



COMUNE DI ROSIGNANO M.MO

PROVINCIA DI LIVORNO

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## ESTRATTO ALLEGATO 1

### Parte quarta - U.T.O.E. 5

Schede norma e disposizioni per la tutela  
del paesaggio  
e la qualità del territorio  
negli interventi di trasformazione  
con valenza quinquennale

**Stato modificato**

# INDICE

1.	<b>PREMESSA</b> .....	
2.	<b>NORME</b> .....	
3.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 5-1A</b> .....	
4.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 5-2A</b> .....	
5.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 5-3U</b> .....	
6.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 5-4U</b> .....	
7.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 5-5U</b> .....	3
8.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 5-6U</b> .....	
9.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 5-7U</b> .....	
10.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 5-8U</b> .....	
	.....	

## Indice Schede Norma

UTOE	comparto	Territorio agricolo/ urbanizzato	Descrizione
<b>5</b> della costa alta e dei boschi	<b>5-1a</b>	agricolo	Realizzazione di un complesso turistico ricettivo in Castiglioncello, strada vicinale delle Spianate - loc. Spianate
	<b>5-2a</b>	agricolo	Realizzazione di strutture dedicate agli sport equestri a completamento dell'attività agricola ed agrituristica esistente in Castiglioncello, strada vicinale delle Spianate - loc. Spianate
	<b>5-3u</b>	urbanizzato	Intervento di espansione residenziale in Castiglioncello, via Le Spianate - loc. Campofreno
	<b>5-4u</b>	Urbanizzato	Riqualificazione dell'immobile denominato Ciucheba al fine di realizzare una struttura polifunzionale nella frazione di Castiglioncello, via della Pineta angolo Lungomare Cristoforo Colombo.
	<b>5-5u</b>	urbanizzato	Intervento di espansione residenziale in Castiglioncello, via Le Spianate, via Solferino
	<b>5-6u</b>	urbanizzato	Intervento di saturazione e residenziale in Castiglioncello, via Brenta

	<b>5-7u</b>	urbanizzato	Intervento di completamento residenziale in Castiglioncello, via R. Sanzio
	<b>5-8u</b>	urbanizzato	Intervento di saturazione residenziale in Castiglioncello, via Tiziano Vecellio

Omissis .....

## scheda norma comparto 5-4u

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 48*



*Estratto cartografia TUR 7 Castiglioncello Nord-Ovest*



1. Descrizione dell'intervento  
Riqualificazione dell'immobile denominato Ciucheba al fine di realizzare una struttura polifunzionale

### Ubicazione

Castiglioncello, via della Pineta  
angolo Lungomare Cristoforo Colombo

3.Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 35 c. 14 Residenza: alloggi n. 10
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	P.T.: attività commerciali e di servizi ad uso pubblico ( max 460 mq. di S.E.) 1° e 2° Piano: unità immobiliari residenziali max. n. 10 ( max 800 mq. di S.E.) Distanza dai confini: min. ml 5.00 Distanza min. tra fabbricati: 10 ml Volume di progetto: minore o uguale al volume esistente legittimato H. max. del nuovo fabbricato non deve essere superiore a quella dell'edificio preesistente ( legittimato dai titoli edilizi rilasciati) oggetto di demolizione. Superficie fondiaria: mq. 700 circa
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale Cat. 3 commerciale sottoc. 3.03 limitatamente a ristorante, bar , 3.04 limitatamente a Discoteca/Piano bar; sottoc. 5.10 limitatamente a centro benessere
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	<p>L'intervento è rivolto alla riqualificazione di un immobile attualmente in stato di abbandono.</p> <p>Il progetto di riqualificazione deve perseguire le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- integrazione del nuovo intervento con il valore naturalistico del paesaggio costiero;</li> <li>- miglioramento dell'impatto formale, materico e cromatico con gli elementi naturali della linea di costa;</li> </ul> <p>Il nuovo edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deve essere realizzato secondo i principi dell'edilizia sostenibile rispettando i requisiti minimi di cui alle leggi e regolamenti vigenti in materia di prestazioni energetiche e i requisiti degli edifici a "energia quasi zero;</li> <li>- i pannelli fotovoltaici devono essere del tipo integrato ( nella copertura, nella facciata, con funzione di tetto o copertura integrati nelle superfici piane, nelle tende orizzontali o alla veneziana, in strutture che producono ombra, etc..) e non devono essere visibili dallo spazio pubblico;</li> </ul> <p>La realizzazione del nuovo fabbricato avverrà mediante un intervento di demolizione e ricostruzione della volumetria esistente con modifiche alla sagoma preesistente.</p> <p>La superficie utile di ogni unità residenziale non deve essere minore di 60 mq.</p> <p>Per la realizzazione del nuovo edificio devono essere rispettate le norme contenute nel presente Allegato e nelle NTA del Piano Operativo.</p>

	<p>L'intervento deve perseguire la qualità architettonica e deve assicurare sia l'integrazione paesaggistica rispetto agli elementi significativi del paesaggio sia la tutela delle visuali esistenti che si aprono verso la Pineta Marradi, il mare e la costa.</p> <p>L'edificio potrà mantenere, lato passeggiata, l'attuale altezza mentre i piani superiori dovranno essere realizzati a gradoni con un rapporto di arretramento almeno pari a 1:1. Non sono consentiti aggetti sul lato della passeggiata. L'altezza massima del nuovo fabbricato non deve essere superiore a quella dell'edificio preesistente oggetto di demolizione. Potrà essere conservato l'attuale allineamento dell'edificio rispetto alle aree pubbliche comunali adiacenti. La distanza dal botro delle Acacie dovrà rispettare quanto previsto dalla normativa vigente. E' vietata la realizzazione di piani interrati. Particolare attenzione deve essere posta nella realizzazione dell'area esterna vs. il botro. Gli spazi commerciali al Piano Terra dell'edificio dovranno essere aperti, lato passeggiata, al pubblico.</p> <p><u>Parcheggio privato</u>: il parcheggio privato a servizio del nuovo edificio dovrà essere realizzato in area di circa mq 1030, sita in Loc. le Spianate e censita al catasto al Foglio 48 part. 1029. Prima del rilascio del titolo abilitativo su tale area dovrà essere istituito, mediante atto d'obbligo, apposito vincolo pertinenziale.</p> <p><u>Tutela e valorizzazione del paesaggio</u> La progettazione deve essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare i nuovi edifici nel contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere effettuata una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica, comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.</p> <p>Al fine del rilascio del titolo abilitativo nella progettazione esecutiva dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al verbale dell'Autorità competente n. 2 del 29.04.2021 di esclusione dalla procedura della V.A.S. .</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i>  <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b>  <b>Geolitologia</b>  Rocce ofiolitiche  <b>Elementi di geomorfologia</b>  Litotipi lapidei magmatici generalmente stabili</p>

	<p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b>  <i>Geomorfologica</i>    <b>G1</b>( G2 da P.O.)  <i>Idraulica</i>            <b>I2/I3</b>  <i>Sismica di livello 1</i> <b>S2</b> da P.O.  di livello 2 <b>S1</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b>  <b>Geomorfologica FG2</b>  <u>Prescrizioni:</u>  a supporto dell'intervento esecutivo devono essere realizzati i seguenti approfondimenti di indagine:  - specifiche indagini geotecniche (es. sondaggi geognostici a c.c.) atte a definire con maggior precisione il contesto litostratigrafico e i parametri geotecnici e sismici necessari per le verifiche geotecniche ai sensi del D.M. 17.01.2018 – Norme Tecniche per le costruzioni e del D.P.G.R. 36/R del 2009;  - dovranno essere preventivamente messi in sicurezza e consolidati gli eventuali fronti di scavo previsti dalla progettazione onde evitare problematiche di versante sul limite nord del comparto.</p> <p><b>Idraulica        FI3</b>  <u>Prescrizioni:</u>  la fattibilità dell'intervento è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della l.r.41/2018:  - sono vietate modifiche morfologiche e/o nuove costruzioni entro 10 m dal ciglio di sponda (come previsto dal RD 523/1904 e dalla LR41/2018);  - è necessario che, nel progetto esecutivo, la posizione degli accessi ed il pavimento interno sia ad una quota di +2.7m sul l.m.m.;  - sarà opportuno che il progetto esecutivo preveda sistemi di regimazione e stoccaggio delle acque meteoriche derivanti dalle superfici impermeabili</p> <p><b>Sismica    FS3</b>  <u>Prescrizioni:</u>  Si richiedono indagini strumentali per valutare gli effetti del contrasto di impedenza</p>
10.            Disciplina successiva        alla realizzazione    degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano " Ba"



**INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO**





## INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE





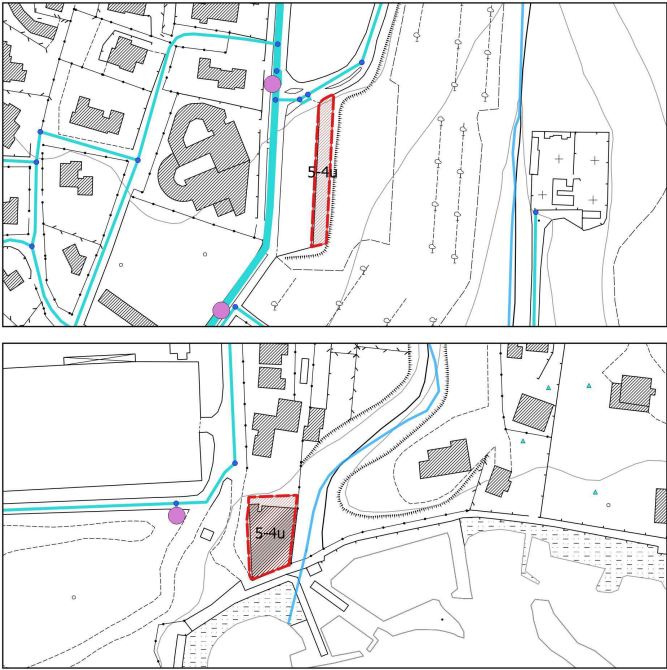
**INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ**



**VINCOLI**



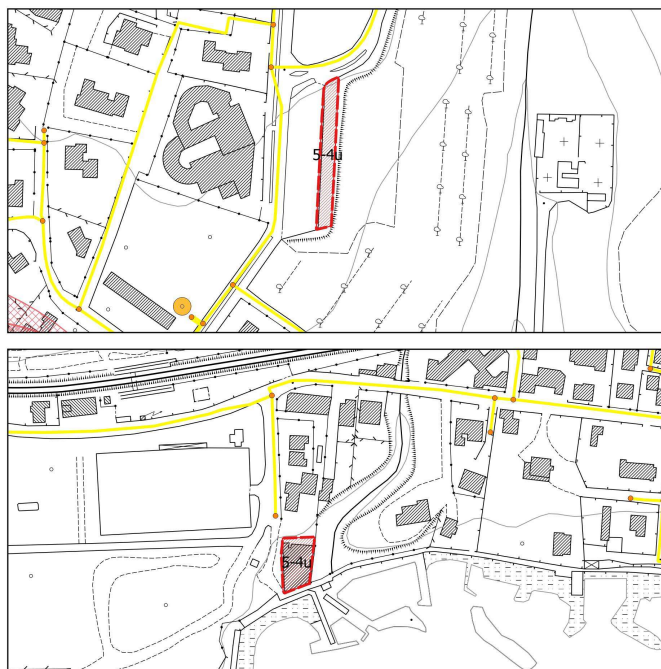
**RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA**



**RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI**



## RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



### VERIFICA DI COERENZA

#### ***Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.***

##### **OB.1.**

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana.

#### ***Coerenza con obiettivi P.O.***

##### **OB.4. Rendere attrattivo il territorio**

La previsione contribuisce alla dotazione di servizi per l'area di trasformazione e per il tessuto residenziale circostante.

#### ***Criticità con obiettivi P.O.***

##### **OB.3. Rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali**

La previsione non contribuisce a rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali in quanto non inserisce funzioni strettamente legate ad esse.

#### ***Criticità con azioni P.O.***

##### **A1.9.**

**A1.9. Favorire interventi di riqualificazione urbanistica e edilizia, di rigenerazione urbana di importanti pezzi della nostra città e di ristrutturazione del patrimonio esistente, con particolare attenzione al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici;**

La previsione non pone delle criticità in quanto favorisce un intervento di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

## VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	25	n.
Fabbisogno idrico res.	1961875,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.	1175300	l/anno
Afflussi fognari	0,08	l/sec.
Fabbisogno elettrico	24728,75	Kwh/anno
Fabbisogno metano	11125,00	Mc/anno
Produzione RU	13383,75	Kg/anno
Produzione RD	7360,75	Kg/anno

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+	X	Il nuovo corpo di fabbrica dovrà mettere in atto tutte le misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	X	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+/-	X	Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		

					acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	X	Essendo in un'area tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004 l'intervento previsto deve essere valutato piu attentamente e la progettazione deve essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare i nuovi edifici nel contesto paesaggistico di riferimento.  Salvaguardare lo skyline tra l'area di trasformazione e il contesto paesaggistico in cui si inserisce  Al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento.
		Tutela della qualità paesaggistica	+		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	X	La realizzazione del nuovo edificio dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento
		Efficienza delle reti tecnologiche	+		



					idrico e del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio.
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X	
<b>ECONOMIA</b>	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	X	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	X	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	X	
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>SOCIALE</b>	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	X	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	X	