



COMUNE DI CECINA
PROVINCIA DI LIVORNO

REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO 2013



Data adozione: 08.11.2013 (DCC n. 88)
Data approvazione:

Sindaco:
Stefano Benedetti

Assessore all'Urbanistica
Giamila Carli

Segretario generale:
Salvatore Giangrande

Progetto
Marco Baggiani

Responsabile del Procedimento
Paolo Danti

Garante della Comunicazione
Tiziana Fantozzi

**Collaboratori Settore Gestione
del Territorio :**
Luca Nardi, Alessandra Baggiani,
Giada Serino, Fabio Carmignani,
Nicola Dreini, Rico Frangioni,
Andrea Andreoni, Andrea Profeti

Collaboratori:
Renato Gori, Alessandra Cheli,
Fiordilinda Boi

Collaborazione scientifica
Univ. Studi di Firenze
Dipartimento di urbanistica e
pianificazione del territorio
Coordinatore: Claudio Saragosa
Carlo Natali, Daniela Poli.
Tommaso Borghini, Michela Chiti,
David Fantini, Chiara Nostrato,
Marcella Tatavitto

Indagini geologiche ed idrauliche
Univ. studi di Pisa
Dip. Ingegneria Civile
Stefano Pagliara
Fabrizio Fanciulletti

Titolo :
SCHEDE URBANISTICHE C e D
Modificate a seguito osservaz. - approvazione marzo 2014
Scala : VARIE

Tavola
ALLEGATO

R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione
Area posta tra via dei Parmigiani, via Pasubio e il fosso delle Basse

Obiettivi
Completamento dell'area destinata ad attività produttive.

Destinazione d'uso
Attività produttive

Interventi ammessi-Quantità insediabili
La quantità massima insediabile di Sul è definita dall'articolo 7 del R.U. Altezza massima 2 piani fuori terra. Realizzazione di un alloggio per ogni unità edilizia da destinare al personale di custodia o dirigente nella misura massima di mq. 110 di superficie utile.

Area per servizi o standard urbanistici
Come previsto da norma generale del RU. Le aree da destinare a standard non devono essere inferiori al 20% del perimetro di intervento.

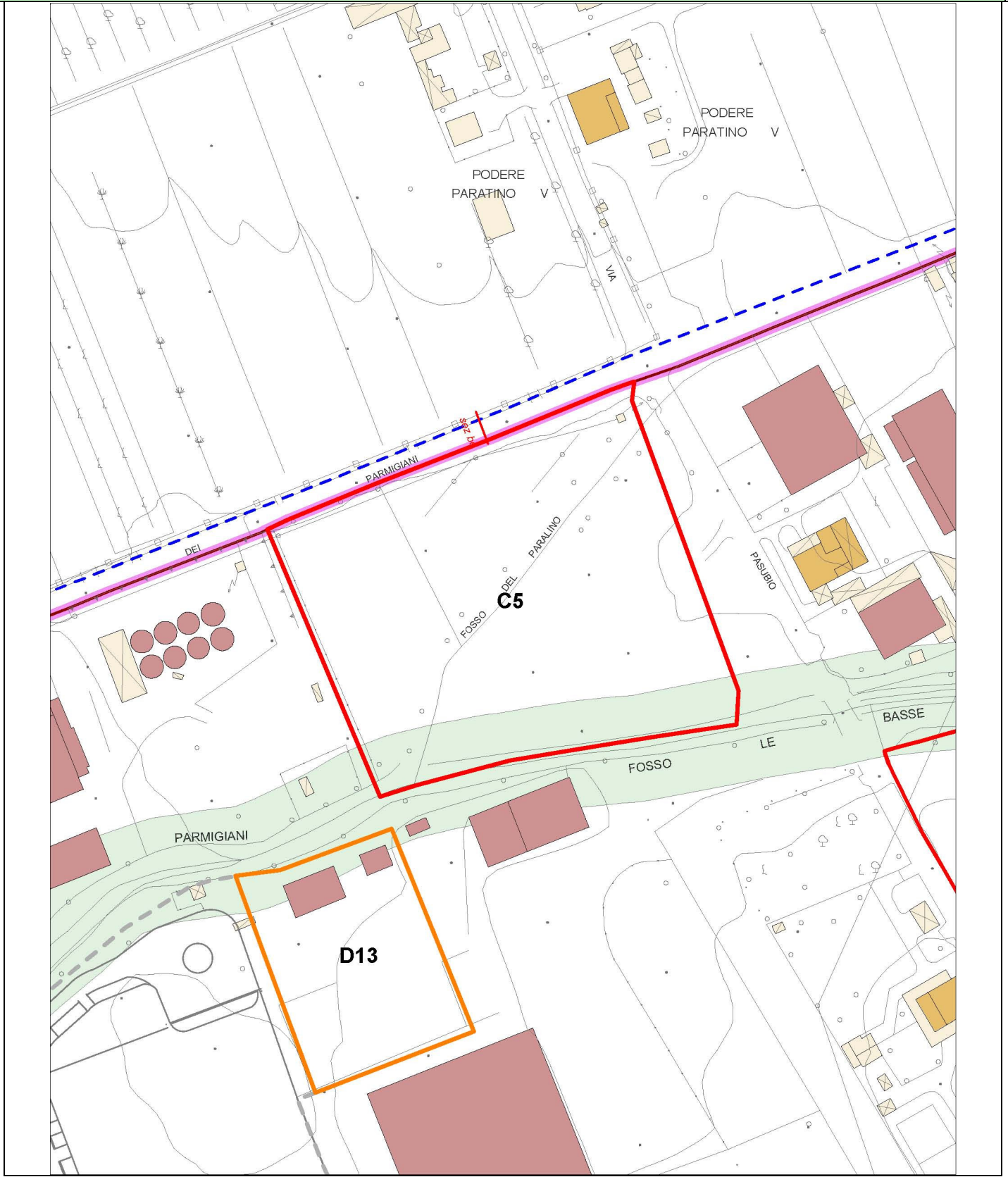
Prescrizioni specifiche
La realizzazione di alloggio è consentita solo alle unità edilizie con superficie minima di 300 mq. La superficie coperta complessiva non può superare la metà della superficie fondiaria. Compartecipazione agli oneri di messa in sicurezza del fosso di Via dei Parmigiani.

Modalità di intervento
Piano attuativo di in iniziativa pubblica o privata

Pericolosità geologica	G.1
Pericolosità idraulica	I.1
Pericolosità sismica locale	S.3
Vulnerabilità delle falde	V.2, V.3

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1	3	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Riqualficazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1
Standard urbanistici	1	1	1	2

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione Area a sud del Fosso dei Parmigiani

Obiettivi
Completamento dell'area destinata ad attività produttive.

Destinazione d'uso
Attività produttive

Interventi ammessi-Quantità insediabili
La quantità massima insediabile di Sul è definita dall'articolo 7 del R.U. Altezza massima due piani fuori terra. Realizzazione di un alloggio per ogni unità edilizia da destinare al personale di custodia o dirigente nella misura max di 110 mq. di sup. utile.

Area per servizi o standard urbanistici
Come previsto da norma generale del RU. Le aree da destinare standard non devono essere inferiori al 20% del perimetro di intervento.

Prescrizioni specifiche
La realizzazione di alloggio è consentita solo alle unità edilizie con superficie minima di 300 mq. La superficie coperta complessiva non può superare la metà della superficie fondiaria. Nell'area ricompresa tra il limite est e la Variante Aurelia, dovrà essere realizzato un parcheggio per autotreni. La permanenza di tali parcheggi è consentita fino al momento in cui questi dovessero costituire ostacolo alla realizzazione dell'autostrada tirrenica.

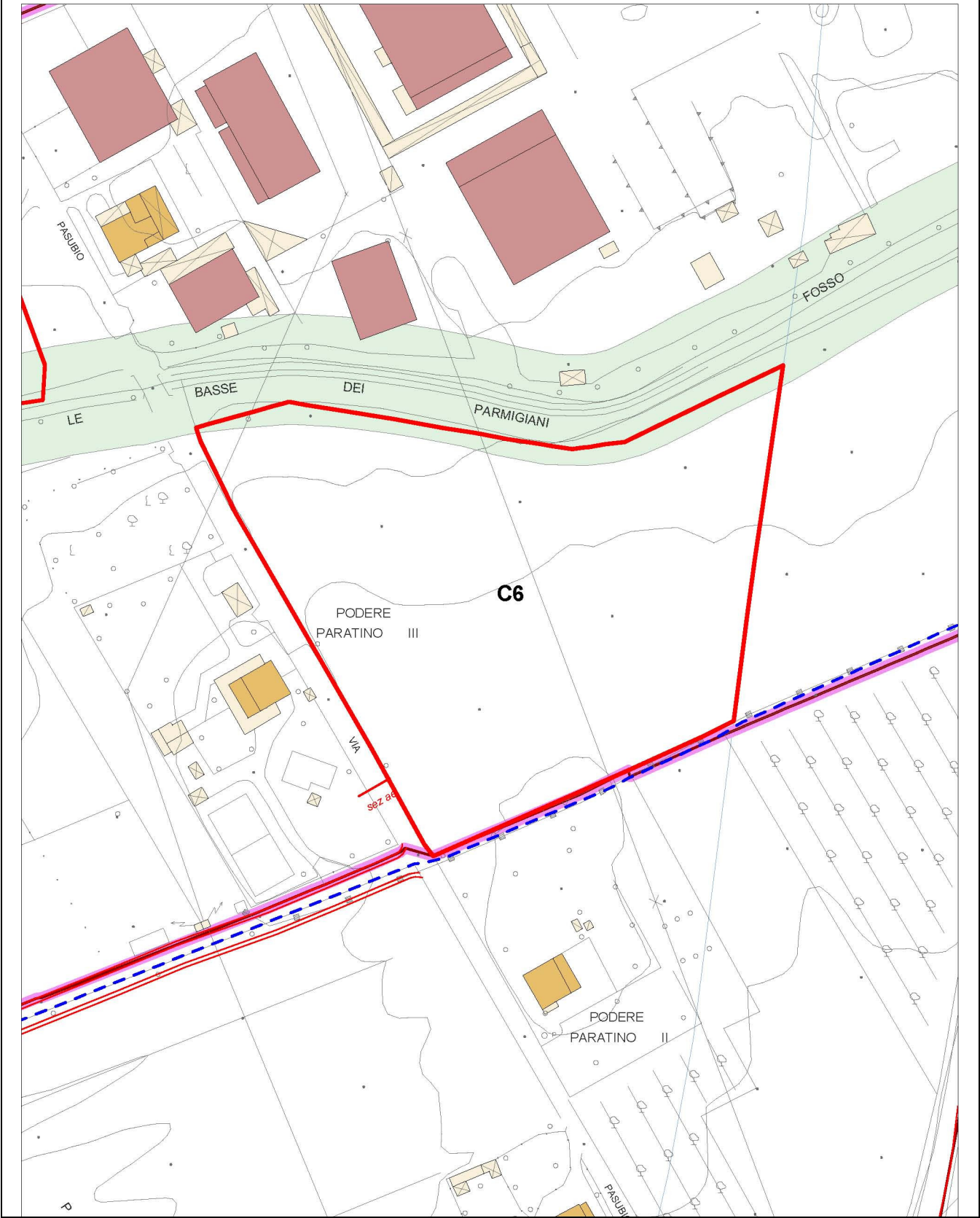
Modalità di intervento
Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Scheda C6

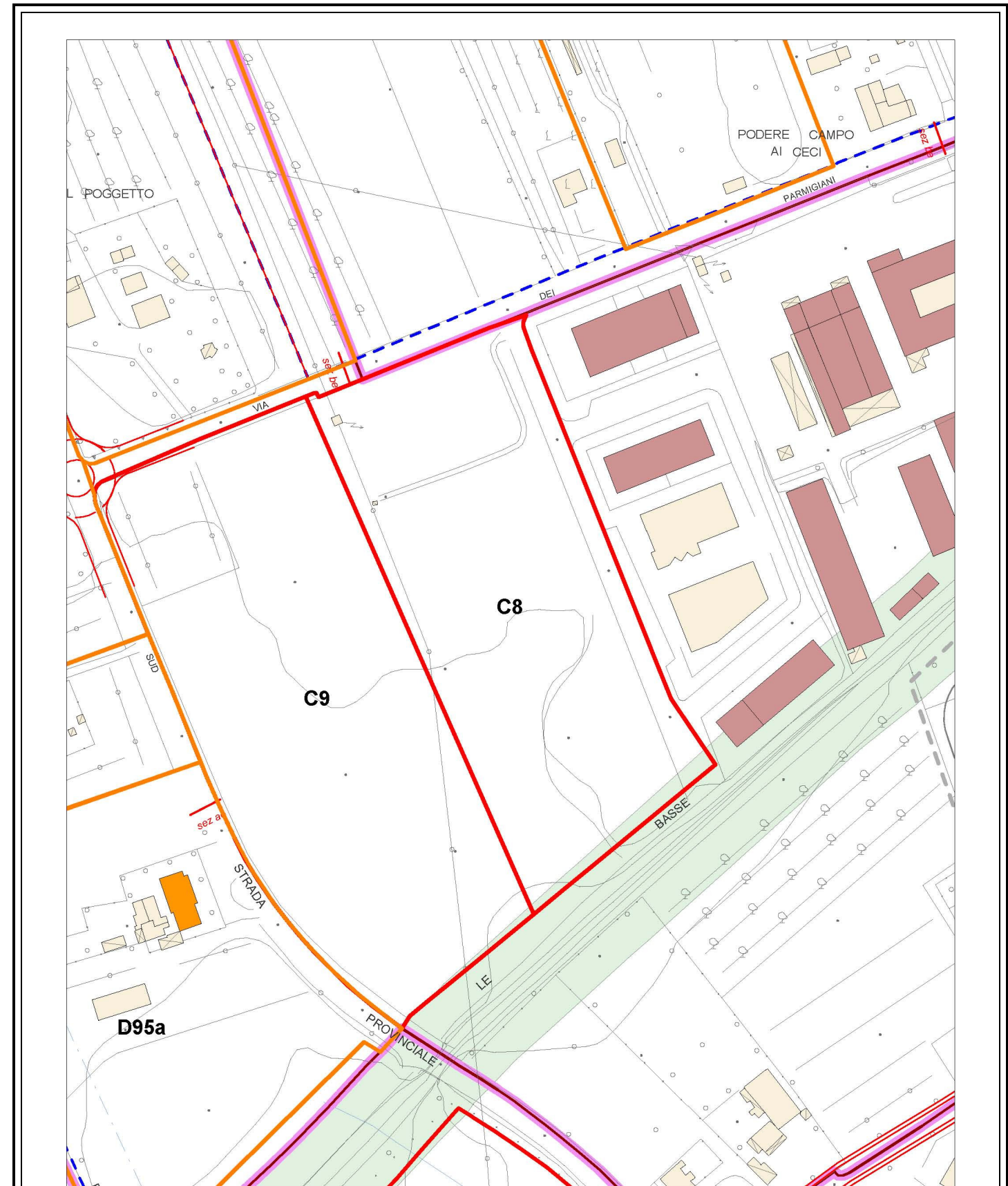
Pericolosità geologica	G.1
Pericolosità idraulica	I.1
Pericolosità sismica locale	S.3
Vulnerabilità delle falde	V.2

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1	3	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1
Parcheggi e standard urbanistici	1	1	1	2

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000



INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1	3	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Riqualficazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1
Standard urbanistici	1	1	1	2



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione

Area posta tra la strada provinciale vecchia Aurelia, via dei Parmigiani, via Pasubio e il fosso delle Basse

Obiettivi

Completamento dell'area destinata ad attività produttive

Destinazione d'uso

Attività urbane Attività produttive

Interventi ammessi-Quantità insediabili

La quantità massima insediabile di Sul è definita dall'articolo 7 del R.U. Altezza massima due piani fuori terra. Realizzazione di un alloggio per ogni unità edilizia da destinare al personale di custodia o dirigente nella misura max di 110 mq. di sup. utile

Area per servizi o standard urbanistici

Come previsto da norma generale del RU. Le aree da destinare a standard non devono essere inferiori al 20 % del perimetro di intervento.

Prescrizioni specifiche

La realizzazione di alloggio è consentita solo alle unità edilizie con superficie minima di 300 mq. La superficie coperta complessiva non può superare la metà della superficie fondiaria.

Modalità di intervento

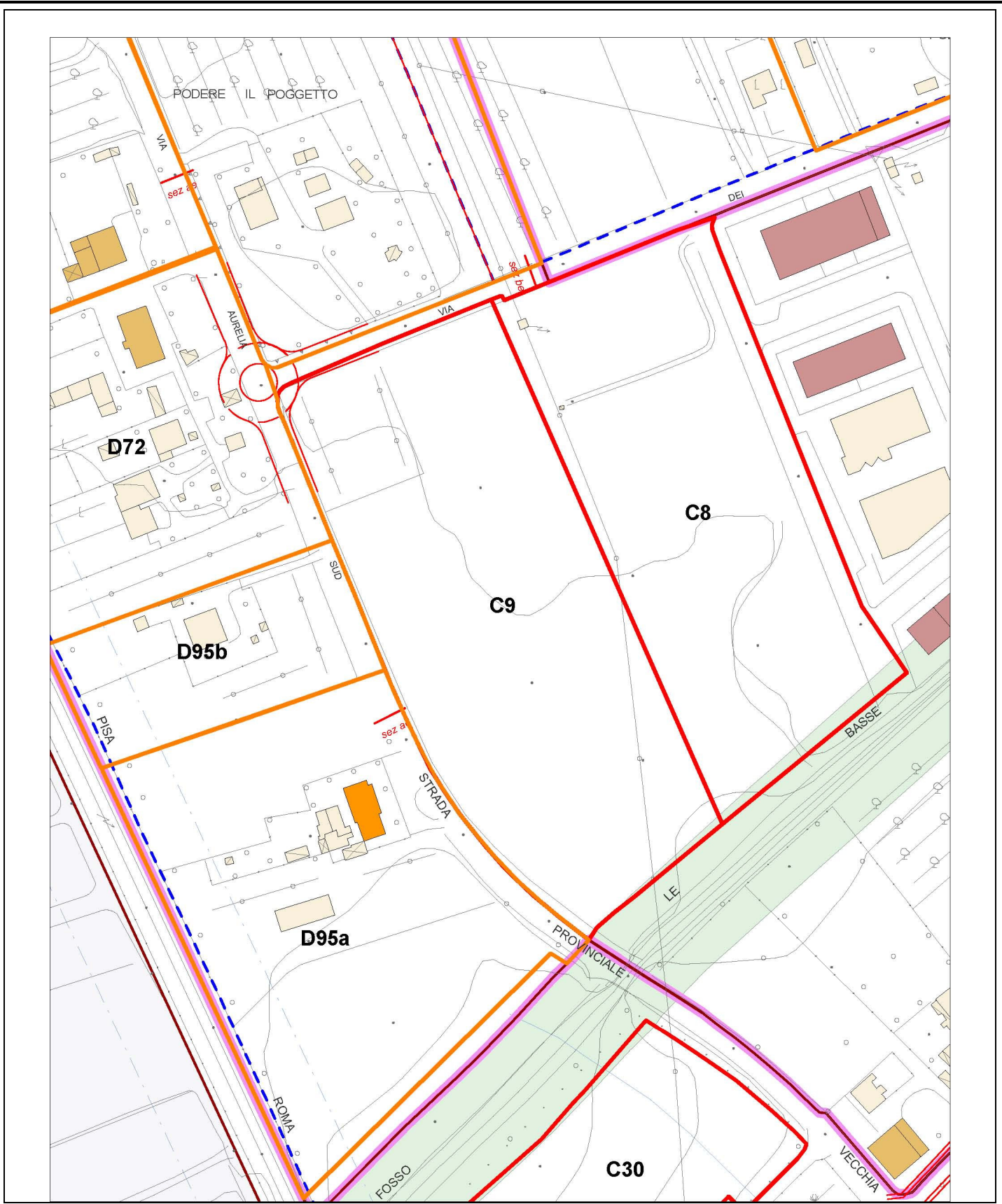
Piano attuativo di in iniziativa pubblica o privata

Scheda C9

Pericolosità geologica	G.1
Pericolosità idraulica	I.1
Pericolosità sismica locale	S.3
Vulnerabilità delle falde	V.2, V.3

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1	3	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Riqualficazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1
Standard urbanistici	1	1	1	2

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione

Area delimitata dalla ferrovia e la strada statale vecchia Aurelia, e a nord dal fosso della Vallescaja.

Obiettivi :

Riqualificazione dell'intera area attraverso la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti
Realizzazione di viabilità alternativa alla vecchia Aurelia .

Destinazione d'uso : Come indicato dall'UTOE di appartenenza e nello specifico:

sub. comparto a): residenza

sub. comparto b): attività urbane e produttivo.

Interventi ammessi-Quantità insediabili: La quantità massima insediabile di Sul :

sub. comparto a): 700 mq di Sul in aggiunta a quella derivante dal recupero della volumetria esistente all'interno del sub. comparto (max 1300 mq) per un totale di 2000 mq . Tale quantità di Sul potrà essere aumentata del 10 % per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.

sub. comparto b): 1000 mq di Sul in aggiunta a quella derivante dal recupero della volumetria esistente all'interno del sub. comparto (max 1800 mq).

In aggiunta a tali quantità il sub. comparto b) potrà ospitare il trasferimento dei diritti edificatori (con destinazione ammessa nel sub. comparto stesso) derivanti dalle schede urbanistiche che lo ammettono per ulteriori 1500 mq di Sul.. I diritti edificatori rimangono efficaci fino alla data di decadenza del 2° RU.

Area per servizi o standard urbanistici: Come previsto da norme generali del RU.

Realizzazione di viabilità, parcheggi e verde pubblico individuati nella scheda.

Per il sub. comparto a) è prevista la realizzazione di una fascia di verde a protezione dalle altre funzioni previste nel contesto. Sul lato ovest la fascia di verde a protezione dalla linea ferroviaria dovrà includere sistemi di abbattimento inquinamento acustico (ex barriere fonoassorbenti).

Prescrizioni specifiche: All'interno del sub. comparto a) dovrà essere ceduta a titolo gratuito alla A.C. area della sup. di 1000 mq da destinarsi alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale e/o Pubblica

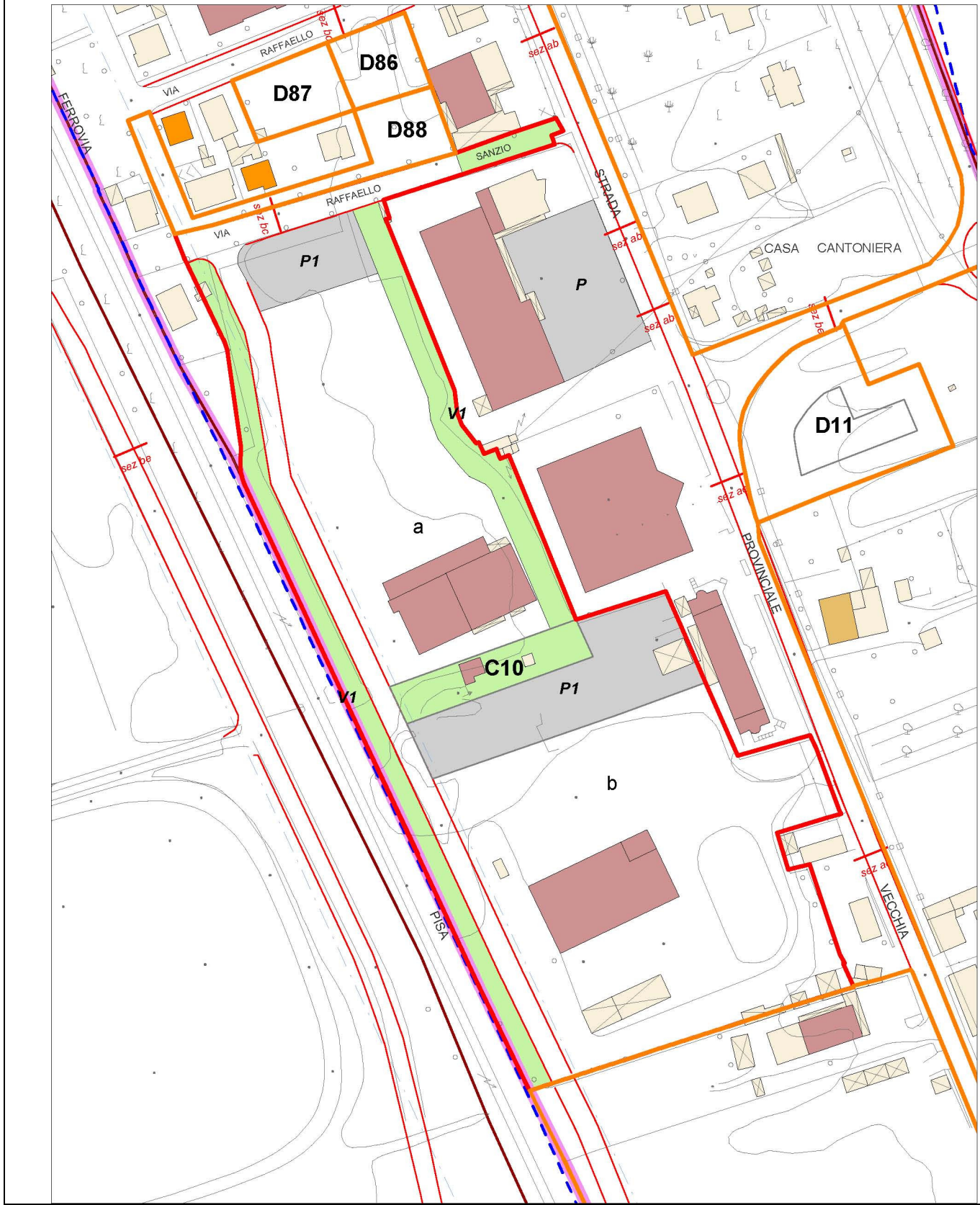
Fermo restando, le quantità di Sul ammesse, potranno essere effettuate rettifiche della perimetrazione tra i due sub. comparti (a e b) contenute entro il 10 % della superficie territoriale degli stessi

Modalità di intervento: Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Pericolosità idraulica	I.1
Pericolosità sismica locale	S.3
Vulnerabilità delle falde	V.2

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1	3	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Realizzazione di viabilità	2	1	1	2
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1
Standard urbanistici	1	1	1	2

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione

Area posta tra La SS1 Aurelia e il Fosso Poggio d'Oro Obiettivi Riqualificazione dell'area attraverso il completamento dei lotti e della maglia viaria.

Destinazione d'uso

Residenza

Interventi ammessi-Quantità insediabili

La quantità massima insediabile di Sul pari a : Residenza 3900 mq.

Area per servizi o standard urbanistici

Come previsto da norma generale del RU e come indicato nella tavola normativa.

Prescrizioni specifiche

Realizzazione e cessione di campo sportivo con manto in erba naturale, dotato di spogliatoi e illuminazione

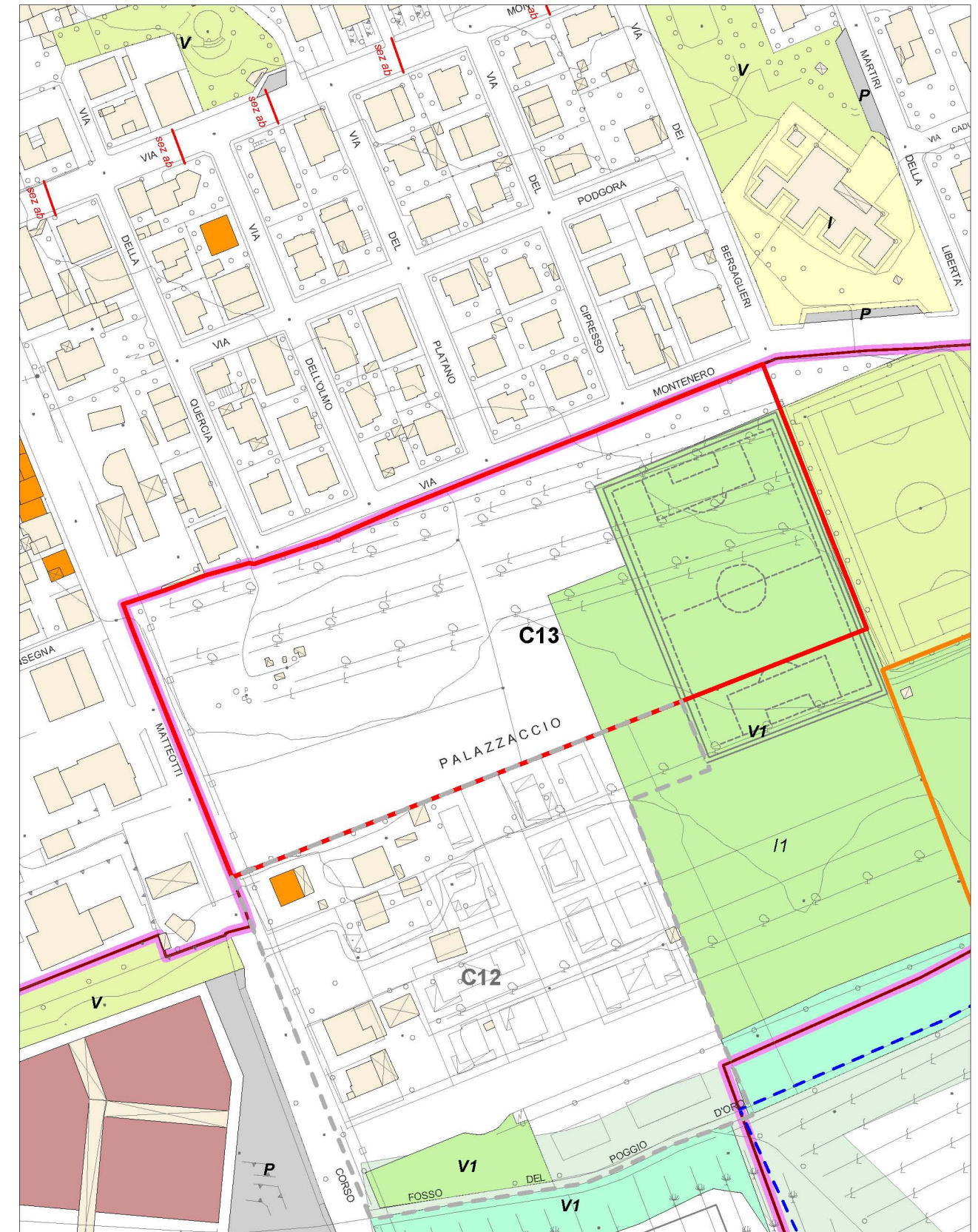
Modalità di intervento

Piano attuativo di in iniziativa pubblica o privata.

Pericolosità geologica	G.1
Pericolosità idraulica	I.1
Pericolosità sismica locale	S.3
Vulnerabilità delle falde	V.2

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1	3	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1
Standard urbanistici	1	1	1	2

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

PROCEDIMENTO DI VARIANTE IN CORSO:

- 1) Per l'area in oggetto è in corso il procedimento di Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, finalizzato all'attuazione del Piano Attuativo avviato con delibera di giunta comunale n. 245 del 25/11/2011 ai sensi dell'art. 15 della LR toscana n. 1 /2005 per la realizzazione di attività commerciali ivi compresa una Grande Struttura di Vendita. In caso di esito positivo e perfezionamento del suddetto procedimento le relative previsioni urbanistiche vengono assorbite all'interno della perimetrazione individuata con la variante richiamata e confermata dal presente RU.
- 2) Qualora non si perfezionasse il suddetto procedimento di variante al PS, l'area assume le destinazioni urbanistiche di cui alla citata deliberazione, limitatamente a quelle conformi al Piano strutturale.

In merito alla valutazione ambientale strategica si rimanda a quanto contenuto nell'ambito del procedimento di variante al PS .

In merito alla fattibilità geologica, idraulica, e sismica si rimanda a quanto contenuto nell'ambito del richiamato procedimento di variante al PS.

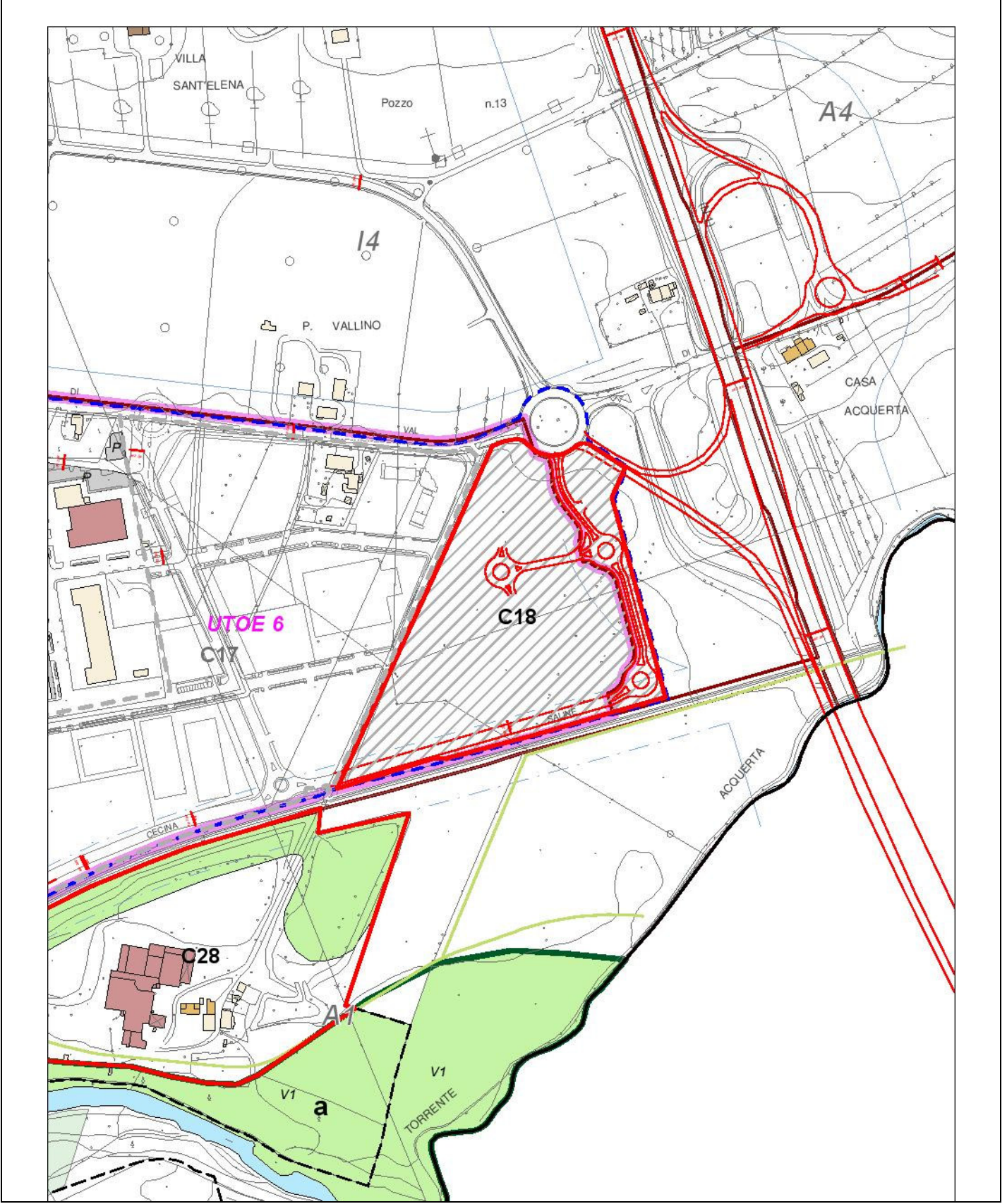
Nell'ipotesi di cui al punto 2) si dovrà fare riferimento alla tabella di seguito indicata:

Pericolosità geologica	G.1
Pericolosità idraulica	P.I.E./I3
Pericolosità sismica locale	S.3
Vulnerabilità delle falde	V.3, V.2

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	4*	3	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Realizzazione di viabilità	1	4*	1	1
Riqualficazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	2 se ricadente in V.2, 3 se ricadente in V.3

Note: 4* = fattibilità idraulica subordinata alla realizzazione del progetto "Arginature remote del fiume Cecina nel tratto compreso fra la variante Aurelia SS. 1 e il ponte della vecchia Aurelia" (Novembre 2007) e variante "Perizia suppletiva e di variante n°1" (Settembre 2011)

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione
Area compresa tra la fornace Nencini Laterizi e la viabilità di progetto adiacente alla ferrovia Cecina - Saline .

Obiettivi
Completamento e qualificazione della zona produttive di san Pietro in Palazzi. Realizzazione di un tratto stradale facente parte di un sistema viario di primaria importanza.

Destinazione d'uso e Quantità insediabili
La quantità massima insediabile di Sul è pari a:
Attività produttive 10.000 mq
Area per servizi o standard urbanistici
Come previsto da norma generale del R.U.
Realizzazione del tratto di strada ricadente nel perimetro della scheda

Prescrizioni specifiche
Prima dell'attuazione degli interventi che insistono nel perimetro della scheda dovrà essere trovata una nuova collocazione agli orti esistenti previa cessione dell'area

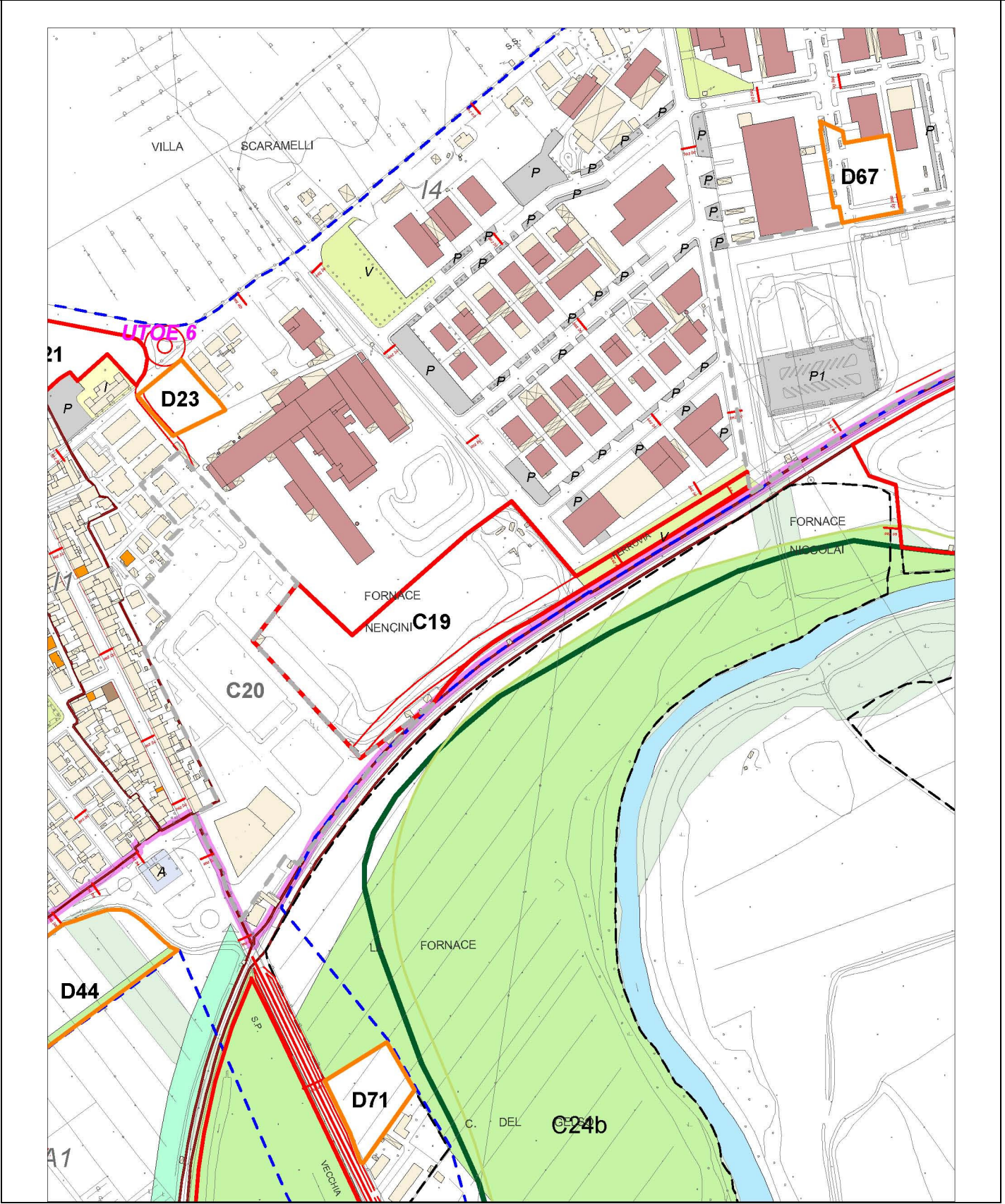
Modalità di intervento
Piano attuativo di iniziativa privata

Pericolosità geologica	G.1
Pericolosità idraulica	P.I.E., P.I.E./I3
Pericolosità sismica locale	S.3
Vulnerabilità delle falde	V.3, V.4

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	4*	3	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Realizzazione di viabilità	1	4*	1	1
Riqualficazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	2 se ricadente in V.3, 3 se ricadente in V.4

Note: 4* = fattibilità idraulica subordinata alla realizzazione del progetto “Arginature remote del fiume Cecina nel tratto compreso fra la variante Aurelia SS. 1 e il ponte della vecchia Aurelia” (Novembre 2007) e variante “Perizia suppletiva e di variante n°1” (Settembre 2011)

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione
Area compresa tra la Via Pisana livornese, la Via Salaiola e la nuova viabilità di progetto.

Obiettivi
Riqualificazione dell'area attraverso la riprogettazione del lotto. Realizzazione di un sistema trasversale di verde pubblico e ridefinizione del margine urbano attraverso la ristrutturazione del fabbricato esistente alle porte del nucleo urbano.

Destinazione d'uso
Residenza

Interventi ammessi-Quantità insediabili
La quantità massima insediabile di Sul è pari a:
2000 mq in aggiunta al recupero della volumetria esistente.
Altezza massima n°3 piani fuori terra.
È ammesso un incremento del 20 % del potenziale edificatorio di Sul della scheda per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (housing sociale).

Area per servizi o standard urbanistici
Come previsto da norma generale del R.U.

Prescrizioni specifiche
Cessione alla Pubblica Amministrazione dell'area occupata dal parcheggio esistente a servizio della limitrofa scuola elementare.
Cessione a titolo gratuito alla A.C. di area della sup. di 800 mq da destinarsi alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale e/o Pubblica.

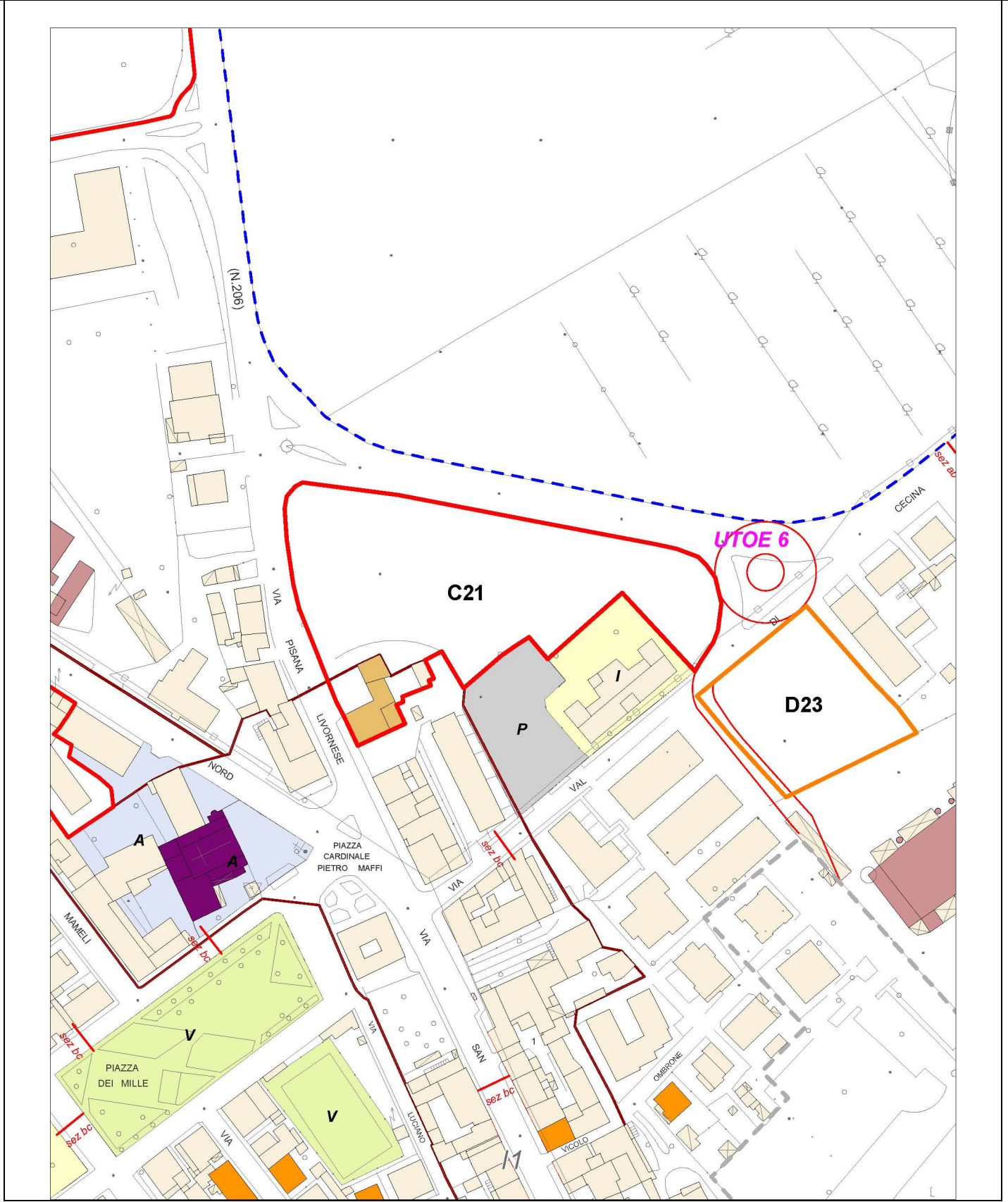
Modalità di intervento
Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata

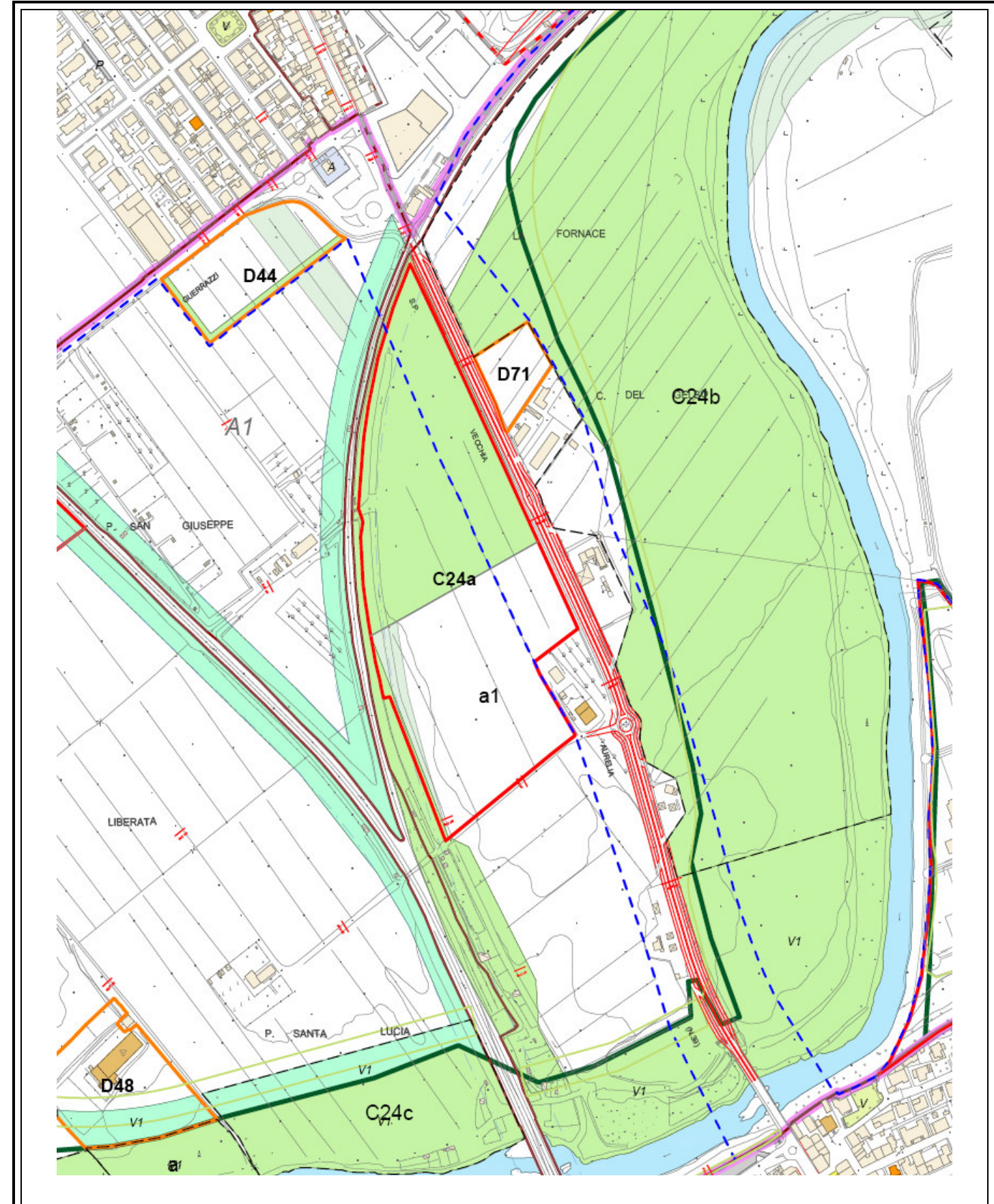
Scheda C21

Pericolosità geologica	G.1			
Pericolosità idraulica	I.1			
Pericolosità sismica locale	S.3			
Vulnerabilità delle falde	V.2			

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori e di ristrutturazione	2	1	3	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000





R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione
Ambito delimitato a Nord da via Guerrazzi con al centro il polo culturale della Cinquantina (proprietà comunale) che si estende in direzione N.E. e S.O. fino ai rispettivi percorsi rotabili

Obiettivi
Valorizzazione del complesso della Villa della Cinquantina come risorsa storico-culturale, come sede di attività ricreative ed artistiche, come polo museale e congressistico e come porta d'ingresso al parco. Valorizzazione degli spazi di sosta del giardino storico. Realizzazione di una struttura turistico ricettiva.

Destinazione d'uso
Attività Ricettiva lettera a1) così come definita dall'articolo 10 delle Norme del regolamento Urbanistico. Attività Urbane Servizi - parcheggi

Interventi ammessi-Quantità insediabili
Attività Ricettiva mq 3000 Attività urbane mq.100

Area per servizi o standard urbanistici
Come previsto da norma generale del R.U. e come indicato nella tavola normativa

Adeguamento dell'area all'interno del Parco attualmente adibita a parcheggio ricompreso nell'area della Villa della Cinquantina, con delimitazione dei posti auto e nuove piantumazioni.

Realizzazione di parcheggio privato per un minimo di 300 posti auto da mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale in occasione di eventi di interesse pubblico.

Compartecipazione alla realizzazione della rotatoria su Via Guerrazzi.

Deve essere garantito il diritto di passo nelle strade poderali.

In fase di attuazione si dovranno prevedere specifiche misure di compensazione e mitigazione paesaggistiche attraverso fasce alberate con tipologie autoctone e l'eventuale mantenimento della zona contrassegnata dalla lettera a) a verde naturale attrezzato.

Modalità di intervento
Piano Attuativo di iniziativa pubblica/privata

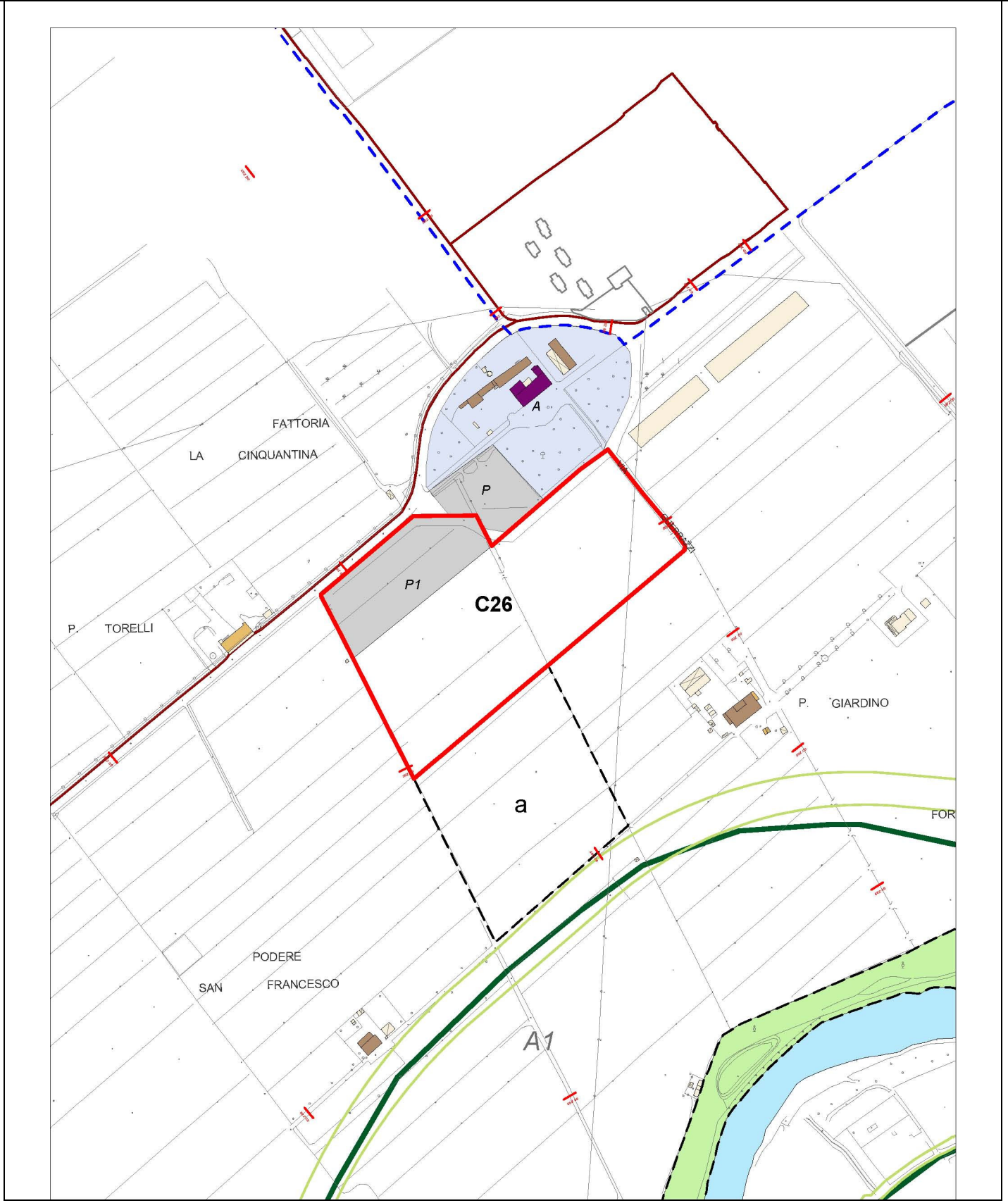
Pericolosità geologica	G.1
Pericolosità idraulica	P.I.M.E.
Pericolosità sismica locale	S.1
Vulnerabilità delle falde	V.3

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	4*	1	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1
Parcheggi e standard urbanistici	1	4*	1	2

Note: 4*=fattibilità idraulica subordinata alla realizzazione delle arginature remote di cui alla variante approvata con DCC 7 del 25/01/2008, parere Autorità di Bacino prat. n° 22993 del 19/07/2005

La fattibilità degli interventi edificatori nelle aree PIME è comunque subordinata alla preventiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica come previsto dalla L.R.T. n° 21/2012 (art. 2, comma 2).

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione

Complesso ex produttivo della Fornace Niccolai posto tra la linea ferroviaria Cecina-Volterra, il corso del Fiume Cecina, ad est del botro delle Conche.

Obiettivi: Riqualificazione dell'area mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente. Il recupero delle superfici esistenti dovrà tenere conto del contesto architettonico ed ambientale da cui deriva.

Destinazione d'uso:

Residenza

Attività urbane lettera a1), a2), b), c), d), e), f), così come previsto dall'articolo 4 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale.

Attività ricettive lettera a1)

Interventi ammessi-Quantità insediabili: La quantità massima insediabile di Sul è pari a quella derivante dal volume esistente fino ad un max di 26.000 mc

È ammesso un incremento del 10 % del potenziale edificatorio della scheda per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (housing sociale).

Area per servizi o standard urbanistici : Come previsto da norma generale del R.U.

Prescrizioni specifiche : Ogni unità residenziale ed ogni attività urbana non potranno avere superficie inferiore a 45 mq. lordi. Cessione gratuita del terreno necessario alla realizzazione dell'argine remoto e dei percorsi previsti. Nell'ambito di tale intervento è richiesta una riqualificazione urbanistico-ambientale del contesto della scheda ivi comprese specifiche misure di compensazione e mitigazione paesaggistiche attraverso alberature autoctone. Le aree comprese tra l'argine remoto del fiume indicate con la lettera a), in quanto parte integrante del Parco Fluviale, dovranno essere lasciate a verde di tipo agricolo naturale con percorsi per la fruizione pedonale e ciclabile e rese di uso pubblico.

Possibile realizzazione di viabilità di collegamento tra l'area in oggetto e la via vecchia Aurelia (loc. casa del Gelso) in adiacenza al piede della scarpata dell'argine remoto. Tale viabilità dovrà essere coerente e compatibile con le prescrizioni e direttive del sottosistema A1 e con quanto indicato nello schema urbanistico direttore unitario del Parco del Fiume Cecina.

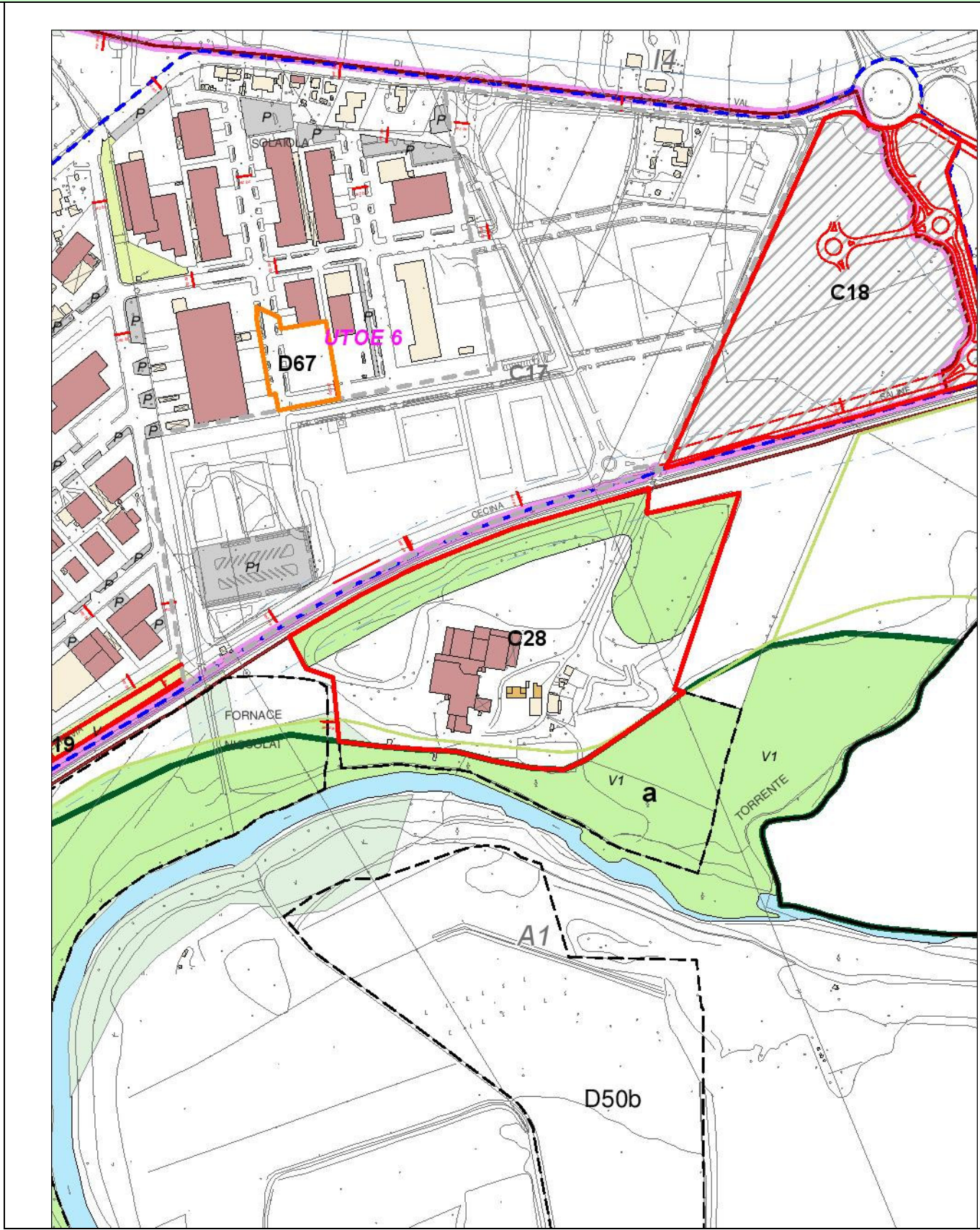
Modalità di intervento: Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Pericolosità geologica	G.1
Pericolosità idraulica	P.I.M.E., A.S.I.P., cassa espansione studio Barsotti
Pericolosità sismica locale	S.3
Vulnerabilità delle falde	V.3

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG...)	Fattibilità Idraulica (FI...)	Fattibilità Sismica (FS...)	Vulnerabilità delle Falde (FV...)
Interventi edificatori	2	4* se ricadente in P.I.M.E., NF se in ASIP o cassa di espansione	3	2
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Realizzazione di viabilità	1	4* se ricadente in P.I.M.E., NF se in ASIP o cassa di espansione	1	2
Riqualifica, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1
Standard urbanistici	1	4* se ricadente in P.I.M.E., NF se in ASIP o cassa di espansione	1	2

4* = fattibilità idraulica subordinata alla realizzazione del progetto "Arginature remote del fiume Cecina nel tratto compreso fra la variante Aurelia SS. 1 e il ponte della vecchia Aurelia" (Novembre 2007) e variante "Perizia suppletiva e di variante n°1" (Settembre 2011). La fattibilità degli interventi edificatori nelle aree PIME è comunque subordinata alla preventiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica come previsto dalla L.R.T. n° 21/2012 (art. 2, comma 2).

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione
Area delimitata dal Fosso Le Basse, la Ferrovia la Vecchia Aurelia e a sud dalla Fattoria La Ghinchia.

Obiettivi
Realizzazione di una struttura residenziale in adiacenza al complesso esistente.

Destinazione d'uso
Residenza, Attività Ricettive alberghiere lettera a) così come definita dall'articolo 4 nelle norme del Piano Strutturale.

Interventi ammessi-Quantità insediabili
La quantità massima insediabile:
1250 mq di Sul Attività Turistico Ricettiva
500 mq di Sul Residenza

Area per servizi o standard urbanistici
Come previsto da norma generale del R.U.

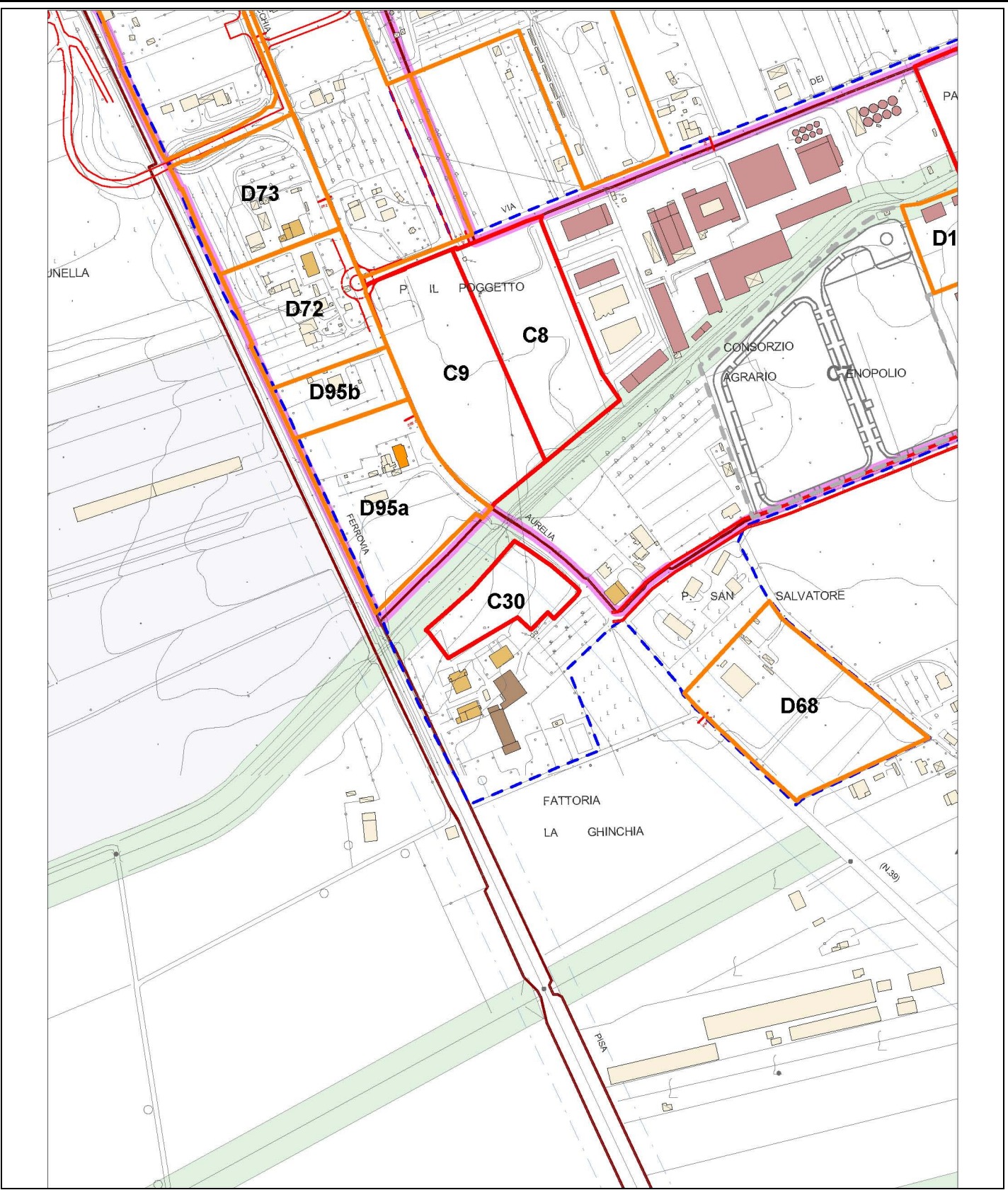
Prescrizioni specifiche
Sistemazione del fronte stradale su SS 1 Aurelia comprensiva di alberature, marciapiede, pubblica illuminazione e servizi a rete. Costituzione di servitù di passo per accesso a stazione di sollevamento esistente.

Modalità di intervento Piano
attuativi di iniziativa privata

Pericolosità geologica	G.1
Pericolosità idraulica	I.1
Pericolosità sismica locale	S.3
Vulnerabilità delle falde	V.2, V.3

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1	3	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1
Standard urbanistici	1	1	1	2

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione

Area adiacente al tessuto urbano di Marina, compresa all'interno del sottosistema F3.

Obiettivi

Valorizzazione dell'area tramite il potenziamento dell'attività esistente riqualificazione dell'area attraverso

Comparto a: interventi sulle strutture esistenti, realizzazione di nuove attrezzature e di servizi per il parco e ad esso funzionali
realizzazione di nuova struttura ricettiva

Comparto b: ampliamento dell'area a Parco e relative strutture e servizi

Destinazione d'uso

Attività urbane lettera b) così come definite dall'articolo 4 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale.

Interventi ammessi-Quantità insediabili

La quantità massima insediabile di Sul è pari:

Attività urbane 450mq. Installazione di tettoie e coperture fino ad un massimo di 700 mq.

Area per servizi o standard urbanistici

Come previsto da norma generale del RU.

Prescrizioni specifiche

Le attività urbane sono legate all'attività del parco e sono da intendersi come funzionali a queste.

Gli interventi ammessi sono localizzabili in entrambi i sub. comparti

Modalità di intervento

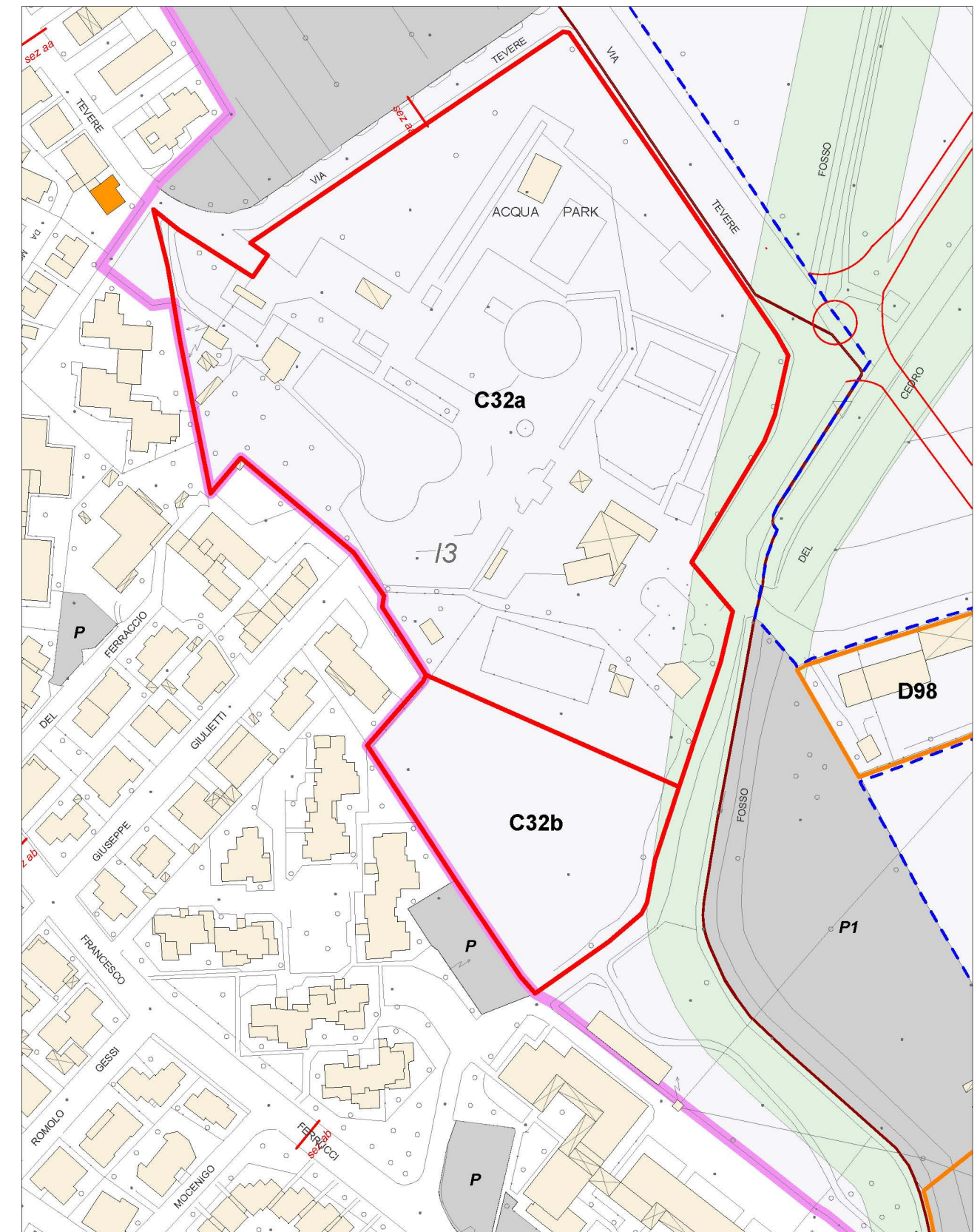
Titolo abilitativo singolo

Pericolosità geologica	G.1, G.2 (parte)
Pericolosità idraulica	I.1, P.I.E. (parte)
Pericolosità sismica locale	n/d, S.2 (parte), S.3 (parte)
Vulnerabilità delle falde	V.3 (parte), V.4

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1 se ricadente in I.1, NF se ricadente in P.I.E.	3 se ricadente in S.3, 3* se ricadente in n/d, 2 se ricadente in S.2	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1
Standard urbanistici	1	1 se ricadente in I.NF se ricadente in P.I.E.	1	2 se ricadente in V.3, 3 se ricadente in V.4

Note: 3*=fattibilità sismica condizionata ad indagini di MS puntuali;.

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione
Area posta lungo Via Ambrogi, all'interno del sottosistema destinato a servizi.

Obiettivi
Potenziamento dei servizi e delle attrezzature di interesse comune,

Destinazione d'uso
a)Attività Urbane previste dal PS per il sottosistema funzionale F3/4b

Interventi ammessi-Quantità insediabili
a)La quantità massima insediabile di Sul è pari a: Attività Urbane 4000 mq.

Area per servizi o standard urbanistici
Come previsto da norma generale del RU.

Prescrizioni specifiche

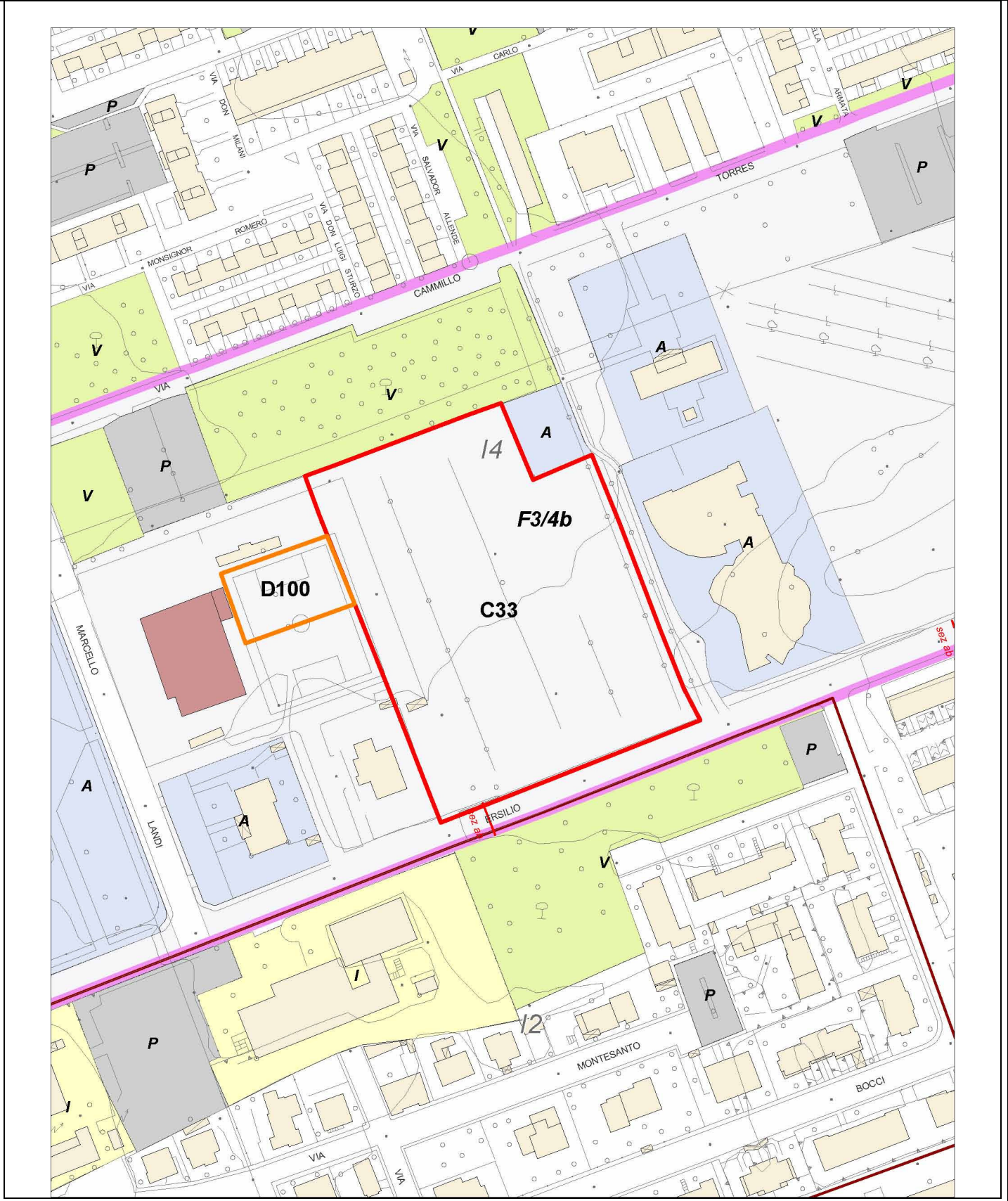
Modalità di intervento
Piano attuativi di iniziativa privata

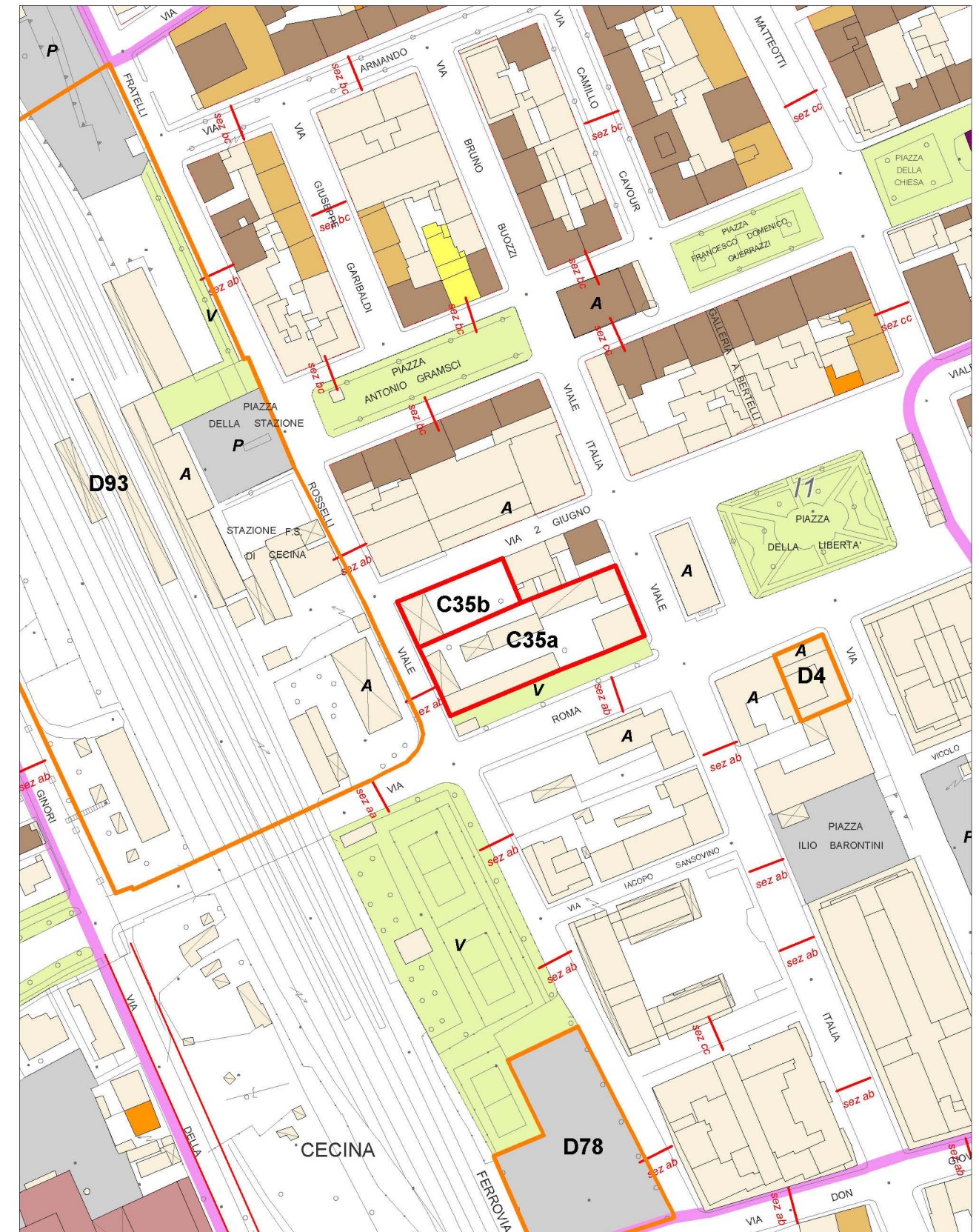
Pericolosità geologica	G.1
Pericolosità idraulica	I.1
Pericolosità sismica locale	S.2, n/d
Vulnerabilità delle falde	V.2, V.4

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1	2 se ricadente in S.2, 3* se ricadente in n.d.	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Riqualficazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1
Parcheggi e standard urbanistici	1	1	1	2 se ricadente in V.2, 3 se ricadente in V.4

Note: 3*= fattibilità sismica condizionata ad indagini di MS puntuali

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000





R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Nella presente scheda sono trasferiti i contenuti della variante al regolamento urbanistico di cui alla DCC n. 120 del 14.11.2011 così come modificata in accoglimento alla osservazione della Regione Toscana prot. n.27163/6030 del 30.01.2012 ed in coerenza con il Rapporto Ambientale elaborato nell'ambito della variante, trasmesso con nota prot. n. 28123 del 22.10.2013, ed allegato al presente RU.

Descrizione

L'ambito è composto da un'area prospiciente la Via F.D. Guerrazzi a ovest della ferrovia Cecina-Pisa

Obiettivi

Recupero e valorizzazione dell'area

1	Destinazione d'uso
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

Attività urbane Attività ricettive

Interventi ammessi-Quantità insediabili

Mq. 3500 di Sul ad attività ricettive lettera a1) (così come definite dall'art.1 punto 1.4 del R.U.) Altezza massima 2 piani fuori terra

Area per servizi o standard urbanistici

Come previsto da norma generale del R.U. ad eccezione della cessione di aree pubbliche im quanto già assolta dalla Scheda Normativa c.24

Prescrizioni specifiche

Deve essere garantito il diritto di passo nelle strade poderali.

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni riportate nel Rapporto Ambientale al capitolo 11 “*studio dell’inserimento paesaggistico ed individuazione delle condizioni prescrittive*”.

In particolare in fase progettuale dovranno essere approfondite e sviluppate le soluzioni A e B prospettate nel documento. Il complesso alberghiero deve essere localizzato nel quadrante delimitato a nord dalla via Guerrazzi, a sud e ad ovest dalla maglia podereale e a est dalla ferrovia (identificato con la lettera a).

Il progetto dovrà contenere, come parte integrante, gli studi architettonici e paesaggistici.

In fase di attuazione si dovranno prevedere specifiche misure di compensazione e mitigazione paesaggistiche attraverso fasce alberate con tipologie autoctone.

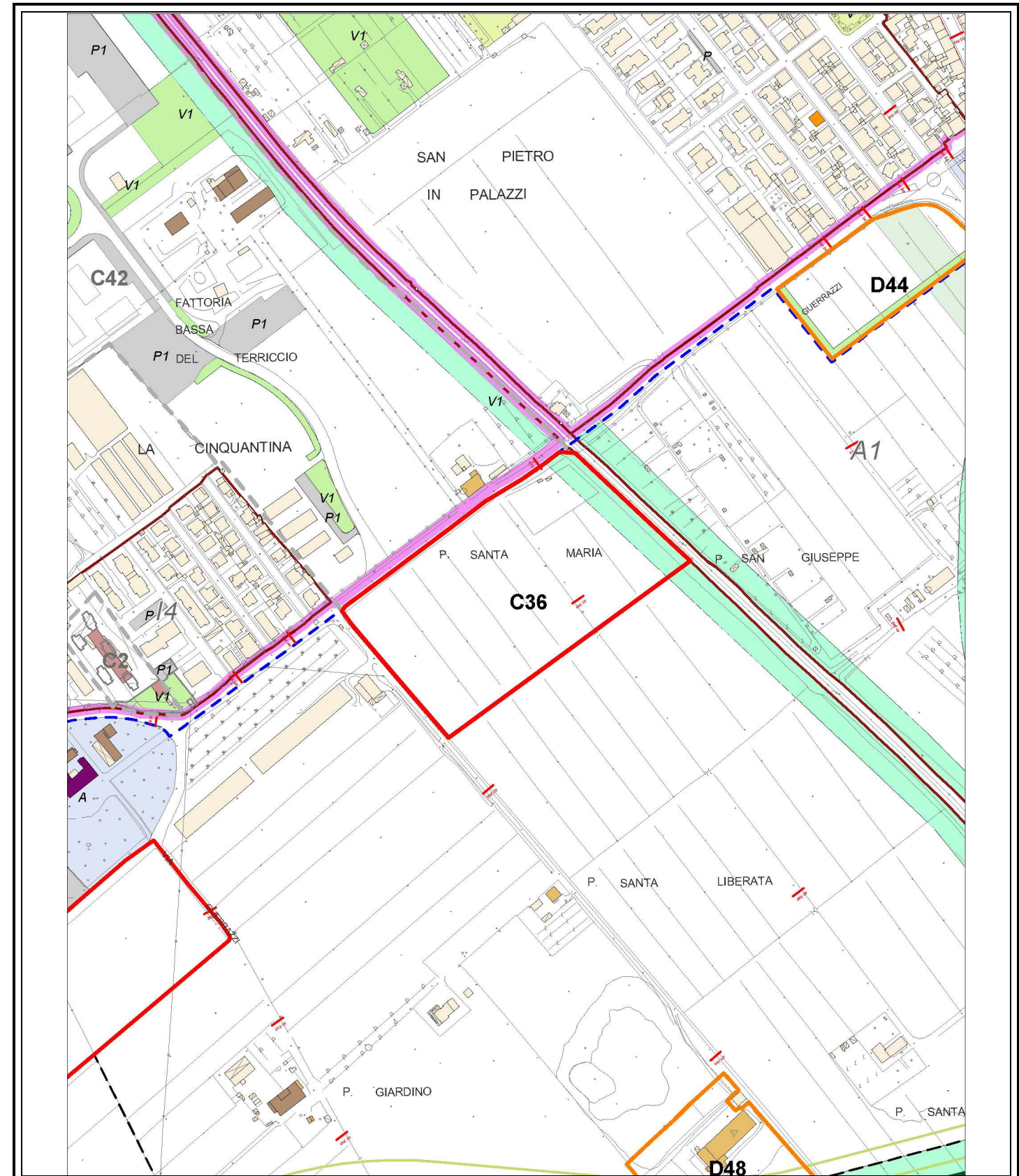
Modalità di intervento

Piano attuativo di iniziativa privata

Pericolosità geologica	Si richiama il deposito Ufficio del Genio Civile di Area Vasta Livorno-Lucca-Pisa n° 1045/2012 ed il Parere del Bacino Toscana Costa Prot. n° 58 del 01.02.2012 nell'ambito del procedimento di <i>Variante al regolamento urbanistico per la modifica della scheda C24 individuazione di nuova scheda normativa C36 e D71</i> ".
Pericolosità idraulica	
Pericolosità sismica locale	
Vulnerabilità delle falde	

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
	Si dovrà far riferimento al deposito Ufficio del Genio Civile di Area Vasta Livorno-Lucca-Pisa n° 1045/2012 ed il Parere del Bacino Toscana Costa Prot. n° 58 del 01.02.2012 nell'ambito del procedimento di <i>Variazione al regolamento urbanistico per la modifica della scheda C24 individuazione di nuova scheda normativa C36 e D71</i> ".			
Interventi edificatori e di ristrutturazione				
Modifica e realizzazione reti tecnologiche				
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	La fattibilità degli interventi edificatori nelle aree PIME è comunque subordinata alla preventiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica come previsto dalla L.R.T. n° 21/2012 (art. 2, comma 2).			

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione
Realizzazione struttura attrezzature religiose (chiese ed altri servizi di culto) in area attestaste su via del Paratino

Obiettivi
Realizzazione struttura attrezzature religiose (chiese ed altri servizi di culto) e servizi collegati
Ivi compreso le aree di sosta.

Destinazione d'uso
Destinazione d'uso: attrezzature religiose (chiese ed altri servizi di culto) come definite all'art. 4 del PS.

Interventi ammessi-Quantità insediabili
Nuova costruzione con quantità massima insediabile di SUL pari a mq. 400 e relativi servizi .
H. max = 1 piano fuori terra

Area per servizi o standard urbanistici
Come previsto da norma generale del RU.

Prescrizioni specifiche
Realizzazione dei posti auto necessari all'intero dell'area , con sistemazione alberata e drenante
Realizzazione di una fascia di verde alberato lungo il perimetro della scheda
Mantenimento a verde naturale nell'area compresa all'interno della fascia di rispetto stradale.

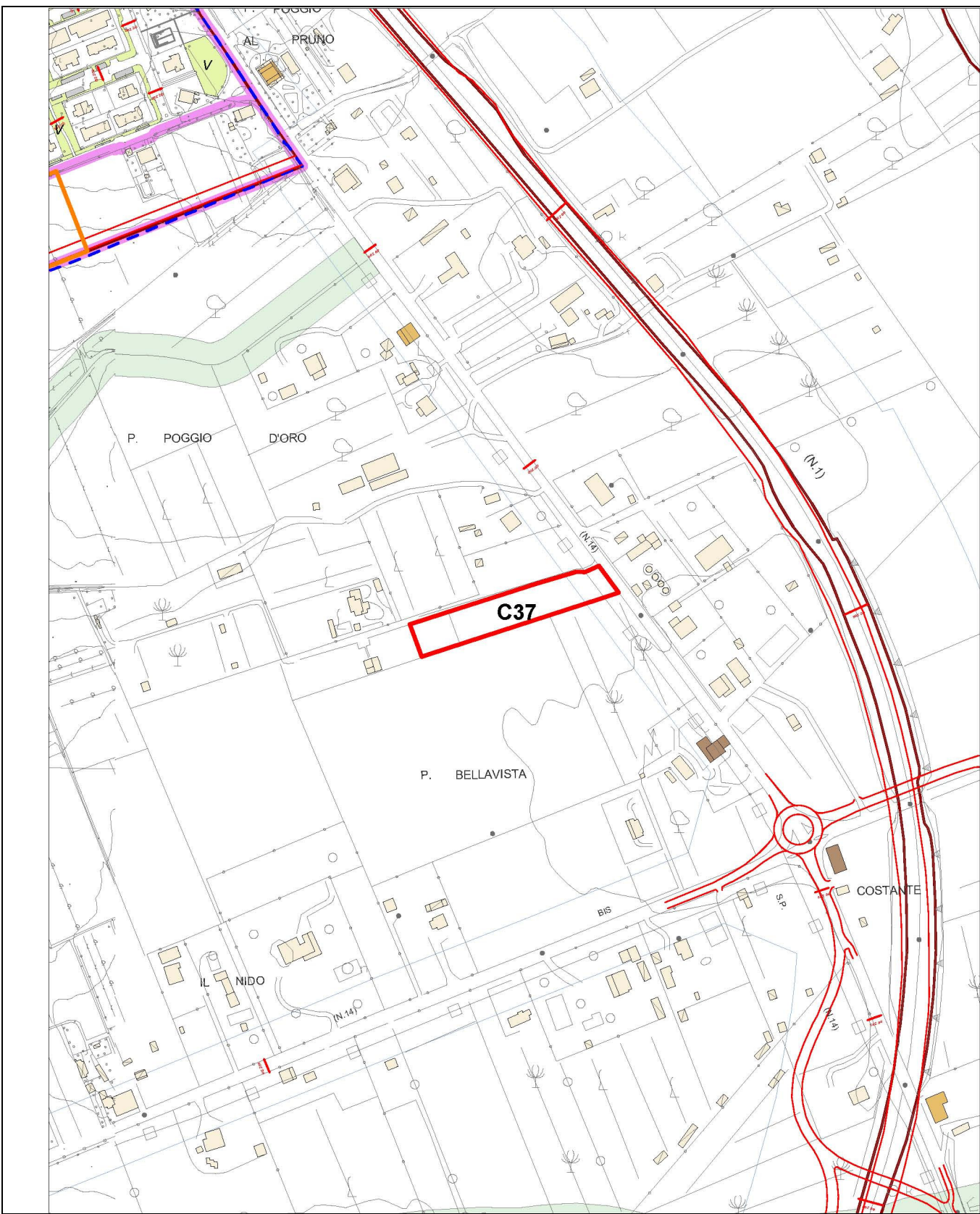
Modalità di intervento
Schema Urbanistico/ Edilizio Direttore
Successivo titolo abilitativo convenzionato

Pericolosità geologica	G.1
Pericolosità idraulica	I.1
Pericolosità sismica locale	n/d
Vulnerabilità delle falde	V.2

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1	3*	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1
Parcheggi e standard urbanistici	1	1	1	2

Note: 3*= fattibilità sismica condizionata ad indagini di MS puntuali

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione
Area posta tra viale della Repubblica, via Oglio e il fosso del Gorile

Obiettivi
Riqualficazione dell’area attraverso nuovo intervento

Destinazione d'uso
Attività ricettive previste nel sottosistema F32b
Attività urbane

Interventi ammessi-Quantità insediabili
La quantità massima insediabile di Sul è pari:
Attività urbane 2200 mq. di Sul (altezza massima 7,5 mt)
Attività ricettive 3600 mq di Sul (altezza massima due piani fuori terra)

Area per servizi o standard urbanistici
Come previsto da norma generale del RU. e come indicato nella scheda urbanistica.
La viabilità interna ed i parcheggi hanno carattere indicativo.
Dovranno essere realizzati i parcheggi previsti lungo via B. Powell esterni alla scheda su area di prop. Comunale

Prescrizioni specifiche
La gestione del complesso ricettivo / residence deve avvenire in forma unitaria
In fase di attuazione si dovranno prevedere specifiche misure di compensazione e mitigazione paesaggistiche attraverso fasce alberate con tipologie autoctone.
Cessione alla Amministrazione Comunale dell’area individuata con la sigla a) adiacente alla scheda..

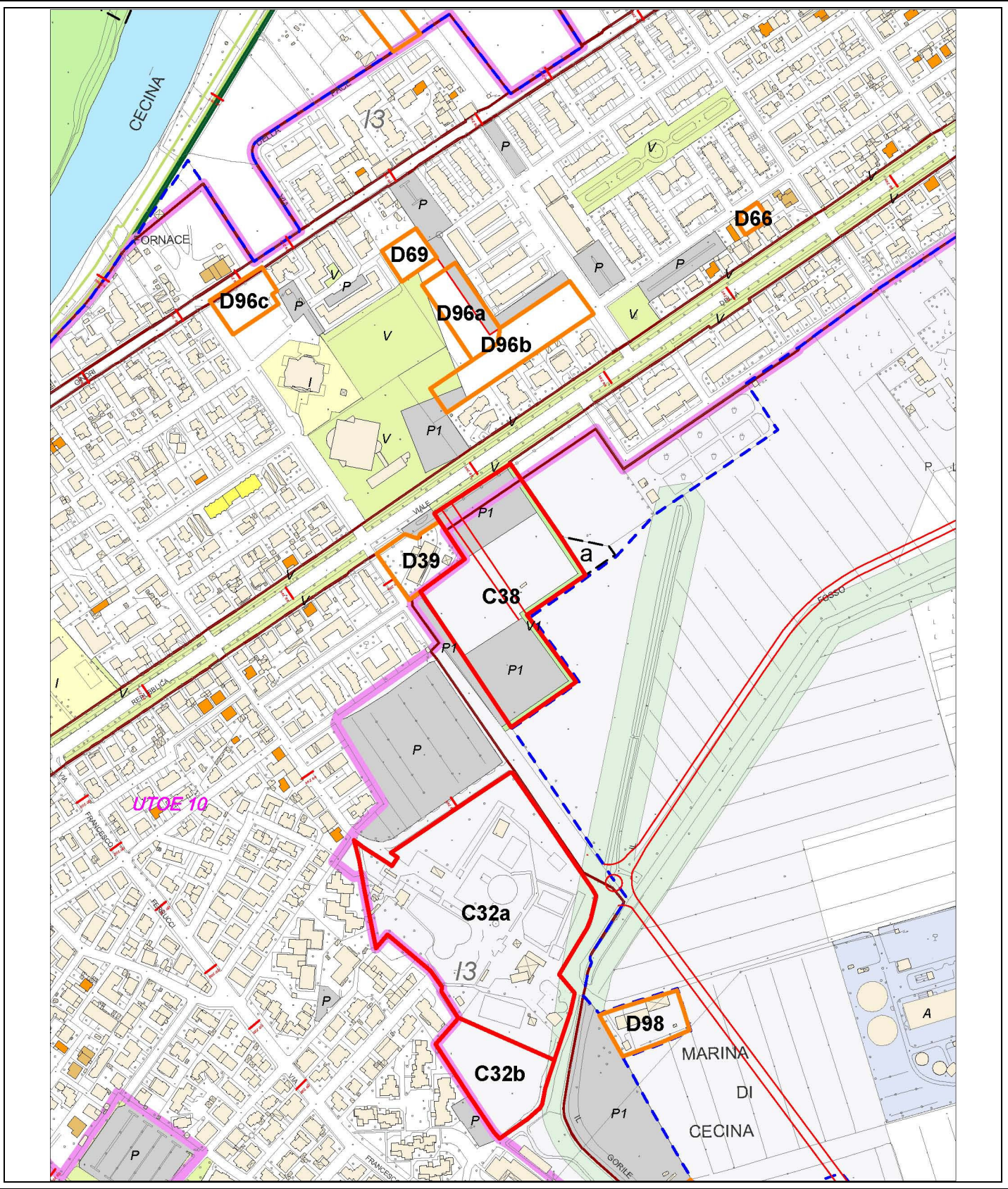
Modalità di intervento
Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata

Pericolosità geologica	G.1
Pericolosità idraulica	I.1, P.I.E. (parte)
Pericolosità sismica locale	S.3
Vulnerabilità delle falde	V.3

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1 se ricadente in I.1, NF se ricadente in P.I.E.	3	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Realizzazione di viabilità	1	1 se ricadente in I.1, NF se ricadente in P.I.E.	1	2
Riqualficazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1
Parcheggi e standard urbanistici	1	1 se ricadente in I.1, NF se ricadente in P.I.E.	1	2

Note:

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione

Area compresa tra la via Pisana Livornese, via Quasimodo

Obiettivi

Riqualificazione dell'area attraverso la demolizione e ricostruzione della quantità di Sul derivante dalle strutture esistenti.
Riprogettazione urbanistica del lotto nella sua interezza.

Destinazione d'uso

Residenza
Attività urbane lettera a1), b), c), d), e), f), così come previsto dall'articolo 4 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale

Interventi ammessi-Quantità insediabili

La quantità massima insediabile di Sul è pari a quella derivante dal volume esistente (max 2600 mq)
È ammesso un incremento del 20 % del potenziale edificatorio di Sul della scheda per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (housing sociale).

Area per servizi o standard urbanistici

Come previsto da norma generale del R.U.

Prescrizioni specifiche

Realizzazione e cessione del verde pubblico attrezzato individuato nella scheda.
Trasferimento dell'attuale attività in zona artigianale all'interno del territorio comunale prima della realizzazione dell'intervento ammesso dalla scheda.
Cessione a titolo gratuito alla A.C. di area della sup. di 800 mq da destinarsi alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale e/o Pubblica.

Modalità di intervento

Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.

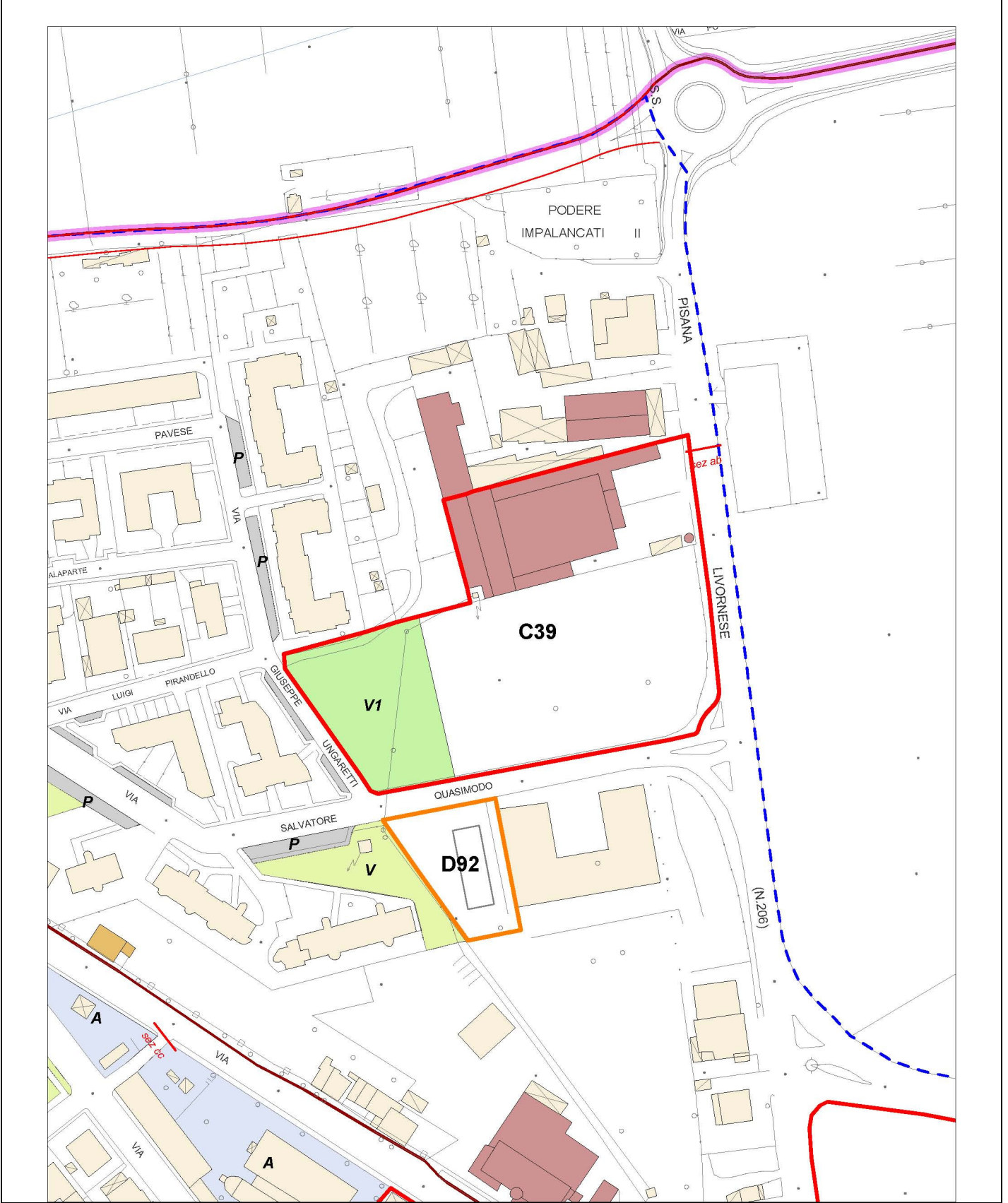
Area per servizi o standard urbanistici

Come previsto da norma generale del R.U.

Pericolosità geologica	G.1
Pericolosità idraulica	I.1
Pericolosità sismica locale	S.3
Vulnerabilità delle falde	V.2

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1	3	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1
Standard urbanistici	1	1	1	2

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione

Ex Piano di Recupero B3g loc. Magona approvato con d C.C. n. 23 del 27.02.1997 (conv. rep. 9775 del 13.03.01 a variante della precedente rep. 52512 del 04.061997)

Obiettivi

Recupero della Sul prevista nel Piano di Recupero B3g loc. Magona, inserito nel vecchio PRG a completamento della previsione del con riassetto funzionale dello stesso e conseguente riqualificazione dell'area

Interventi ammessi-Quantità insediabili

Recupero della Sul prevista dal piano attuativo precedente con le destinazioni ammesse, completamento e riassetto funzionale dello stesso

Area per servizi o standard urbanistici

Come previsto da norma generale del R.U.
Come previsti nel piano di recupero decaduto.

Prescrizioni specifiche

La convenzione dovrà prevedere il completamento delle OOUU previste nel piano di recupero decaduto prima del rilascio del titolo abilitativo per eventuali altri interventi.

Nell'ambito di tale intervento e richiesta una riqualificazione urbanistico-ambientale del contesto della scheda ivi comprese specifiche misure di compensazione e mitigazione paesaggistiche attraverso alberature autoctone.

Modalità di intervento

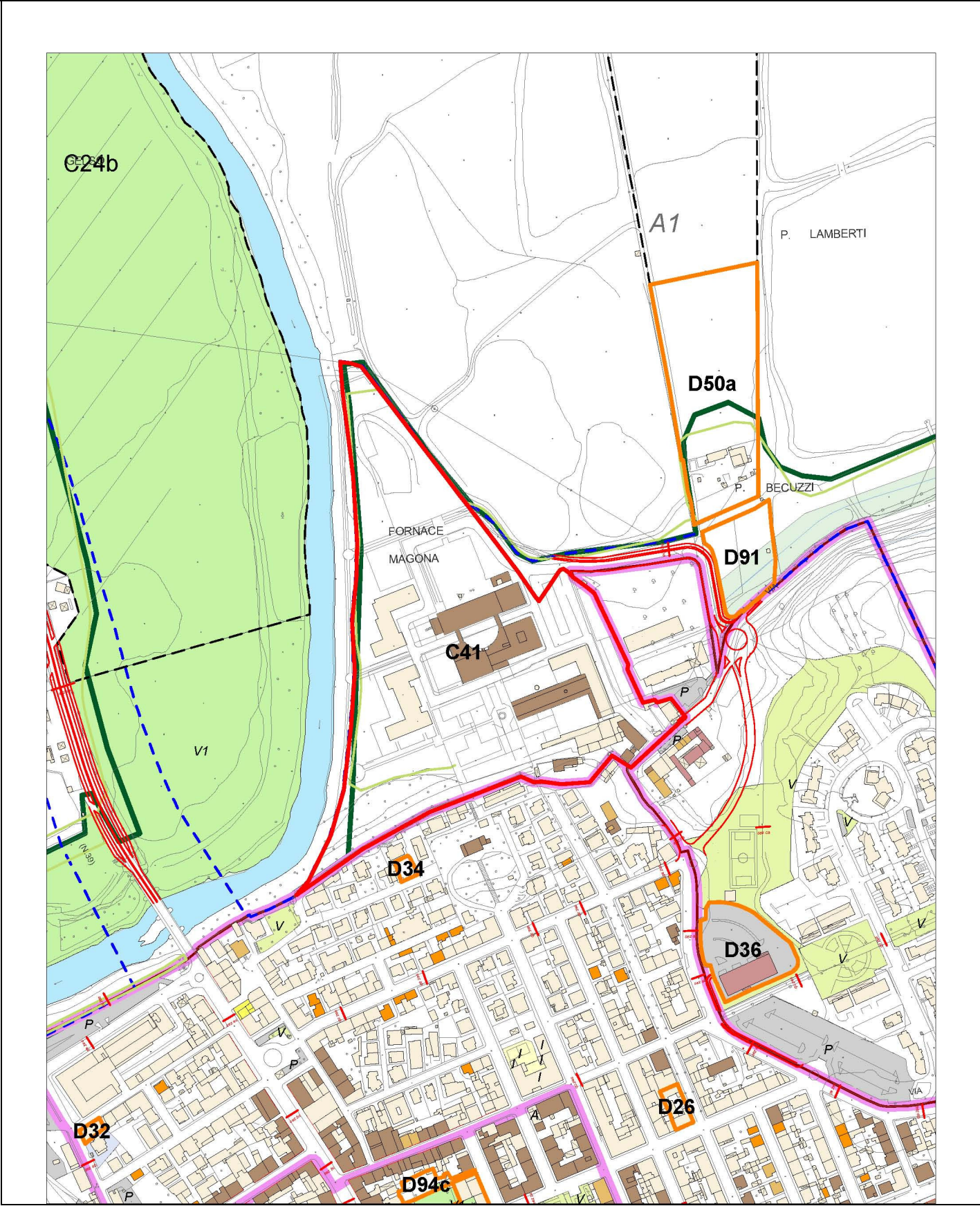
Piano attuativo di iniziativa privata a completamento del piano di recupero decaduto.

Pericolosità geologica	G.1, G.2 (parte), G3/PFE (parte)
Pericolosità idraulica	I.1 (parte), P.I.E. P.I.M.E.
Pericolosità sismica locale	S.2 (parte), S.3, S.4 (parte)
Vulnerabilità delle falde	V.2 (parte), V.3 (parte), V.4

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG...)	Fattibilità Idraulica (FI...)	Fattibilità Sismica (FS...)	Vulnerabilità delle Falde (FV...)
Interventi edificatori	2 se ricadente in G.1 o G.2, 3 se ricadente in G.3/PFE	1 se ricadente in I.1, 4* se ricadente in P.I.E o P.I.M.E	2 se ricadente in S.2, 3 se ricadente in S.3 o S.4	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1 se ricadente in G.1 o G.2, 2 se ricadente in G.3/PFE	1	1	1
Standard urbanistici	1 se ricadente in G.1 o G.2, 2 se ricadente in G.3/PFE	1 se ricadente in I.1, 4* se ricadente in P.I.E o P.I.M.E	1	2 se ricadente in V.2 o V.3, 3 se ricadente in V.4

Note: 4* = fattibilità idraulica subordinata alla realizzazione del progetto “Arginature remote del fiume Cecina nel tratto compreso fra la variante Aurelia SS. 1 e il ponte della vecchia Aurelia” (Novembre 2007) e variante “Perizia suppletiva e di variante n°1” (Settembre 2011). Per le aree P.F.E. vale quanto previsto all'art. 14 delle N.T.A. del presente R.U.ed all'art. 14 delle norme di P.A.I.”
La fattibilità degli interventi edificatori nelle aree PIME è comunque subordinata alla preventiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica come previsto dalla L.R.T. n° 21/2012 (art. 2, comma 2).

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000



R.U. 2012 - Indirizzi e prescrizioni

Descrizione
Complesso R.S.A. Opera Cardinale Maffi posto in San Pietro in Palazzi tra la via Aurelia, via Tito Speri e via Goffredo Mameli, a nord della Chiesa Parrocchiale.

Obiettivi
Riqualificazione dell'area mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente. Il recupero delle superfici esistenti dovrà tenere conto del contesto architettonico ed ambientale da cui deriva.

Destinazione d'uso
Residenza
Attività urbane lettera a1), b), c), d), e), f), così come previsto dall'articolo 4 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale Servizi di R.S.A.

Interventi ammessi-Quantità insediabili- Modalità d'intervento.
Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione.
La quantità massima insediabile di Sul è pari a quella derivante dal volume esistente

Modalità d'intervento: Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata

Area per servizi o standard urbanistici
Come previsto da norma generale del R.U.
Riqualificazione e cessione dell'area ospitante il campo di calcetto prospiciente la piazza .

Prescrizioni specifiche
È altresì previsto il reperimento all'interno dell'area della scheda, dei posti auto necessari ai sensi del RU, relativi intervento di ristrutturazione dell'edificio di n. 7 piani , confinante con la scheda, posto si via G. Mameli . Tale previsione trova applicazione, indipendentemente dall'attuazione del Piano di Recupero.

Scheda C43

Pericolosità geologica	G.1
Pericolosità idraulica	I.1
Pericolosità sismica locale	S.3
Vulnerabilità delle falde	V.2, V.3

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Fattibilità Sismica (FS._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori e ristrutturazione	2	1	3	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	1
Standard urbanistici	1	1	1	2

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000

