemazione a verde delle aree con riconfigurazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici. Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale e allaccio a fognatura pubblica.
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	Opere di regimazione acque piovane
7. Standard urbanistici	DM 1444/68
8. Condizioni alla trasformazione	Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.
9. Vincoli	Vincolo sismico – Vincolo Idrogeologico. Non sono presenti beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004

10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	L'intervento interessa un'area di proprietà pubblica posta in una posizione di centralità rispetto al tessuto urbano della frazione. Obiettivo del RU è la qualificazione della struttura urbana esistente mediante la creazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico connessi ad un tessuto edilizio articolato e polifunzionale. Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto urbanistico unitario dell'area, attraverso soluzioni planivolumetriche e tipologiche che assicurino l'integrazione percettiva e funzionale tra gli spazi pubblici, i nuovi interventi edilizi ed il tessuto esistente a margine del comparto. Dovrà essere oggetto di particolare attenzione il sistema dei percorsi pedonali pubblici e di uso pubblico (anche attraverso porticati), che svolgeranno il ruolo di connessione ed integrazione con il contesto urbano, ed in particolare con le aree e le strutture pubbliche poste a sud ovest del comparto. La morfologia dell'area potrà favorire l'adozione di soluzioni progettuali articolate su più livelli, fermo restando che le unità residenziali non potranno svilupparsi su più di due piani fuori terra.
10bis. Schema planivolumetrico orientativo	

11. Fattibilità degli interventi

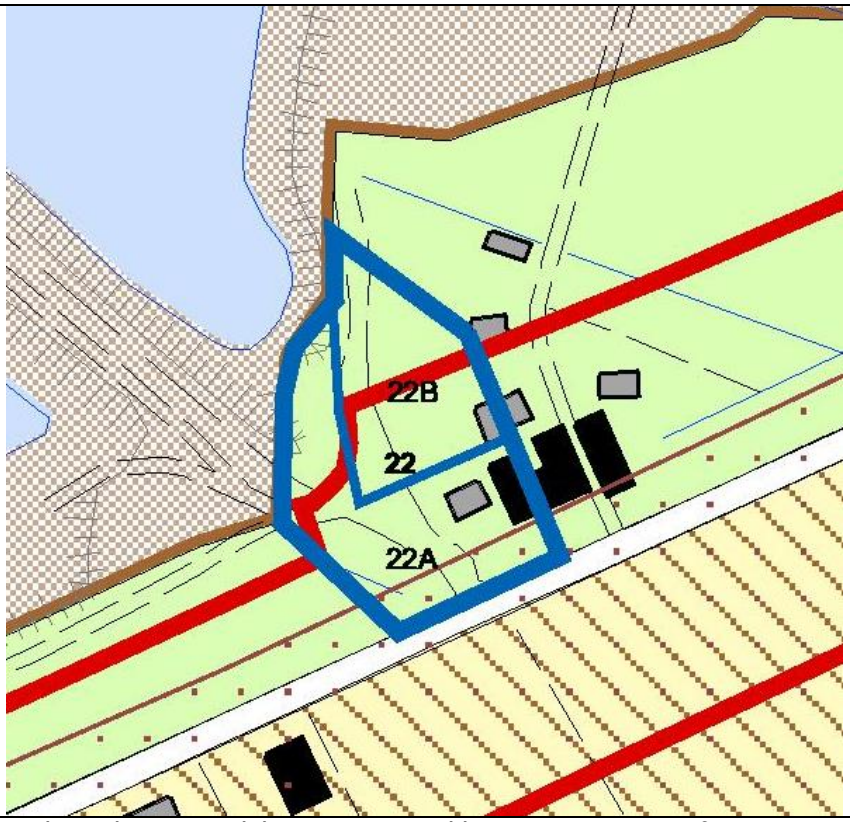
	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.1	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F1	F3

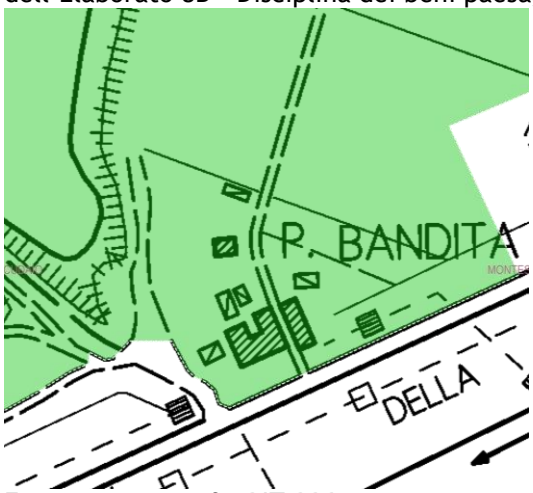
	Viabilità		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.1	S.3
Classe di Fattibilità	F1	F1	F3

	Parcheggio		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.1	S.3
Classe di Fattibilità	F1	F1	F3

	Verde		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.1	S.3
Classe di Fattibilità	F1	F1	F1

SCHEDA n. 22

U.T.O.E. M6 Trasformazione M6/1	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Piano di Recupero La Bandita"**
Estratto dalla cartografia del RU	
Obiettivi della Variante	Recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente per funzioni residenziali; realizzazione di nuove strutture a funzione turistico ricettiva. La previsione è finalizzata a consentire l'attuazione del PdR approvato con Del. C.C. n. 9 del 7.04.2014, non convenzionato entro il termine di efficacia quinquennale del RU. Previsione approvata con Conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14 del 31.07.2018
I. Destinazione urbanistica	Zona agricola E3 Aree di interesse paesaggistico fiume Cecina e aree contermini
2.Strumento att.	Piano di recupero di iniziativa privata convenzionato articolato nel subcomparto A (residenziale) e subcomparto B (turistico ricettivo)
3. *Dati Urbanistici e dimensionali*	Superficie totale = mq. 6.050. Dimensione max PdR comprese superfici esistenti di 500 mq e l'incremento del 30% della SUL esistente = 650 mq. SUL di cui : - 350 mq di nuova superficie abitativa compresa quella derivante da cambio d'uso di superfici esistenti non residenziali (da realizzarsi attraverso interventi di ampliamento e/o sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente) - 525 mq max di SUL turistico ricettiva ai sensi art. 17 L.R. 86/16, per una capacità massima di 15 posti letto.
4.Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile: Residenza / Attività turistico ricettive / Servizi sportivi e pubblici
5. Accessi e	Adeguamento viabilità esistente

infrastrutture	
6. Interventi di protezione amb.	Opere di regimazione acque piovane
7. Standard urbanistici	D.M. 1444/68 – Costruzione e cessione all'A.C. di struttura sportivo ricreativa per la fruizione del lago, per una superficie utile di 200 mq e relativa area di pertinenza non inferiore a 500 mq.
8. Condizioni alla trasformazione	Recupero del fabbricato principale con caratteristiche e materiali uniformi alla parte già recuperata fuori comparto. Contributo integrativo per implementazione rete idrica e smaltimento rifiuti e reflui. Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U. Gli interventi edificatori e le relative urbanizzazioni dovranno essere localizzati nelle porzioni esterne alle aree a pericolosità ed alle aree di pertinenza fluviale così come delimitate nella tav. 07 Area di Pertinenza Fluviale allegata allo studio idraulico. Il Piano Attuativo dovrà approfondire dettagliatamente le condizioni di attuazione assumendo l'obiettivo della sicurezza idraulica e del non aumento del rischio nelle aree adiacenti, compatibilmente con il livello progettuale che sarà definito a supporto della pianificazione attuativa Si segnala la presenza a margine del comparto di aree di interesse archeologico di cui all'art. 71 delle NTA, rinviando alle relative disposizioni.
9. Beni Paesaggistici ai sensi D.Lgs 42/2004	La carta dei vincoli di R.U. non rileva la presenza di beni paesaggistici. In sede di Piano di Recupero dovrà essere accertata l'effettiva presenza e consistenza di aree boscate, segnalate negli elaborati di PIT-PPR. In caso di accertata presenza di aree boscate, gli interventi dovranno garantire il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12.3 dell'Elaborato 8B – Disciplina dei beni paesaggistici del vigente PIT-PPR.  Estratto cartografia PIT-PPR
10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	Realizzazione parcheggi e aree di sosta permeabili ed alberate. Recupero del fabbricato principale con materiali e finiture idonee. Ristrutturazione dei volumi secondari con materiali e finiture idonei e conformi alle caratteristiche del fabbricato principale. *Le nuove strutture devono essere localizzate vicino alla strada di accesso ed agli edifici esistenti.* *La destinazione d'uso attuale del patrimonio edilizio esistente deve risultare dai titoli abilitativi o dagli atti indicati all'art. 99 co.6 della L.R. 65/14. L'incremento della volumetria ammissibile solo su accertata destinazione urbanistica.* [19]

[19] Prescrizioni definite in sede di Conferenza di copianificazione del 31.07.2018

11. Fattibilità degli interventi

	Edificato				
	Pericolosità Geomorfologica	Pericolosità Idraulica			Pericolosità Sismica
	G2	I.2 DPGR 53/R P1 PGRA	I.3 DPGR 53/R P2 PGRA	I.4 DPGR 53/R P3 PGRA	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F2	F3	NF	F3

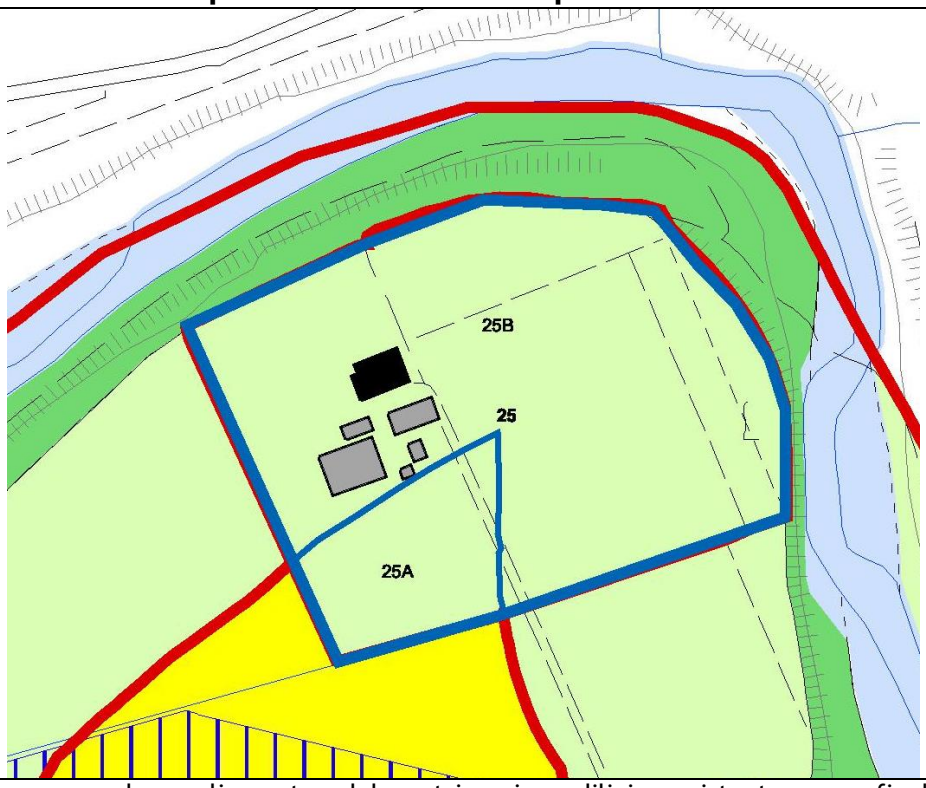
	Viabilità				
	Pericolosità Geomorfologica	Pericolosità Idraulica			Pericolosità Sismica
	G2	I.2 DPGR 53/R P1 PGRA	I.3 DPGR 53/R P2 PGRA	I.4 DPGR 53/R P3 PGRA	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F2	F3	NF	F3

	Parcheggio				
	Pericolosità Geomorfologica	Pericolosità Idraulica			Pericolosità Sismica
	G2	I.2 DPGR 53/R P1 PGRA	I.3 DPGR 53/R P2 PGRA	I.4 DPGR 53/R P3 PGRA	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F2	F3	NF	F3

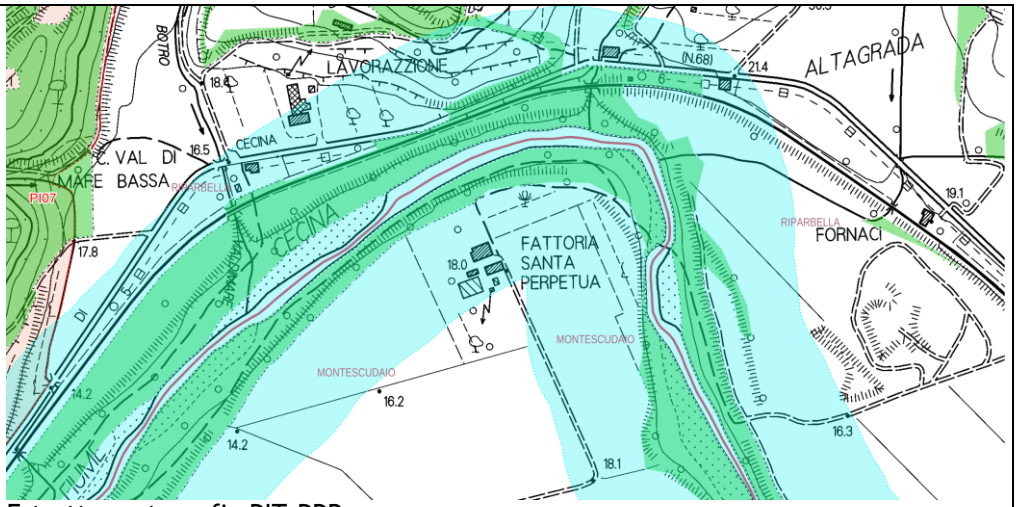
Condizione specifica alla trasformazione:

- non è consentita la localizzazione degli interventi nella zona a pericolosità I4 (p3 del PGRA) posta al bordo del bacino antropico.
- è preferibile localizzare gli interventi nell'area del comparto esterna alle aree esondate.
- Nel caso in cui l'intervento ricada anche parzialmente all'interno delle arre ritenute a pericolosità per alluvione poco frequente (p2 del PGRA), lo stesso'intervento è subordinato ai disposti della LR 41/2018 con particolare riguardo all'art. 16 comma 1, all'art. 12 commi 1 e 2, all'art. 8 comma 1 e all'art. 13 commi 2, 3 e 4. In particolare in sede di piano di Recupero dovrà essere verificata la rispondenza all'art.8 comma 2 lett a) della L.R. 41/2018; il raggiungimento delle condizioni di rischio medio R2 è nel caso specifico ritenuto realizzabile attraverso il convogliamento/dreanaggio delle acque verso un corpo idrico ricettore (ex bacino cava a nord del comparto o nel fosso del Gorile delimitante il comparto a sud rappresentati con specifica simbologia nell'estratto cartografico)

SCHEDA n. 25

U.T.O.E. M12 **Trasformazione M12/1**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Area di Recupero Fattoria S. Perpetua"**
Estratto dalla cartografia del RU	
Obiettivi della Variante	Recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente per finalità agrituristiche; realizzazione di nuove strutture e servizi per attività turistico ricettiva ai sensi art. 17 L.R. 86/16 ad integrazione dell'attività turistica esistente. La previsione è finalizzata a consentire l'attuazione del PdR adottato con Del. C.C. n. 46 del 21.12.2013, non convenzionato entro il termine di efficacia quinquennale del RU. Previsione approvata con Conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14 del 31.07.2018, relativamente al subcomparto A.
I. Destinazione urbanistica del comparto	Zona agricola E3 aree di interesse paesaggistico fiume Cecina e aree contermini
2.Strumento di attuazione	Piano Attuativo con valore di Programma Aziendale per la disciplina delle attività agrituristiche e la deruralizzazione degli edifici e delle aree interessata dall'attività turistico ricettiva.
3. *Dati Urbanistici e dimensionali*	Superficie totale = mq. 45.000 Realizzazione di 15 posti letto pari a 500 mq max di SUL per attività turistico ricettive da localizzarsi in aree esterne al sub sistema delle aree ad alta valenza ambientale ed interessate dal D.Lgs 42/2004. (Subcomparto A) Attività agrituristiche e di agricampeggio connesse all'attività agricola, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente. (Subcomparto B)
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = turistico-ricettivo (Subcomparto A); agricola (Subcomparto B)

5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Accesso da strada privata Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale. Scarichi fognari fossa imhoff e depuratore.
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	Opere di regimazione acque piovane e piano agronomico di sistemazione dell'area
7. Standard urbanistici	D.M. 1444/68 – Cessione all'A.C. e realizzazione di pista ciclabile di 250 ml con area verde
8. Condizioni alla trasformazione	Gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8.3 dell'elaborato 8B del vigente PIT-PPR, e in particolare: *- La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.* *- Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali.* Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U. Gli interventi edificatori e le relative urbanizzazioni dovranno essere localizzati nelle porzioni esterne alle aree a pericolosità ed alle aree di pertinenza fluviale così come delimitate nella tav. 07 Area di Pertinenza Fluviale allegata allo studio idraulico. Il Piano Attuativo dovrà approfondire dettagliatamente le condizioni di attuazione assumendo l'obiettivo della sicurezza idraulica e del non aumento del rischio nelle aree adiacenti, compatibilmente con il livello progettuale che sarà definito a supporto della pianificazione attuativa Miglioramento viabilità di accesso. Contributo integrativo per implementazione rete idrica e smaltimento rifiuti e reflui.
9. Beni Paesaggistici ai sensi D.Lgs 42/2004	Il subcomparto B ricade all'interno della fascia di rispetto del fiume Cecina (art. 142 comma 1 lett. c D.Lgs 42/2004). Il Piano Attuativo dovrà essere realizzato nel rispetto delle disposizioni di cui all'Elaborato 8B del vigente PIT-PPR – Disciplina del Beni paesaggistici, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 8, comma 8.3 lettera c: *"Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:* *- mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;* *- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;* *- non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;* *- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;* *- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.*



Estratto cartografia PIT-PPR

10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano

Parcheggi e aree di sosta permeabili ed alberate. Il Piano Attuativo dovrà individuare le aree e gli immobili oggetto di deruralizzazione e destinati a funzioni turistico ricettive (oggetto di gestione separata ed autonoma rispetto alle attività di tipo agricolo), che dovranno preferibilmente essere ubicate nella porzione del comparto non interessata da vincolo paesaggistico.

Gli interventi relativi al subcomparto B dovranno garantire il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8.3 dell'Elaborato 8B – Disciplina dei beni paesaggistici del vigente PIT-PPR.

Gli interventi relativi all'attività di agriturismo e di agricampeggio devono essere realizzati nel rispetto della L.R. 30/2003 e ss.mm.ii. ed al relativo regolamento di attuazione 46/R del 2004 attraverso piano aziendale agricolo.

Gli interventi ricedenti in area di vincolo paesaggistico sono subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8.3 dell'elaborato 8B del vigente PIT-PPR ed in particolare quelle di cui alla lettera f,g e h.[20]

11. Fattibilità degli interventi

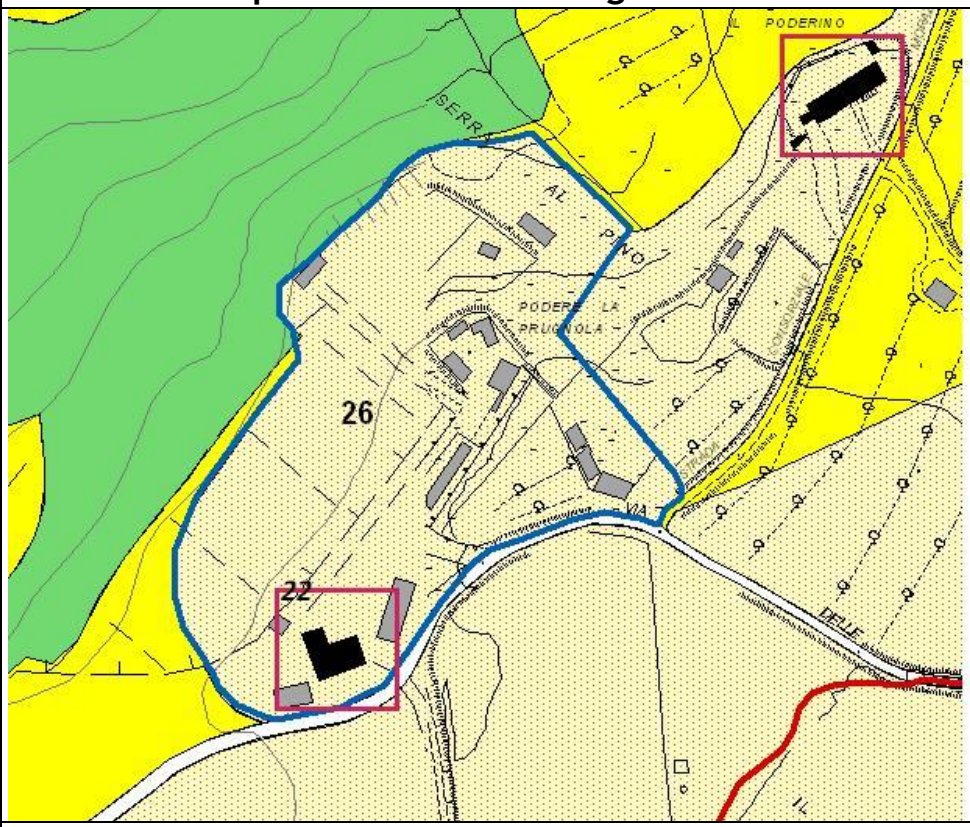
	Edificato				
	Pericolosità Geomorfologica	Pericolosità Idraulica			Pericolosità Sismica
	G2	I.2 DPGR 53/R P1 PGRA	I.3 DPGR 53/R P2 PGRA	I.4 DPGR 53/R P3 PGRA	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F2	NF	NF	F3

Condizione specifica alla trasformazione:

- E' obbligatoria la localizzazione degli interventi nell'area del comparto esterna alle aree esondabili

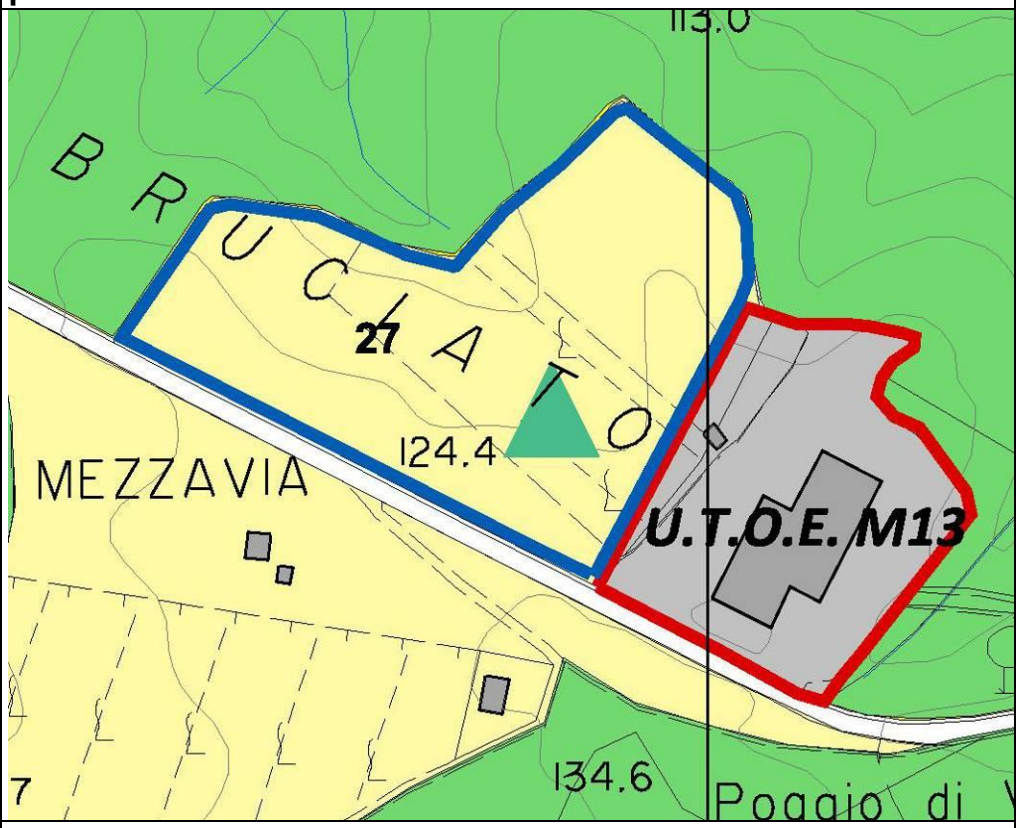
[20] Prescrizioni definite in sede di conferenza di copianificazione del 31.07.18

SCHEDA n. 26

Z.A. **Trasformazione ZA/1**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Area di Recupero Fattoria La Prugnola"**
Estratto dalla cartografia del RU	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona agricola E 5 a economia debole
2.Strumento di attuazione	Piano Attuativo di recupero ambientale. Qualora gli interventi comportino la perdita della destinazione d'uso agricola di edifici e/o manufatti esistenti, l'intervento è subordinato alla formazione di PAPMAA ai sensi della normativa vigente.
3. *Dati Urbanistici e dimensionali*	Superficie totale = mq. 18.400 Recupero dei volumi esistenti anche attraverso interventi di sostituzione edilizia, accorpamento ed ampliamento fino ad un max di 300 mq di superficie ricostruita. Sugli edifici oggetto di schedatura valgono gli interventi indicati nelle specifiche schede. In sede di Piano Attuativo dovrà essere verificato il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 83 comma 2 della L.R. 65/14.
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = agricola/residenza Max 1 nuova unità abitativa In relazione al contesto collinare, deve essere evitato l'utilizzo di tipologie insediative tipiche degli insediamenti residenziali urbani
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Adeguamento viabilità privata esistente. Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale. Scarichi fognari tramite fossa imhoff e depuratore e/o fitodepurazione
6. Interventi di	

<table>
<tr><td>riqualificazione e protezione ambientale</td><td>Opere di regimazione acque piovane</td></tr>
<tr><td>7. Standard urbanistici</td><td>D.M. 1444/68 – Concessione in uso all’A.C. della Chiesa di S. Lucia e cessione in proprietà all’A.C. delle Cantine in Via della Madonna.</td></tr>
<tr><td>8. Condizioni alla trasformazione</td><td>Riqualificazione ambientale ed agronomica delle aree agricole con progetto unitario delle aree esterne. Contributo integrativo per implementazione rete idrica e smaltimento rifiuti e reflui.
Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.</td></tr>
<tr><td>9. Vincoli</td><td>Vincolo sismico – Vincolo idrogeologico. Non sono presenti beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004. Si rileva la presenza di aree boscate al margine esterno del comparto.</td></tr>
<tr><td>10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano</td><td>Parcheggi e aree di sosta permeabili ed alberate. Divieto di sbancamento e/o terrazzamento superiore a 1,50 ml.</td></tr>
<tr><td>11. Fattibilità degli interventi</td><td>
<table>
<tr><td></td><td colspan="3">Edificato</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">Grado di Pericolosità</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Classe di Pericolosità Geomorfologica</td><td>Classe di Pericolosità Idraulica</td></tr>
<tr><td></td><td>G.1</td><td>G.2</td><td>I.1</td></tr>
<tr><td>Classe di Fattibilità</td><td>F2</td><td>F2</td><td>F1</td></tr>
</table>
In merito alla fattibilità sismica, ricadendo l’intervento al di fuori di una UTOE specifica, questa è ricavabile dalla Tab 2 allegata alla relazione geologica e nello specifico valutata in Classe di pericolosità sismica S.3 e fattibilità F3.
</td></tr>
</table>

SCHEDA n. 27

Z.A. **Trasformazione ZA/2**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Area di trasformazione e commercializzazione dei prodotti locali in località Mezzavia"**
Estratto dalla cartografia del RU	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona agricola E6 a prevalente uso agricolo / Zona agricola speciale
2.Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato unitario di iniziativa privata
3. *Dati Urbanistici e dimensionali*	Superficie totale = mq 31.800 max superficie fondiaria 8000 mq / RC 25% / max SUL 2000 mq/ H max 4,50
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile: strutture per la trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli e locali.
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Adeguamento Accesso esistente da strada Provinciale Nuova rete viaria interna e spazi per la sosta. Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale . Scarichi secondo D.Lgs 152/2006 e smi.
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	Opere di regimazione acque piovane con cisterne di accumulo .
7. Standard urbanistici	D.M. 1444/68

8. Condizioni alla trasformazione	Esecuzione di rilevato inerbito e piantumato sulla strada provinciale uguale a quello esistente nella limitrofa area artigianale. Esecuzione aree a standard per parcheggi e verde . Progetto dettagliato del sistema di smaltimento anche fuori comparto. Contributo integrativo per implementazione rete idrica e smaltimento rifiuti e reflui. Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.
9. Vincoli	Vincolo Sismico- Vincolo idrogeologico – Fascia di rispetto strada provinciale
10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	Parcheggi e aree di sosta permeabili ed alberate. Tipologia adeguata alle zone agricole con copertura a capanna e materiali idonei. Piano di dettaglio per immissione sulla strada provinciale e adeguamento aree di accesso.
11. Fattibilità degli interventi	

	Edificato		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica
	G.1	G.2	I.1
Classe di Fattibilità	F2	F2	F1

	Viabilità		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica
	G.1	G.2	I.1
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1

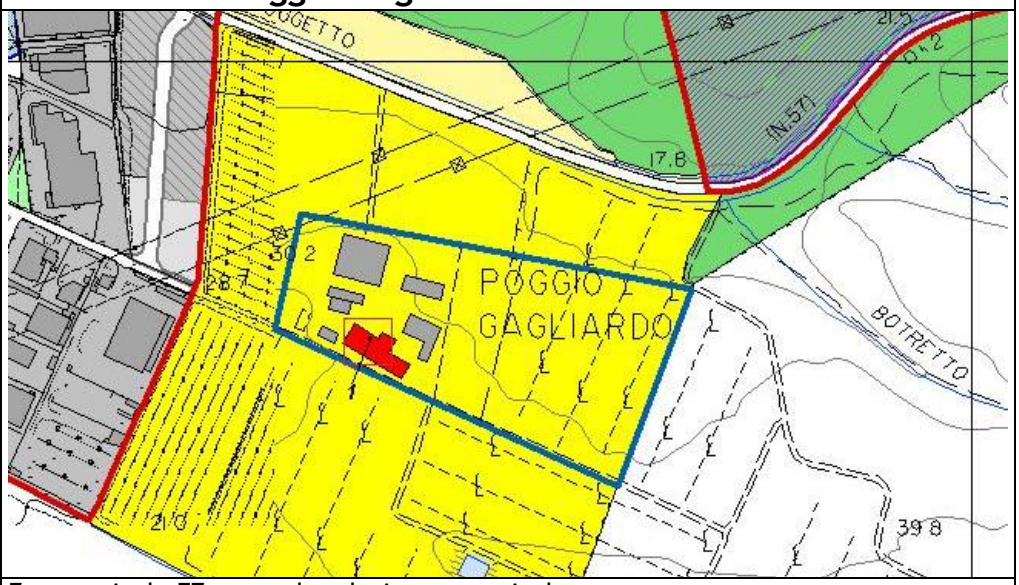
	Parcheggio		
	Grado di Pericolosità		
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica
	G.1	G.2	I.1
Classe di Fattibilità	F1	F2	F1

In merito alla fattibilità sismica di edificato, viabilità e parcheggi, ricadendo l'intervento al di fuori di una UTOE specifica, questa è ricavabile dalla Tab 2 allegata alla relazione geologica e nello specifico valutata in Classe di pericolosità sismica S.3 e fattibilità F3.

SCHEDA n. 30

PARCO FIUME CECINA **Trasformazione ZA/5**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"PARCO DEL FIUME CECINA"**
1. Destinazione urbanistica dell'area	Parco (ANPIL = UTOE M11 240 ha) + Aree E3
2. Vincoli	Vincolo ambientale e rispetto area pozzi idropotabili
3. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	Valorizzazione ed ampliamento della rete infrastrutturale e dei servizi, compresa la creazione di percorsi ed itinerari tematici e lo sviluppo di attività compatibili per il tempo libero. In particolare: Tutela e riqualificazione della fascia fluviale del Cecina e delle aree interessate in dalle attività estrattive (laghetti), come ambito unitario di interesse ambientale e paesaggistico (parzialmente incluso nell'ANPIL Fiume Cecina) anche attraverso specifico progetto unitario che preveda: la tutela della risorsa idrica; il ripristino ambientale e la riqualificazione complessiva delle aree escavate o in escavazione; la valorizzazione ambientale, economica e turistica dell'intero ambito (valorizzazione siti archeo-industriali, creazione di percorsi naturalistici, creazione strutture di servizio e promozione attività sportive, ecc.) anche attraverso la realizzazione di un Parco ambientale attrezzato in grado di integrare ed implementare l'area protetta già istituita ed in attesa di regolamentazione. Tutti gli interventi ad opera di privati oltre la manutenzione straordinaria, comprese modifiche morfologiche, scavi, costruzioni di condotte ed impianti, ed ogni altro intervento suscettibile di alterare l'equilibrio ecologico ed ambientale dell'ambito interessato, in aree ricadenti all'interno delle zone "E3 – Aree di interesse paesaggistico Fiume Cecina", sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi e/o Piano di Settore unitari, ad eccezione degli ambiti ricadenti all'interno delle U.T.O.E. M4 e M6, nonché dei comparti di cui alle schede Norma n. 22, 25 e 29. Gli interventi assimilati a quelli indicati **all'art**. del P.S. sono attuabili esclusivamente attraverso specifico piano di settore e convenzione con l'amministrazione comunale. Tali Piani dovranno essere trasmessi all'Autorità di Bacino Toscana Costa per il parere di competenza
4. Fattibilità degli interventi	Non è stata formulata alcuna tabella di fattibilità in quanto trattasi di aree boscate vincolate, di tutela paesaggistica e ambientale, nelle quali non sono previste trasformazioni. Pertanto possono essere previsti solo interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per le persone e/o i beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate ove necessario idonee misure atte a ridurne la vulnerabilità

SCHEDA n. 31

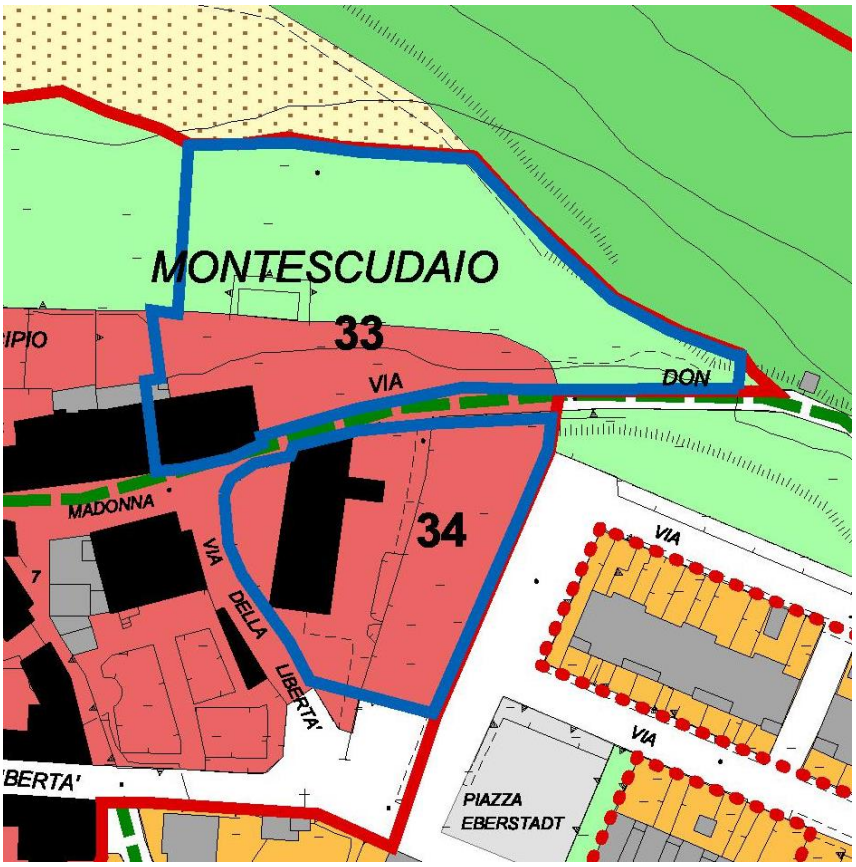
Z.A. **Trasformazione ZA/6**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Fattoria di Poggio Gagliardo"**
Estratto dalla cartografia del RU	
I. Destinazione urbanistica del comparto	Zona agricola E7 area ad esclusivo uso agricolo
2.Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato unitario di iniziativa privata convenzionata / Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale
3. Dati Urbanistici e dimensionali	Superficie territoriale totale = mq. 46.640 1- Riorganizzazione del centro aziendale mediante demolizione delle ex stalle e recupero delle volumetrie per realizzazione di agriturismo con annesse attrezzature collettive (ristorante, beauty farm collegata ad ampeloterapia, servizi rivolti all'enoturismo, ecc.) 2- Attività agricole e agrituristiche in conformità alla normativa vigente.
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazioni ammissibili = Destinazioni agricole/agrituristiche e servizi connessi I nuovi interventi edilizi dovranno essere correttamente inseriti nel contesto rurale e paesaggistico, adottando soluzioni architettoniche e tipologiche di qualità, capaci di dialogare con il nucleo edilizio storico. Gli interventi dovranno essere accompagnati da idonee sistemazioni ambientali e contribuire alla riqualificazione complessiva del complesso aziendale, attualmente caratterizzato dalla presenza di strutture eterogenee per epoca di formazione, caratteristiche tipologiche e funzionali, livello di degrado.
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Adeguamento della rete viaria esistente nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	Riduzione uso combustibili fossili – Uso di energie alternative Obbligo di cisterne di accumulo ed opere per risparmio idrico Opere di manutenzione della rete idraulica minore
7. Standard urbanistici	D.M. 1444/68 e/o monetizzazione
8. Condizioni alla trasformazione	Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.
9. Vincoli	Vincolo di rispetto elettrodotto. Non sono presenti beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004

10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	Opere di sistemazione ambientale Parcheggi e aree di sosta permeabili ed alberate.

11. Fattibilità degli interventi

	Edificato				
	Grado di Pericolosità				
	Classe di Pericolosità Geomorfologica		Classe di Pericolosità Idraulica		Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	G.2	I.1	I.2	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F2	F1	F2	F3

SCHEDA n. 33

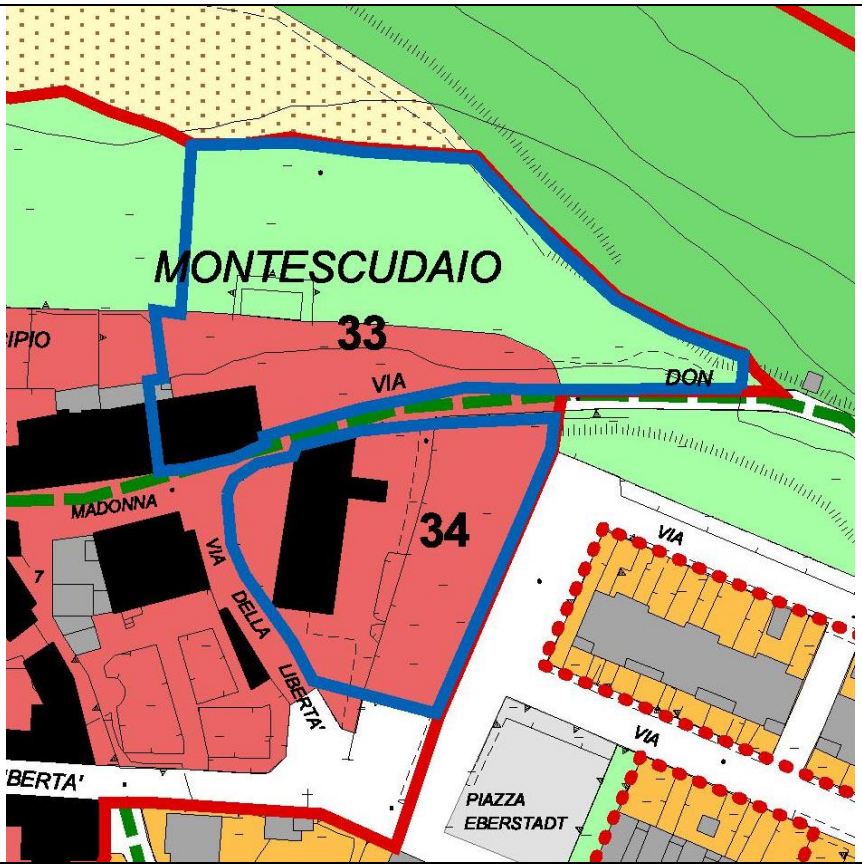
U.T.O.E. M1 **Trasformazione M1/33**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Palazzo Surbone"**
Estratto dalla cartografia del RU	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona A2 – Nucleo storico consolidato
2.Strumento di attuazione	Intervento diretto convenzionato
3. *Dati Urbanistici e dimensionali*	Superficie territoriale: 3966 mq Consistenza del patrimonio edilizio esistente: 2250 mc (stimata da Gis)
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza /Attività turistico ricettive extralberghiere integrate con la residenza/ Servizi
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Adeguamento degli accessi pedonali e carrabili dalla viabilità esistente. Reperimento aree per parcheggi pubblici all'esterno del comparto.
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	-
7. Standard urbanistici	Realizzazione spazi a parcheggio pubblico su area di proprietà comunale e/o da cedere all'AC.
8. Condizioni alla trasformazione	Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.

9. Vincoli	Vincolo sismico – Vincolo Idrogeologico. Non sono presenti beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004
10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	L'intervento interessa il recupero dell'edificio storico denominato "Palazzo Surbone/Ridolfi" per attività ricettive integrate con la residenza (bed and breakfast, affittacamere e/o casa vacanza) e servizi collegati. L'edificio riveste un rilevante valore storico architettonico, e pertanto dovrà essere oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo volti a garantirne l'utilizzo nel rispetto dei caratteri architettonici e formali dell'organismo edilizio. Il progetto dovrà quindi dimostrare la compatibilità degli interventi previsti con l'assetto strutturale e distributivo originario, utilizzando i principi e le metodologie del restauro per la definizione degli interventi di adeguamento rispetto alle funzioni previste. In coerenza con la connotazione tipologica e funzionale degli ambienti esistenti, il piano terra dovrà essere prevalentemente destinato a funzioni di servizio e/o uso collettivo a supporto dell'attività di accoglienza turistica. Gli spazi del giardino dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria di dettaglio, che individui le sistemazioni a verde, i materiali e gli arredi, anche in relazione alle modalità di accesso e fruizione del complesso. In particolare, potranno essere previsti anche spazi per parcheggi privati, purché armonicamente integrati nella sistemazione complessiva delle aree scoperte. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale per il reperimento, a cura e spese del soggetto attuatore, dei necessari spazi a parcheggio pubblico, nonché per la definizione di eventuali modalità di gestione/fruizione degli spazi polifunzionali, anche in relazione all'ipotesi di realizzazione di un Albergo Diffuso.

11. Fattibilità degli interventi

	Edificato		
	Pericolosità Geomorfologica	Pericolosità Idraulica	Pericolosità Sismica
	G.1	I.1	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F1	F3

SCHEDA n. 34

U.T.O.E. M1 **Trasformazione M1/32**	**SCHEDA NORMA dell'area** **"Palazzo Marchionneschi"**
Estratto dalla cartografia del RU	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Zona A2 – Nucleo storico consolidato
2.Strumento di attuazione	Intervento diretto convenzionato
3. *Dati Urbanistici e dimensionali*	Superficie territoriale: 2240 mq Consistenza del patrimonio edilizio esistente: 4320 mc (stimata da Gis)
4. Caratteristiche funzionali e morfologiche	Destinazione ammissibile = Residenza /Attività turistico ricettive extralberghiere integrate con la residenza/ Servizi
5. Accessi distribuzione viaria infrastrutture e servizi	Adeguamento degli accessi pedonali e carrabili dalla viabilità esistente. Reperimento aree per parcheggi pubblici all'esterno del comparto.
6. Interventi di riqualificazione e protezione ambientale	-
7. Standard urbanistici	Realizzazione spazi a parcheggio pubblico su area di proprietà comunale e/o da cedere all'AC.
8. Condizioni alla trasformazione	Prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI Capo II delle NTA di R.U.
9. Vincoli	Vincolo sismico – Vincolo Idrogeologico. Non sono presenti beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004

10. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del piano	L'intervento interessa il recupero dell'edificio storico denominato "Palazzo Marchionneschi" per attività ricettive integrate con la residenza (bed and breakfast e/o affittacamere) e servizi collegati. L'edificio riveste un significativo valore storico architettonico e pertanto dovrà essere oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo volti all'utilizzo nel rispetto dei caratteri architettonici e formali dell'organismo edilizio. Il progetto dovrà quindi dimostrare la compatibilità degli interventi previsti con l'assetto strutturale e distributivo originario, utilizzando i principi e le metodologie del restauro per la definizione degli interventi di adeguamento rispetto alle funzioni previste. In coerenza con la connotazione tipologica e funzionale degli ambienti esistenti, il piano terra dovrà essere prevalentemente destinato per funzioni di servizio e/o uso collettivo a supporto dell'attività di accoglienza turistica. A tal fine sono ammessi interventi di riconfigurazione dei corpi edilizi giustapposti all'edificio principale sul retro, per la realizzazione di una sala polifunzionale anche attraverso un incremento volumetrico e di superficie coperta entro il 30% delle superfici esistenti sul retro dell'edificio; tale ampliamento è consentito anche in deroga alle distanze dai confini di Via Dei purché siano garantite le distanze da codice civile. Sono consentiti interventi strutturali per la distribuzione verticale ove l'attuale risulti inadeguata. L'intervento dovrà essere attuato utilizzando soluzioni architettoniche tipologicamente e formalmente integrati e coerenti con i caratteri dell'organismo edilizio storico, privilegiando l'utilizzo di superfici vetrate aperte sul giardino. Gli spazi del giardino storico dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria di dettaglio, che individui le sistemazioni a verde, i materiali e gli arredi, anche in relazione alle modalità di accesso e fruizione del complesso. In particolare, potranno essere previsti anche spazi per parcheggi privati, purché armonicamente integrati nella sistemazione complessiva delle aree scoperte. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale per il reperimento, a cura e spese del soggetto attuatore, dei necessari spazi a parcheggio pubblico, nonché per la definizione di eventuali modalità di gestione/fruizione degli spazi polifunzionali, anche in relazione all'ipotesi di realizzazione di un Albergo Diffuso.

11. Fattibilità degli interventi

	Edificato		
	Pericolosità Geomorfologica	Pericolosità Idraulica	Pericolosità Sismica
	G.1	I.1	S.3
Classe di Fattibilità	F2	F1	F3