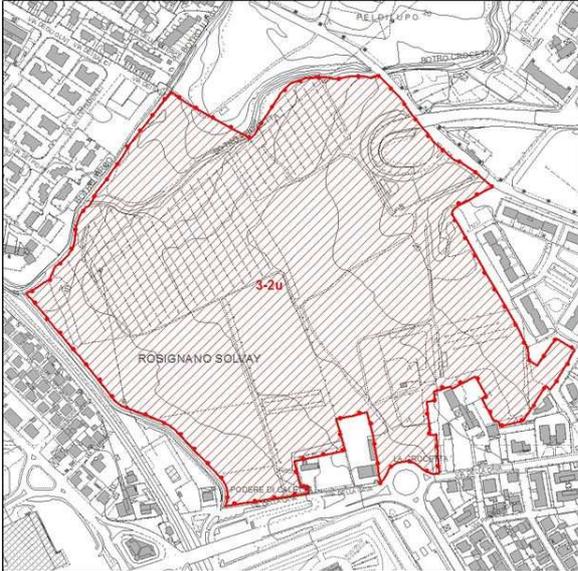
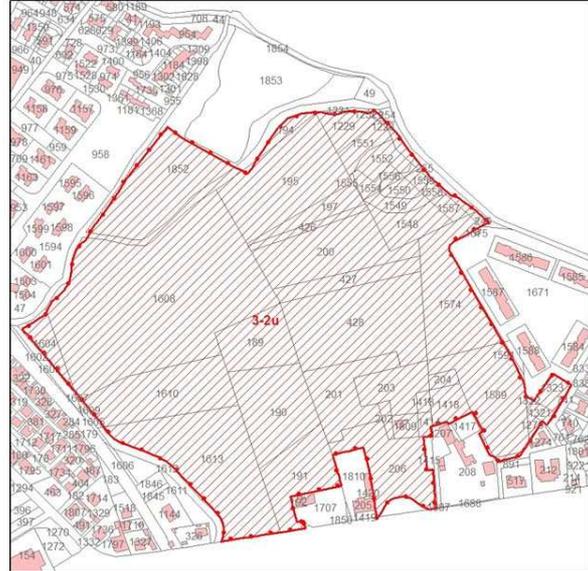


4. scheda norma comparto 3-2u

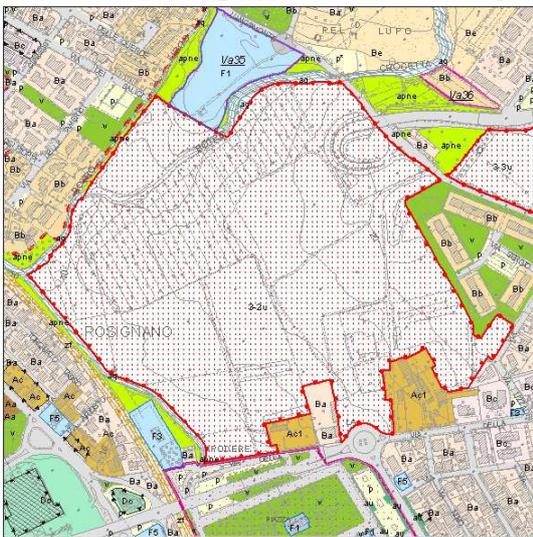
Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 66



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord-Ovest



1. Descrizione dell'intervento
Intervento di espansione per realizzazione di una nuova centralità urbana.
2. Ubicazione
Rosignano Solvay, via Lungomonte, via della Cava, via Lizzardri – loc. La Crocetta

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 33 c. 14 Turistico-ricettivo: Posti letto n. 80 Intervento fatto salvo dal P.S.
4. Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. L'intervento, dopo l'approvazione del P.A. potrà essere articolato per unità minime di intervento, che prevedano la contestuale realizzazione di interventi edificatori ed opere pubbliche. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce la realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal Piano

	<p>Attuativo, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti) e le modalità di gestione e manutenzione anche successive alla realizzazione; - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, delle attrezzature di interesse pubblico, etc. - definisce le modalità di realizzazione/gestione delle quote di alloggi da destinare ad edilizia sociale e residenziale pubblica secondo le normative vigenti. <p>La convenzione deve inoltre contenere apposito articolo per l'istituzione di un vincolo sulla struttura turistico ricettiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di durata ventennale sulla destinazione d'uso; - alla indivisibilità e alla gestione unitaria della struttura (attività principale e servizi aggiuntivi e integrativi) essendo l'albergo un pubblico esercizio unitario sia dal punto di vista gestionale che strutturale; - di divieto di alienare l'alloggio del custode separatamente dalla struttura turistico ricettiva.
<p>5. Parametri urbanistici di progetto</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Residenziale</u>: mc 70.000 di cui mc. 24.500 di edilizia sociale e mc. 45.500 per edilizia privata. SUL totale mq. 27000. Altezza edifici: max n. 2/3/4 piani f.t. . - <u>Commerciale di vicinato/direzionale</u>: mc. 15.000 – SUL mq. 4200. Altezza edifici: max 3 piani f.t.; - <u>Destinazione turistica</u>: posti letto n. 200 (120 es. + 80). Altezza edifici: max 4/5 piani f.t. - <u>Grande struttura di vendita</u>: mq. 1800 in ampliamento alle superfici esistenti e comunque per una superficie complessiva fino a mq. 4999 di area di vendita (GSV tipologia C art. 12 DPGR 15/R) per una superficie lorda pari a mq. 7.207,30 (SL). Altezza edificio: quella necessaria alla struttura. - <u>Cittadella dello sport</u> (palestra, piscina, servizi, etc). Le strutture per la palestra/Piscina, servizi, se realizzate nel parco urbano, devono essere localizzate esclusivamente ai margini dell'area parco in adiacenza della zona edificabile così come individuata al successivo punto 12 "schema grafico prescrittivo". Le altezze degli edifici della cittadella dello sport devono essere quelle previste da leggi per le diverse tipologie di attività sportive. <p>Distanza da strada primaria ml 7.50 Distanza da strade di distribuzione residenziale ml 6.00 Distanza confini min. ml 5.00</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale: mq. 194418 circa

6. Funzioni e	Residenziale (cat. 1); Commerciale (cat. 3 sottoc. 3.01.01,
---------------	---

destinazioni d'uso	3.01.02, 3.02.01, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 3.04); Turistico-ricettivo (cat. 4 sottoc. 4.01); Direzionale e di Servizio (cat. 5 sottoc. 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.08, 5.09, 5.10, 5.11, 5.13)
7. Opere di urbanizzazione	<p>Devono essere progettate e realizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla legge vigente (infrastrutture a rete, verdi, parcheggi pubblici etcc) secondo le indicazioni che saranno impartite dagli uffici dell'Amministrazione Com.le e dagli Enti gestori dei servizi; - le opere di urbanizzazione secondaria relative alla realizzazione di un polo scolastico da costruire nell'area Parco. Il Polo Scolastico, se realizzato nel parco urbano, deve essere localizzato esclusivamente ai margini dell'area parco in adiacenza della zona edificabile così come individuata al successivo punto 12 "schema grafico prescrittivo". <p>Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica il Piano Attuativo deve contenere apposito elaborato in cui sono individuate le aree (lotti) da cedere all'Amministrazione com.le e la relativa quota di superficie lorda realizzabile su ciascun lotto, da destinare ad edilizia sociale pubblica.</p> <p>Devono essere realizzati gli spazi per standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 quale <i>sommatoria</i> derivante dalle diverse destinazioni ammesse all'interno del comparto.</p> <p>Per quanto concerne la destinazione residenziale lo standard complessivo, comprensivo di verde e parcheggi pubblici, è pari a mq. 25 ad abitante, articolato in 6 mq. di parcheggio e 19 mq di verde.</p> <p>Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria potranno essere progettate e realizzate per stralci funzionali. Gli stralci funzionali devono essere individuati in un apposito elaborato progettuale allegato al Piano Attuativo.</p> <p>Il Polo scolastico potrà essere realizzato a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati secondo i parametri delle tabelle degli oneri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>La progettazione degli spazi aperti deve costituire l'elemento principale della progettazione (creazione di percorsi ciclabili e pedonali, di nuove aree per verde e parcheggi pubblici, strade, etcc).</p> <p>La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalle leggi vigenti ed eventuali adeguamenti a opere di urbanizzazione esistenti devono essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione Com.le.</p>
8. Edilizia residenziale con finalita' sociali	<p>Almeno il 35% della Superficie lorda con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi di edilizia sociale. Gli alloggi realizzati con tale destinazione sono vincolati alla locazione a canone agevolato/Edilizia residenziale pubblica (min. il 50%)/all'affitto temporaneo (min. 10 anni), al cohousing.</p> <p>In caso di progetto di cohousing deve essere posta attenzione ai sistemi relazionali tra le diverse funzioni residenza e servizi, spazi privati e luoghi pubblici, viabilità e parcheggi, edificato e verde pubblico attrezzato. Devono essere valutate quelle funzioni condominiali di portierato sociale e di gestione</p>

	<p>dei servizi attraverso anche una attività di "accompagnamento" all'abitare sociale.</p> <p>Il Piano Attuativo deve individuare:</p> <ul style="list-style-type: none">- per la superficie lorda da cedere all'Amministrazione com.le i lotti da assegnare a tale finalità;- per la quota di edilizia sociale, che rimarrà a carico del soggetto attuatore, gli alloggi destinati alle altre forme di edilizia sociale prevista dalla presente scheda. <p>In sede di Piano Attuativo L'Amministrazione com.le insieme al soggetto attuatore, stabilisce le modalità di cessione delle aree e individua le tipologia di edilizia sociale.</p>
9. Disciplina per la progettazione	<p>Il Piano si pone come obiettivo la riqualificazione dell'area attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none">a) la realizzazione della "città pubblica" ovvero di un tessuto urbano complesso ed articolato, organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazionato all'insediamento esistente;b) la localizzazione di funzioni qualificate (spostamento grande struttura di vendita esistente) e di servizi ed attrezzature di interesse generale quali un centro sportivo polivalente (Villaggio dello Sport), un polo scolastico, capaci di interessare bacini di utenza anche di livello sovra-comunale e valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al sistema della viabilità;c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato (parco urbano) di uso collettivo con funzione di elemento connettivo. <p>Il piano deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none">- un sistema di spazi e luoghi (via - piazza) formanti un elemento "simbolico" di definizione e qualificazione del centro città, con aree a giardino, marciapiedi, zone per la sosta alberate, piazze "arredate";- una galleria all'aperto con negozi di vicinato, nuovo supermercato (trasferimento grande struttura di vendita esistente) con eventuali negozi annessi (centro commerciale);- strutture direzionali pubbliche e private e di servizio;- un polo turistico ricettivo;- un centro sportivo;- un polo scolastico;- un Parco urbano attrezzato. La destinazione di parco deve intendersi come connotato qualitativo del nuovo insediamento, e dovrà caratterizzarsi per l'assetto prevalentemente non edificato, con sistemazioni vegetazionali prevalenti e tipiche dei luoghi, e come offerta di spazi per la ricreazione, il tempo libero, lo svago e il benessere dei cittadini. Esso sarà collegato per quanto possibile alla rete degli spazi pubblici, previsti nel comparto ed adiacenti ad esso in modo da garantire un sistema continuo;- edifici con destinazione residenziale, privata e sociale, realizzati con caratteristiche tecnologico-formali innovative e rispettose del consumo energetico, quale segno di un nuovo

- luogo della città contemporanea;
- nuova viabilità principale, di collegamento con il sistema circostante e nuova viabilità minore, per la mobilità interna;
 - interventi di tutela e salvaguardia del Botro Crocetta.

La proposta progettuale deve presentare soluzioni integrate a livello funzionale ed architettonico, con assetto che privilegi l'organizzazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici aventi funzione di elemento connettivo con le diverse parti della città. Integrazione tra attività pubbliche ed interventi privati. I parcheggi potranno essere realizzati anche nel sottosuolo.

La progettazione deve essere caratterizzata da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale e si dovrà relazionare con il tessuto al contorno al fine di garantire un corretto inserimento ambientale.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.

Il nuovo insediamento

Per l'edificato residenziale sono ammesse tipologie differenziate (in linea, a schiera, isolata etc..) purché associate ed integrate tra loro a formare un tessuto dotato di caratteristiche e qualità urbane.

I nuovi alloggi devono avere una superficie utile (SU) differenziata. Gli alloggi con una superficie utile (SU) minima di 60 mq. non devono essere maggiori al 50% del totale.

Gli edifici specialistici devono adottare tipologie differenziate in rapporto non solamente alla funzione specifica da assolvere ma anche al loro eventuale ruolo nella definizione gerarchica degli spazi e degli assi visuali. In questa logica, deve essere privilegiata una articolazione tipologicamente e formalmente complessa degli spazi e dei corpi edilizi evitando la semplice giustapposizione seriale. In sede di progetto potranno, per singoli edifici o porzioni di edificio, essere ammesse eccezioni alle altezze previste se funzionali alla definizione architettonica e formale del complesso urbanistico.

L'edificazione non è consentita nelle fasce di rispetto relative ai vincoli elettromagnetici, ferroviari e di rischio idraulico.

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

Deve essere prevista, in adiacenza dell'edificato esistente, una fascia di verde (anche privato) di almeno 10 ml. dove potrà essere localizzata anche quota parte di parcheggi pubblici.

Dovrà comunque essere assicurata sempre una fascia di verde di rispetto tra eventuali parcheggi e l'edificato esistente.

I parcheggi privati devono essere realizzati preferibilmente nel sottosuolo.

Edilizia Sociale

Nel comparto deve essere realizzata una quota per edilizia sociale non inferiore al 35% delle volumetrie residenziali di cui almeno la metà deve essere destinata ad edilizia residenziale pubblica da cedere all'Amministrazione comunale nelle forme stabilite dalla legge regionale vigente.

L'edilizia sociale deve essere integrata con le diverse funzioni

presenti nel comparto.

A tal fine il Piano attuativo dovrà individuare i lotti e/o alloggi da assegnare a tale finalità.

Gli alloggi per edilizia sociale dovranno avere caratteristiche costruttive e dimensionali dettate dalle leggi in materia.

Polo Alberghiero

E' ammessa la realizzazione di una struttura alberghiera di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo (dovrà essere garantito il raggiungimento di almeno 3 stelle di classificazione).

L'altezza della nuova struttura non potrà essere maggiore a 4/5 piani fuori terra. Le altezze dei piani potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento (es: hall, servizi connessi all'offerta ricettiva etc.).

La proposta progettuale deve presentare soluzioni integrate a livello funzionale e architettonico con un assetto planivolumetrico che privilegi l'organizzazione dei percorsi e degli spazi pedonali in relazione alla viabilità di accesso. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde etc..).

Oltre ai posti letto e ai servizi previsti da legge per la struttura alberghiera sono ammessi:

- servizi aggiuntivi e integrativi (ristorante, centro benessere etc.);
- sala convegni;
- spazi interrati e/o seminterrati da destinare a servizi, magazzini della struttura alberghiera, parcheggi privati;
- alloggio per la guardiania che dovrà essere realizzato all'interno della struttura ricettiva.

Per l'attività ricettiva dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ogni camera aumentati del 20% per le attività di servizio.

Ove la struttura alberghiera fosse dotata di ristorante e/o servizi non esclusivamente riservati ai clienti interni, i parcheggi dovranno essere dimensionati secondo le norme vigenti in materia in aggiunta a quelli specifici della struttura ricettiva.

La nuova struttura turistico ricettiva deve possedere i requisiti minimi dettati dalle leggi vigenti in materia di turismo.

Grande Struttura di vendita

E ammesso il trasferimento e l'ampliamento della superficie di vendita dell'esistente grande struttura di vendita.

Nella vigenza del 1° Regolamento Urbanistico si è svolta la Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'art. 66 della L.R. 52/2012 al fine di verificare la sostenibilità, a livello sovracomunale, della previsione indicata nella ex. scheda norma 3-t2 dell'allegato 1 al RU, ed inerente il trasferimento e l'ampliamento di una Grande Struttura di Vendita (GSV).

In data 2/12/2013 la Conferenza si è conclusa con un esito positivo (pareri Regione Toscana, Provincia di Livorno, uffici interni all'A.C.) verificando la sostenibilità della previsione della

destinazione d'uso di grande struttura di vendita nel comparto.

Parco Urbano, sport e verde pubblico

La perimetrazione ed il dimensionamento del parco urbano (circa 9 Ha), così come individuato nello schema grafico di cui al punto 12, sono prescrittivi al fine di mantenere un ampio varco da destinarsi a verde urbano ed impedire la saldatura tra Castiglioncello e Rosignano Solvay.

All'interno del parco, in adiacenza dell'area edificabile, potranno essere realizzate le seguenti opere di interesse pubblico:

- centro sportivo polivalente comprendente palestra, piscina coperta, centro fitness e benessere, ed esercizi pubblici (bar, ristorante);
- Polo scolastico;

All'interno del Parco le aree, prevalentemente alberate e sistemate a verde, potranno essere organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero.

All'interno potranno essere realizzati spazi attrezzati:

- per il gioco ed il tempo libero;
- per attrezzature didattiche all'aperto;
- per lo svolgimento di attività sportive di base;
- per piccoli chioschi per ristoro, servizi igienici, impianti tecnologici a supporto delle attività.

Nel Parco potrà essere realizzato un sistema di collegamenti ciclopedonali di connessione con gli spazi pubblici posti all'interno ed all'esterno del comparto.

Il tema dello sport è considerato componente strategica per la "valorizzazione e la riqualificazione urbana e territoriale del nuovo comparto oltre che potenziale motore di sviluppo sostenibile in quanto può divenire attrazione economica e turistica, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche".

L'area a Parco Urbano potrà essere utilizzata come standards a verde pubblico.

Il parco deve essere piantumato con alberature di alto fusto, già adulte, siepi e altre sistemazioni a verde secondo un disegno unitario.

L'Amministrazione Com.le potrà stabilire accordi con gli abitanti per la manutenzione degli spazi pubblici di uso pubblico; con tali accordi può essere stabilita la chiusura del Parco nelle ore notturne.

Opere di urbanizzazione

Il nuovo assetto è caratterizzato dalla realizzazione di una maglia stradale che colleghi le direttrici principali a valenza sovra-comunale e la rete della mobilità interna.

I due assi principali sono costituiti dall'esistente via di Lungomonte e dalla nuova strada che si diparte dallo svincolo nella parte superiore della via di Lungomonte che potrà essere oggetto di modifiche, e si connette allo svincolo nella zona inferiore dell'area, dove si diparte la via che porta al cavalcavia ferroviario.

Nella riorganizzazione dello svincolo su via di Lungomonte

	<p>potranno essere interessate marginalmente le aree del parco.</p> <p>La rete infrastrutturale deve essere progettata secondo criteri di sicurezza, miglior inserimento ambientale, efficienza dei traffici di scorrimento e di mobilità interna, indicando condizioni per l'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici, anche tramite vegetazione che assolva anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano.</p> <p>I percorsi pedonali e ciclabili saranno realizzati in modo da creare condizioni di sicurezza e di gradevolezza.</p> <p>La rete infrastrutturale e i percorsi pedonali e ciclabili devono rispettare quanto dispone il Nuovo Codice della Strada e essere realizzati secondo le indicazioni dei Settori competenti.</p> <p>Gli spazi pubblici e di uso comune non debbono essere collocati in posizioni marginali o essere eccessivamente frazionati. Le aree condominiali e private devono assicurare continuità spaziale con gli spazi pubblici.</p> <p>I parcheggi pubblici devono essere distribuiti all'interno dell'intero comparto, compreso il parco pubblico, nelle sue aree marginali, evitando concentrazione in aree di vaste dimensioni e garantendo un'agevole percorrenza tra le aree di sosta e l'edificato.</p> <p>Particolare attenzione progettuale si deve porre alle condizioni di sicurezza dei bambini e degli anziani, dei portatori di handicap e alla difesa dai rumori.</p> <p>Le aree verdi devono essere rese funzionali mediante attrezzature quali panchine, fontanelle, chioschi con funzioni di servizio, attrezzature per gioco dei bambini.</p> <p>Le aree degli spazi pubblici non utilizzate dalle attrezzature debbono essere mantenute a giardino, con possibilità di frequentazione pubblica almeno nelle ore diurne.</p> <p>E' opportuno che gli spazi pubblici, di uso collettivo e comune, i piani terra degli edifici pubblici e con destinazione pubblica, costituiscano sistemi continui, aperti e collegati tra loro da percorsi pedonali e ove possibile ciclabili.</p> <p>Le strade interne e di servizio per la residenza devono essere realizzate con materiale fonoassorbente.</p> <p>Devono essere realizzati parcheggi pubblici e privati ai sensi delle norme vigenti in materia per le diverse destinazioni d'uso ammesse.</p> <p>Le aree a parcheggio pubblico devono essere adeguatamente alberate, attrezzate con percorsi pedonali, marciapiedi, illuminazione pubblica etc.</p> <p>In sede di Piano Attuativo l'Amministrazione comunale valuterà la tipologia del Polo scolastico quale opera di urbanizzazione secondaria che deve essere dimensionato secondo le vigenti normative in materia</p>
10. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali, alluvioni recenti Elementi di geomorfologia area di terrazzamento pianeggiante Elementi idrologici e vincoli idraulici</p>

Botro Crocetta e Botro Iurco confinanti sul lato NO del comparto
Tipologia amplificazione sismica
zona suscettibile di liquefazione dinamica

Problematiche idrogeologiche

da verificare con indagini approfondite

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

Geomorfologica **G2/G3**

Idraulica **I2/I3 con magnitudo moderata oltre**

limitate aree a magnitudo severa e molto severa, I4 alla
confluenza Iurco/Crocetta

Sismica **S3I**

FATTIBILITA'

Geomorfologica FG3

Prescrizioni:

si richiedono in corrispondenza di ciascuno degli stralci di Piano attuativo (area residenziale, commerciale, turistico ricettiva, struttura di vendita, centro sportivo polivalente, Polo scolastico) indagini geologiche, geognostiche, sismiche e idrogeologiche di inquadramento convenientemente ubicate con almeno 4 stazioni (vedi anche FS3) e altrettanti piezometri. I risultati illustrati con planimetrie, grafici, sezioni geologiche, geotecniche, sismiche e idrogeologiche definiranno le condizioni prescrittive di fattibilità compresa la salvaguardia della risorsa idrica e gli indirizzi per la progettazione dei singoli interventi. Tali elaborati dovranno essere oggetto di attenta verifica sul rispetto dei criteri generali e sugli indirizzi per la successiva progettazione come la valutazione della vulnerabilità sugli impatti a carico delle risorse idriche in fase di cantiere e d'esercizio e il progetto di massima sui movimenti complessivi di terre.

Nella fase di analisi delle caratteristiche di ciascun intervento edilizio e delle Opere di urbanizzazione primaria, si richiedono specifici approfondimenti mediante indagini geognostiche previste ai sensi del DPGR 36/R/2009 e monitoraggio idrogeologico. Sulla base di tali ulteriori monitoraggi dovrà essere presentato specifico elaborato sulle modalità di conduzione del cantiere allo scopo di assumere i necessari accorgimenti per prevenire sversamenti e infiltrazioni nelle falda, oltre ad adottare tipologie costruttive idonee a minimizzare l'impermeabilizzazione superficiale.

Idraulica **F12/F14**

Prescrizioni:

F12: si richiede specifico elaborato sulla regimazione delle acque del reticolo idrologico superficiale e sulle opere di mitigazione delle modifiche e progetto delle fognature dimensionato a prevenzione di fenomeni di rigurgito.

F14: in corrispondenza dell'area soggetta a rischio di esondazione I3 è consentita la sola destinazione verde. Non sono ammesse trasformazioni nella fascia di m 10 dalla sponda del corso d'acqua.

Sismica **FS3**

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

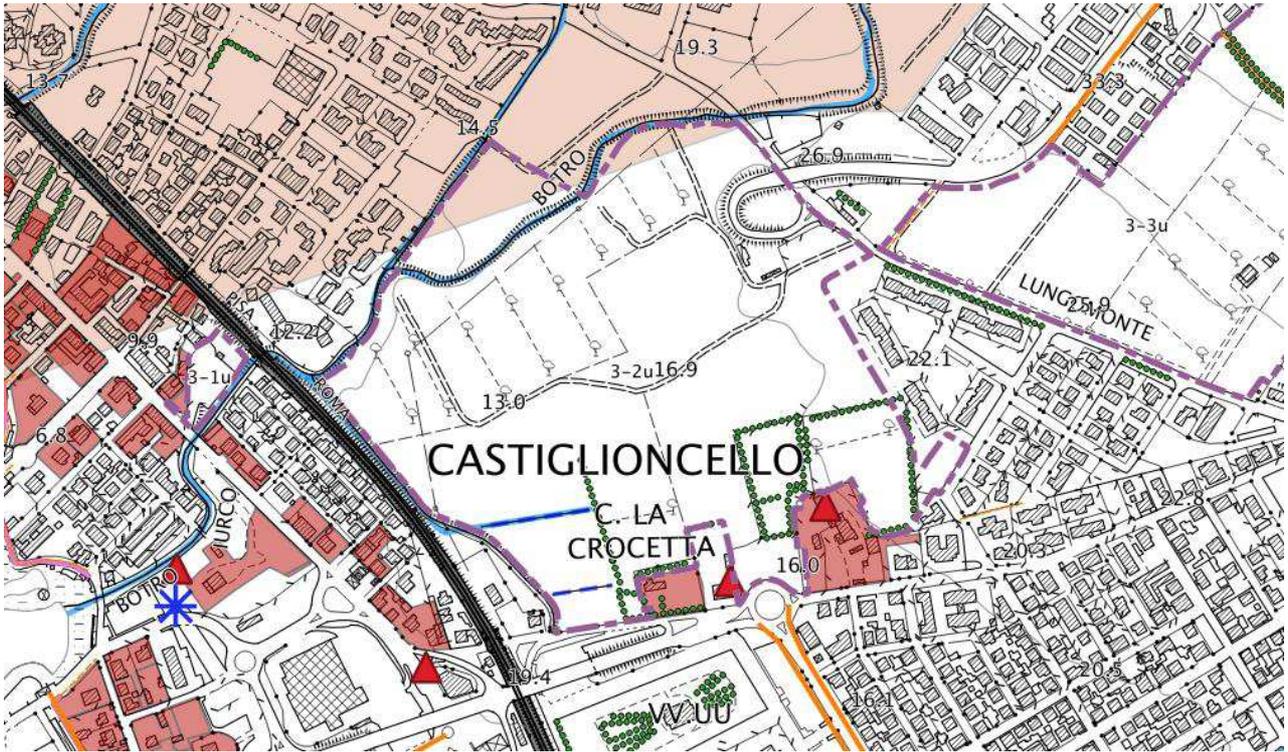


Foto 3

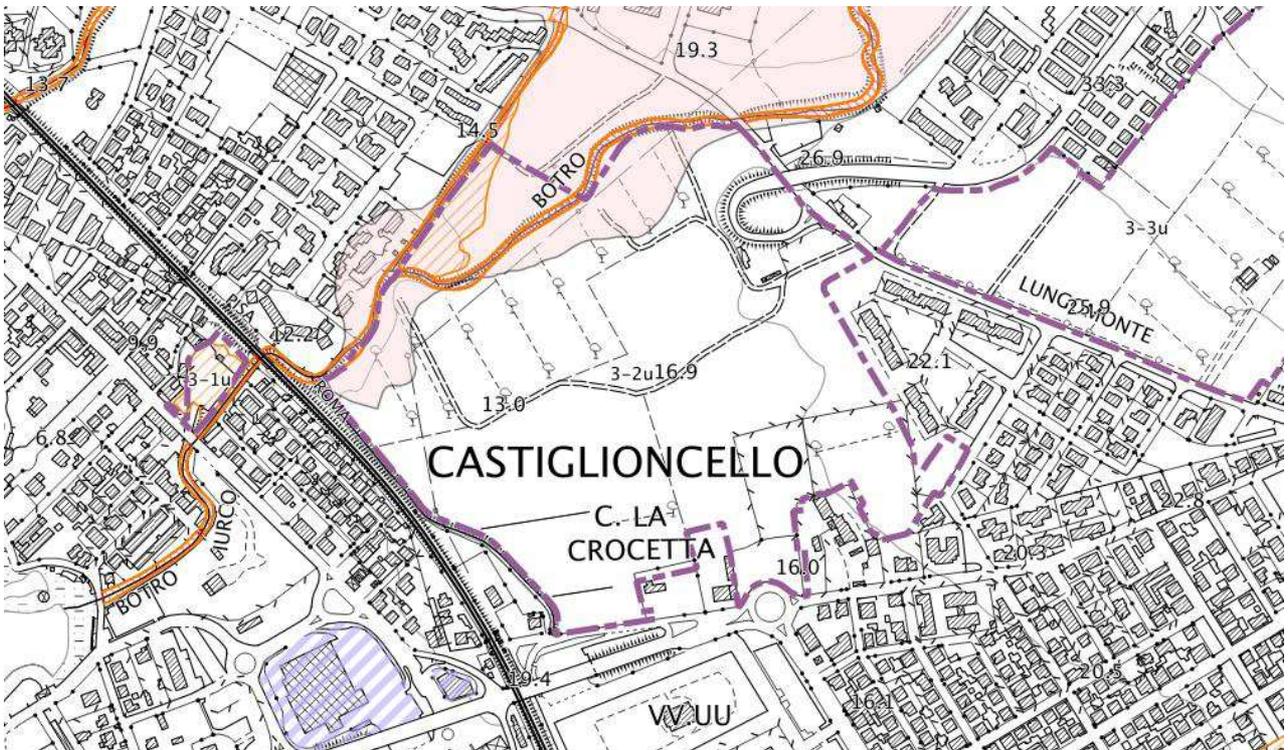


Foto 4

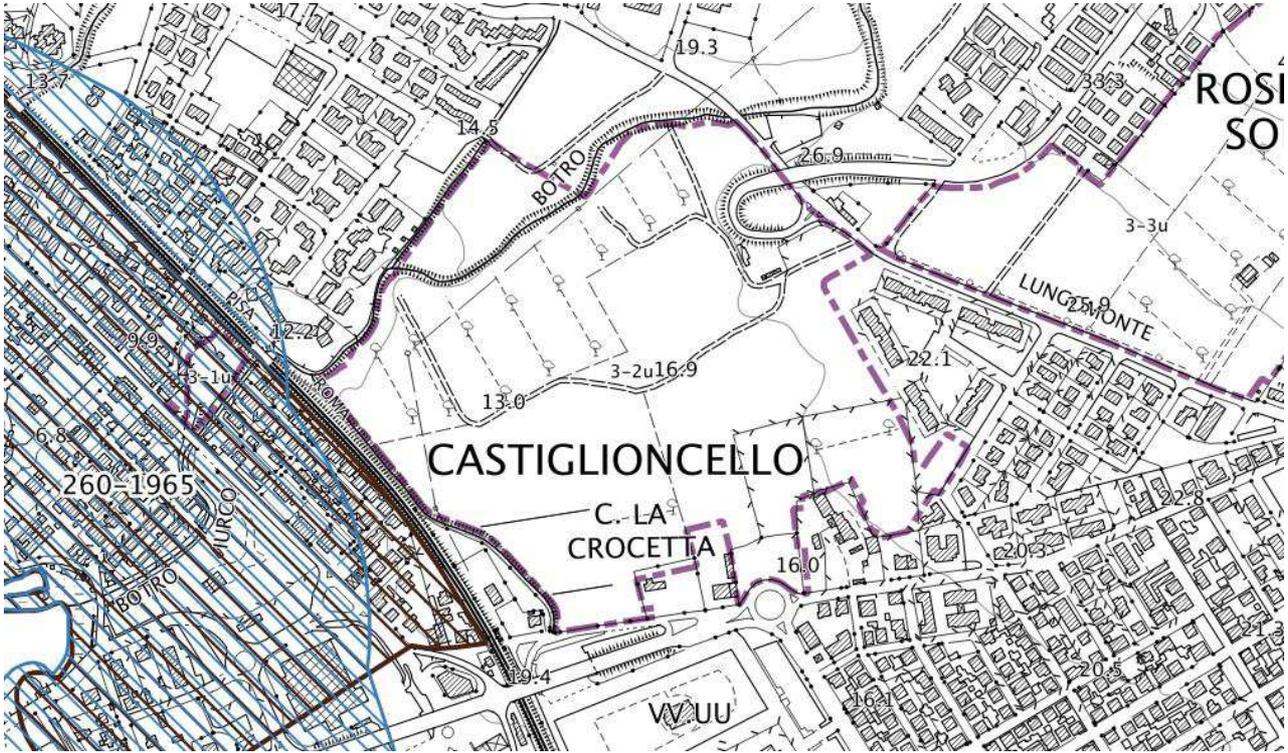
INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



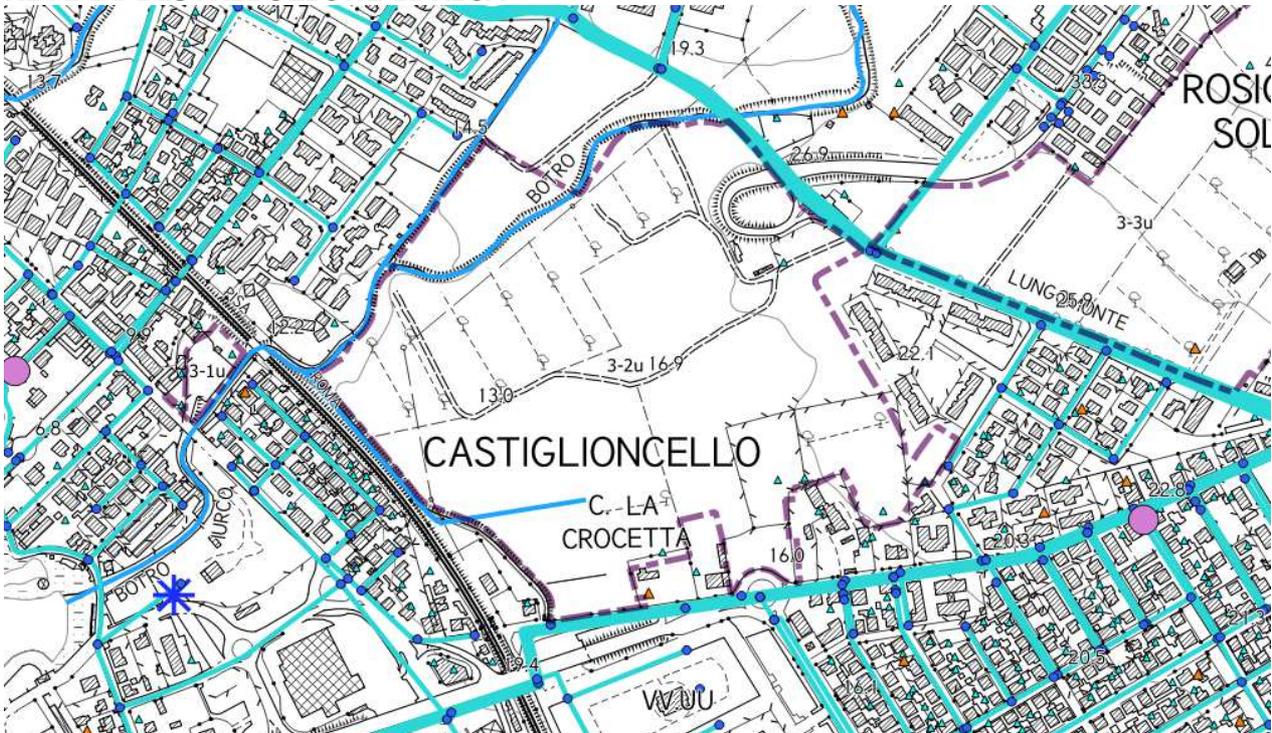
INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



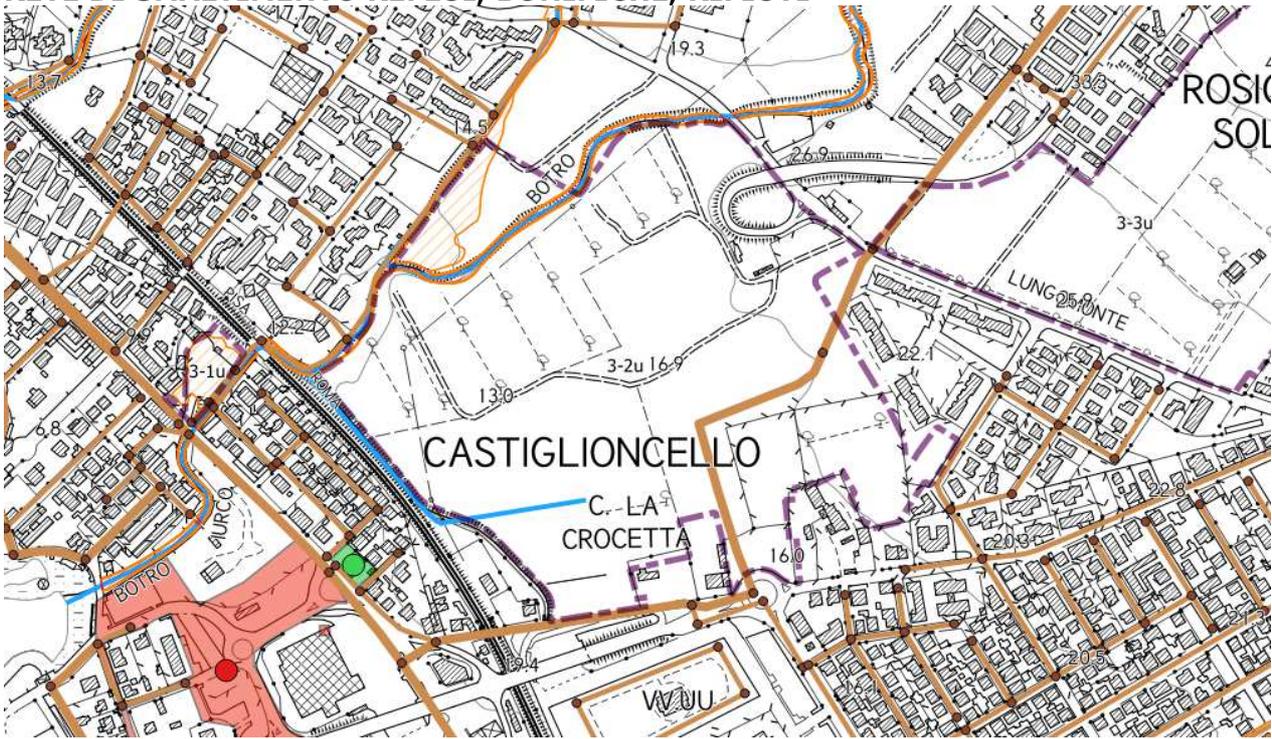
VINCOLI



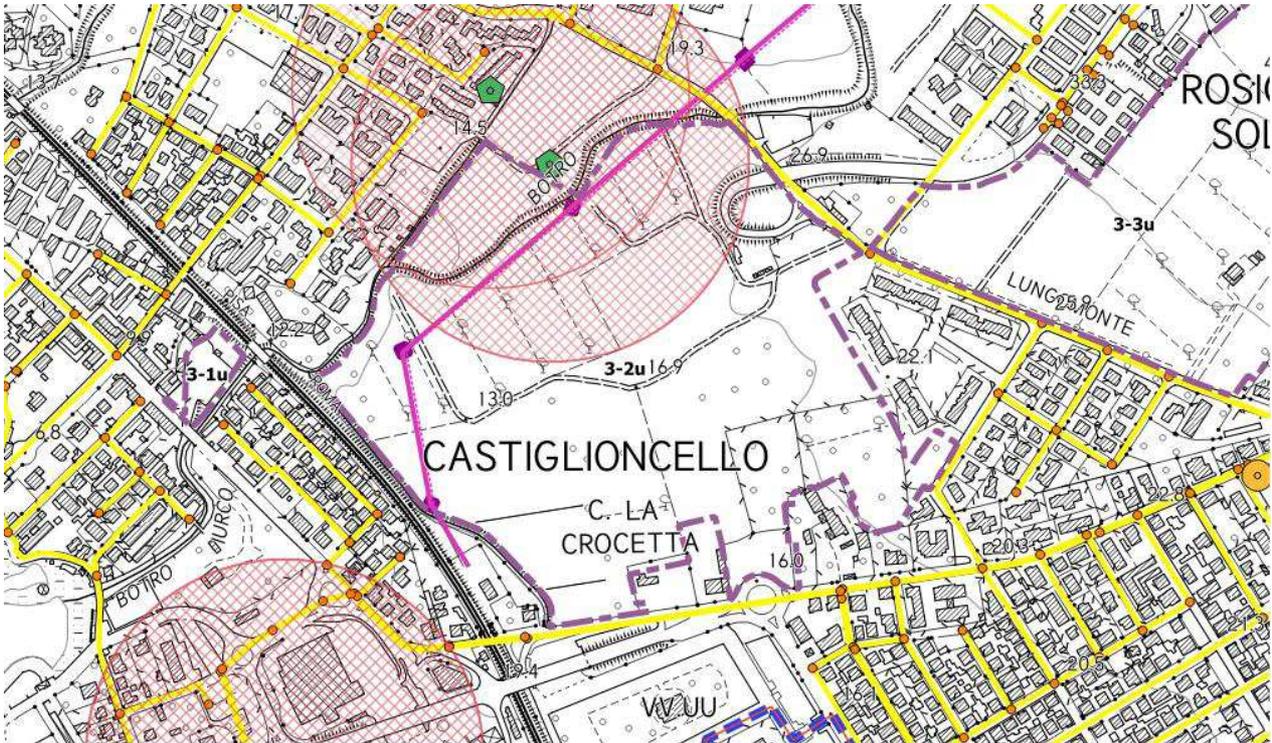
RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



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. In particolare, la previsione è coerente con l'obiettivo indicato poiché preferisce saturare un vuoto urbano ed evitare così ulteriore consumo di suolo in territorio agricolo.

OB.2.

La previsione è coerente con l'obiettivo di sostenere lo sviluppo e la diversificazione economica locale in relazione alla promozione turistica.

Coerenza con obiettivi P.O.

OB.1

Gli interventi previsti contribuiscono in parte al mantenimento dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti.

OB.2

La previsione contribuisce al rafforzamento della coesione sociale per la vocazione sociale e sportiva legata agli interventi di trasformazione proposti.

OB.4.

La previsione incrementa le dotazioni dei servizi locali per migliorare la vivibilità per residenti e turisti.

Coerenza con azioni P.O.

A1.11.

Nell'area di trasformazione è prevista la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali.

A2.3.

La previsione è coerente con la presente azione che sostiene la realizzazione di aree attrezzate per lo sport anche in ambito agricolo.

A2.5.

La previsione integra l'offerta residenziale con interventi di edilizia pubblica e sociale per alloggi a prezzi contenuti.

A4.2.

La previsione favorisce l'attrattività complessiva del territorio.

A4.6.

Sono previsti interventi volti al potenziamento dell'offerta di servizi complementari alle attrezzature ricettive;

Criticità con obiettivi P.O.

OB.3.

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.

A1.2.

La previsione pone delle criticità in quanto non riduce la produzione di rifiuti, bensì la incrementa.

A1.9.

La previsione pone delle criticità in quanto favorisce la nuova edificazione a scapito di interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

ORIENTAMENTI PER LA DISCIPLINA D'USO



VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

Destinazione turistico ricettivo: 200 pl

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	100,00	n.
Fabbisogno idrico res.	7847500,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,31	l/sec
Fabbisogno elettrico	98915,00	Kwh/anno
Fabbisogno metano	44500,00	mc/anno
Produzione RU	53535,00	Kg/anno
Produzione RD	29443,00	Kg/anno

Destinazione residenziale: 360 alloggi

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	900,00	n.
Fabbisogno idrico res.	70627500,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	2,81	l/sec
Fabbisogno elettrico	890235,00	Kwh/anno
Fabbisogno metano	400500,00	mc/anno
Produzione RU	481815,00	Kg/anno
Produzione RD	264987,00	Kg/anno

Destinazione commerciale/direzionale/servizi per turismo: 7407,30 mq

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti		n.
Fabbisogno idrico res.		l/anno
Fabbisogno idrico comm.	1737400,00	l/anno
Afflussi fognari		l/giorno
Fabbisogno elettrico		Kwh/anno
Fabbisogno metano		mc/anno
Produzione RU		Kg/anno
Produzione RD		Kg/anno

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico. 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		
	Usò sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	↓	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		

				<p>l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)</p> <p>Previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi con specifico parere l'Ente gestore del servizio idrico.</p> <p>Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.</p>	
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	-	↓	<p>Salvaguardare le emergenze vegetazionali lineari presenti;</p> <p>Salvaguardare e tutelare i corridoi ecologici e le fasce vegetazionali esistenti</p>
		Riduzione del rischio idrogeologico	-		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	<p>Salvaguardare lo skyline tra l'area di trasformazione e il contesto paesaggistico in cui si inserisce;</p> <p>Sono soggetti a tutela gli elementi vegetazionali, le presenze storiche, le invarianti strutturali.</p> <p>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</p>
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-		

				<p>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 di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento.</p>
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	
	Efficienza del sistema insediativo	+/-		
	Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+/-	X	La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere,
	Efficienza delle reti tecnologiche	+/-		

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

ESTRATTO ALLEGATO 1 - PARTE GENERALE

1. PREMESSA

Il presente elaborato è parte integrante del Piano Operativo e del Rapporto Ambientale ed è redatto in specifica relazione alle singole azioni previste dal P.O. di cui ne costituisce esito valutativo ai fini della Valutazione ambientale strategica.

Il modello di scheda elaborato per i singoli interventi previsti nel P.O. del Comune di Rosignano Marittimo, a supporto del procedimento urbanistico in tutte le sue fasi, è strutturato nell'

1. **Allegato 1** Schede norma e disposizioni per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio negli interventi di trasformazione con valenza quinquennale
In questo allegato sono riportati i dati di natura urbanistica attinenti ogni singolo intervento previsto nel P.O. e i dati di natura analitico/valutativa in riferimento alla V.A.S. ed al paesaggio.

Le schede di cui alla parte di natura analitico/valutativa sono state elaborate secondo il seguente schema:

1. *Inquadramento fotografico*: individuazione dell'area di intervento su ortofotocarta del 2013 con localizzazione dei punti di ripresa fotografica e fotografie utili per la comprensione dell'ambito. Il repertorio fotografico utilizzato ai fini dell'inquadramento è da riferirsi alle seguenti fonti:
 - a. Foto M. Chiti (per la maggior parte delle schede);
 - b. <https://www.google.it/maps> (per le integrazioni in alcune schede);
 - c. <http://www.alberelli.com/> (per la specifica scheda).
2. *Invarianti strutturali*: localizzazione dell'area di intervento sulle cartografie delle invarianti strutturali facenti parte del P.O.:
 - a. PR. Tav. PP4.1 Carta delle Invarianti Strutturali – Elementi di valore Nord
 - b. PR. Tav. PP4.2 Carta delle Invarianti Strutturali – Elementi di valore Centro
 - c. PR. Tav. PP4.3 Carta delle Invarianti Strutturali – Elementi di valore Sud
 - d. PR. Tav. PP5.1 Carta delle Invarianti strutturali – Elementi di criticità Nord
 - e. PR. Tav. PP5.2 Carta delle Invarianti strutturali – Elementi di criticità Centro
 - f. PR. Tav. PP5.3 Carta delle Invarianti strutturali – Elementi di criticità Sud.
3. *Vincoli di cui al D.Lgs 42/2004*: localizzazione dell'area di intervento sulle cartografie delle dei vincoli riferiti agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 facenti parte del P.O.:
 - a. BcP 1.1 Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio- Nord
 - b. BcP 1.2 Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio- Centro
 - c. BcP 1.3 Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio- Sud.
4. *Analisi delle reti dei servizi*: localizzazione dell'area di intervento sulle cartografie delle dei vincoli riferiti agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 facenti parte del P.O.:
 - a. QC. Tav. VAS1.1 Carta della rete di distribuzione idrica Nord
 - b. QC.Tav. VAS1.2 Carta della rete di distribuzione idrica Centro
 - c. QC.Tav. VAS1.3 Carta della rete di distribuzione idrica Sud;
 - d. QC. Tav. VAS2.1 Carta della rete di smaltimento reflui, bonifiche e rifiuti Nord
 - e. QC.Tav. VAS2.2 Carta della rete di smaltimento reflui, bonifiche e rifiuti Centro
 - f. QC.Tav. VAS2.3 Carta della rete di smaltimento reflui, bonifiche e rifiuti Sud
 - g. QC.Tav VAS3.1 Carta della rete di distribuzione energetica e delle telecomunicazioni Nord

- h. QC. Tav VAS3.2 Carta della rete di distribuzione energetica e delle telecomunicazioni Centro
- i. QC. Tav VAS3.3 Carta della rete di distribuzione energetica e delle telecomunicazioni Sud.

5. *Verifica di coerenza*: verifica di coerenza esterna con gli obiettivi del P.S. e verifica di coerenza interna con gli obiettivi e le azioni del P.O. al fine di approfondire per ogni intervento le coerenze, già condotte all'interno del Rapporto Ambientale in ordine generale, al fine di individuare le misure di mitigazione/compensazione al termine di ogni singola scheda. Il lavoro di comparazione/verifica degli obiettivi di ogni singolo intervento con le strategie di Piano strutturale e del Piano operativo riportano sinteticamente gli obiettivi a cui si riferiscono, in quanto per una trattazione estesa dei medesimi si deve riferirsi ai contenuti del Rapporto ambientale.

6. *Orientamenti per la disciplina d'uso*: in relazione alle norme figurate contenute nella Scheda d'Ambito di paesaggio 08, per le aree in cui, dall'analisi delle invarianti strutturali, sono emerse possibili criticità è stata elaborata una prefigurazione delle salvaguardie a cui deve riferirsi il progetto dell'intervento. In particolare è stata posta attenzione all'individuazione:

- a. dei coni visivi in relazione agli skyline;
- b. delle reti ecologiche esistenti e potenziali;
- c. delle emergenze arboree testimoniali ed identitarie dei paesaggi agrari;
- d. delle direttrici fondative dei centri abitati;
- e. dei mosaici particellari della maglia agraria;

al fine di perseguire gli obiettivi di qualità della suddetta scheda e le prescrizioni di cui alla Sezione 4 della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico del PIT/PPR.

7. *Valutazione delle pressioni sulle risorse*: analisi quantitativa delle pressioni sulle risorse. In questa sezione della scheda viene riportato uno schema con un set di indicatori ritenuti significativi per valutare la possibile pressione sulle risorse dovute all'aumento di carico urbanistico indotto dalle trasformazioni previste dal P.O..

Lo schema indica il valore del fabbisogno idrico annuo, gli afflussi fognari, i rifiuti solidi urbani prodotti, il fabbisogno elettrico calcolati secondo le formule a seguito esposte:

- Il R.U. è dimensionato in alloggi ed ogni alloggio è parametrato a 2,5 abitanti.
- In relazione ai **consumi di acqua giornalieri** si fa riferimento a quanto riportato al paragrafo 3.3.4. (fonte ASA – 2013):

n. utenze 22.942

vol. fatturato 1787704 mc

vol/utenza/anno 77,92 mc

vol/utenza/anno 77920 l/anno

vol/ab /anno: $77920 \times 2,3 \text{ ab} = 179216 \text{ l/ab/anno}$

vol/ab/giorno 491 l

Dato che non è possibile valutare la destinazione d'uso dell'utenza allacciata, pare più plausibile considerare il dato dei **consumi di acqua giornalieri** per la destinazione d'uso residenziale calcolata nella VI del R.U. in cui si riporta una media per residente pari a circa 215 l/mq/giorno Pertanto il consumo annuale sarà quindi calcolato nel seguente modo:

$215 \text{ l/mq/Giorno} \times 365 \text{ giorni} \times n. \text{ ab} = \text{consumi /anno}$

E il dato dei **consumi di acqua giornalieri** per la destinazione d'uso commerciale che riporta una media per utenza pari a circa 7 l/mq/giorno. Il consumo annuale sarà quindi calcolato nel seguente modo:

$7 \text{ l/mq/Giorno} \times 365 \text{ giorni} \times mq = \text{consumi /anno}$

- In mancanza di dati aggiornati sulla **produzione di reflui** per la destinazione d'uso residenziale si fa riferimento alla VI del R.U. da cui si riporta una media per residente pari a circa 150 l/ab/giorno. La produzione annuale sarà quindi calcolata nel seguente modo:

$$(((\text{abitanti} \times 150 \text{ lt/g/ab} \times 0,8) / 86400) \times 2,25) = \text{l/giorno}$$

- In mancanza di dati aggiornati sui **fabbisogni di energia elettrica giornaliera** si fa riferimento alla VI del R.U. da cui si riporta una media per residente pari a circa 2,71 Kwh. Il consumo annuale sarà quindi calcolato nel seguente modo:

$$2,71 \text{ Kwh/ab./Giorno} \times 365 \text{ giorni} \times \text{n. ab} = \text{consumi /anno}$$

- In mancanza di dati aggiornati sui **consumi medi annui del gas metano** si fa riferimento alla VI del R.U. da cui si riporta una media per residente pari a circa 445 mc/ab/anno. Il consumo annuale sarà quindi calcolato nel seguente modo:

$$445 \text{ mc/ab/anno} \times \text{n. ab} = \text{consumi /anno}$$

- In relazione alla **produzione dei rifiuti** si fa riferimento a quanto riportato al paragrafo 3.3.5. (fonte ARRR - 2015): data la popolazione al 2015 pari a 31.394 ab, una produzione di rifiuti urbani pari a 16.806,78 t/anno, una produzione di rifiuti differenziati pari a 9.243,58 t/anno, la produzione annuale di rifiuti sarà calcolata nel seguente modo:

$$\text{n. ab.} \times 535,35 \text{ kg/anno} = \text{produzione RU/anno}$$

$$\text{n. ab.} \times 294,43 \text{ kg/anno} = \text{produzione RU/anno}$$

In riferimento ai dati utilizzati per la VI del RU si ritiene opportuno utilizzare i precedenti dati sia per la destinazione residenziale che per quella turistico ricettiva.

Si precisa che la stima è stata effettuata solo nel caso di volumetrie di progetto con destinazione residenziale dal momento che volumetrie con destinazioni industriali/commerciali potrebbero mostrare differenti necessità in rapporto all'attività svolta al loro interno.

8. *Valutazione di compatibilità e misure di mitigazione /compensazione:* questa parte della scheda è rappresentata dalla matrice degli effetti nella quale in riferimento agli obiettivi e agli effetti attesi, la singola azione è valutata nella colonna degli "effetto" del P.O. secondo la seguente scala di valori evidenziati dalla legenda a seguire:

Effetto azione specifica	
0	NULLO
-	NEGATIVO
+/-	INCERTO
+	POSITIVO

In relazione all'effetto specifico viene resa una valutazione di compatibilità del medesimo in relazione alla dimensione ambientale analizzata pervenendo alla seguente scala di valori:

Valutazione di compatibilità	
-	MEDIA
↓	INDIRIZZATA
↑	ALTA

Nel caso in cui il risultato della compatibilità dell'azione risulti indirizzata vengono fornite le prescrizioni necessarie alla realizzazione dell'intervento nella colonna denominata "azioni". Tali indicazioni/prescrizioni ottemperano inoltre quali risposte alle possibili criticità evidenziate in relazione alle strategie di Piano strutturale e Piano operativo, nonché alle relazioni specifiche con la vincolistica interferente nell'ambito di intervento. Nella colonna in oggetto sono riportati specifici indirizzi oltre ai rimandi alle prescrizioni generali riportate nel Rapporto ambientale e nelle norme tecniche di attuazione.

In ognuna delle schede è riportata un'analisi sintetica ricognitiva delle invarianti strutturali e dei vincoli ricadenti in ciascuna area di intervento. Tale elencazione ha valore puramente ricognitivo e pertanto necessita delle verifiche specifiche in fase di attuazione.

Al fine di alleggerire la lettura delle singole schede ognuna delle aree di progetto rappresentata in un estratto cartografico, relativo alle tavole suddette, è leggibile attraverso le legende allegate a seguire.

LEGENDA INVARIANTI - ELEMENTI DI VALORE

Legenda

I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

art. 16 - Reticolo idrografico

-  Reticolo idrografico LR 79/2012
-  Reticolo idrografico LR 79/2012 - Tratti tombati
-  Reticolo idrografico minore - scoline

art. 17 - Le sorgenti e l'area di rispetto delle acque minerali e termali

-  Sorgenti minerali naturali
-  Sorgenti termominerali

 Area di rispetto acque termali

art. 19 - Aree sensibili dell'acquifero

-  Aree sensibili acquiferi
-  Depositi eolici sistema dunale

I caratteri ecosistemici dei paesaggi

art. 24 - Aree boscate, aree a vegetazione ripariale, aree golenali

-  Boschi di conifere
-  Boschi di latifoglie
-  Boschi misti di conifere e latifoglie

art. 25 - Emergenze arboree di particolare rilievo ed elementi di invarianza

-  Alberi significativi
-  Formazioni lineari sul territorio rurale
-  Formazioni lineari in ambito urbano - da ctr 2k

art. 26 - Aree sensibili per la biodiversità

-  Aree sensibili per la biodiversità

art. 27 - Spiagge e depositi eolici del sistema dunale

-  Spiagge, dune e sabbie

art. 28 - Bacini irrigui, invasi collinari e zone umide

-  Acque continentali e zone umide

art. 118 - Ambito periurbano della costa alta rocciosa

-  Rocce nude, falesie, rupi, affioramenti

Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

art. 30 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

-  Percorsi pedonali
-  Piste ciclabili

art. 31 - Sentieri della rete escursionistica e le aree attrezzate

-  Sentieri della rete escursionistica
-  Aree attrezzate della rete escursionistica

art. 32 - Viabilità di interesse rurale, storico e paesaggistico

-  Viabilità di interesse rurale, storico e paesaggistico

art. 33 - Beni storici del paesaggio soggetti a regole paesaggistiche

-  Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche

art.34 - Parchi e giardini

-  Parchi e giardini

art. 35 - Aree archeologiche

-  Aree archeologiche

art. 84 - Tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale

-  Tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale

Titolo I, Capo IV, Infrastrutture, servizi e fasce di rispetto

- Nodi infrastrutturali
-  Linea ferroviaria

I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

art. 44 - Paesaggio agrario della bonifica storica

-  Paesaggio agrario della bonifica storica A1
-  Paesaggio agrario della bonifica storica A3

art. 45 - Paesaggio agrario della collina interna

-  Paesaggio agrario della collina interna B

art. 46 - Paesaggio agrario dei sedimenti pliocenici

-  Paesaggio agrario dei sedimenti pliocenici C

art. 47 - Paesaggio agrario della collina litoranea e alta collina

-  Paesaggio agrario della collina litoranea ed alta collina D

LEGENDA INVARIANTI - ELEMENTI DI CRITICITA'

Legenda

I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

art. 18 - Il cuneo salino

 Cuneo salino

art. 20 - Pozzi ai sensi del DLgs 152/06 e zone di protezione e di rispetto



Pozzi

 Area di protezione pozzi potabili ASA

 Zona di rispetto pozzo destinato a consumo umano

art. 21 - La zona vulnerabile ai nitrati

 Zona vulnerabile da nitrati

art. 22 - Suolo e sottosuolo

 Cave

Aree di instabilità dei versanti

 ag - Instabilità potenziale per litologia

 IP - Instabilità potenziale generalizzata

Pericolosità geologica

 G2 - pericolosità media

 G3 - pericolosità elevata

 G4 - pericolosità molto elevata

Pericolosità idraulica

 I3 - pericolosità elevata (aree soggette a esondazione con 200a<Tr<30a)

 I4 - pericolosità molto elevata (aree soggette a esondazione con Tr<30a)

I caratteri ecosistemici dei paesaggi

art. 24 - Aree boscate, aree a vegetazione ripariale, aree golenali

 Boschi di conifere

 Boschi di latifoglie

 Boschi misti di conifere e latifoglie

 Aree percorse dal fuoco

art. 28 - Bacini irrigui, invasi collinari e zone umide

 Bacini irrigui, invasi collinari e zone umide

Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Titolo IV, Capo I, Disciplina del territorio urbanizzato

 Tessuti urbani con criticità

I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

art. 44 - Paesaggio agrario della bonifica storica

 Paesaggio agrario della bonifica storica A2

LEGENDA VINCOLI

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, art. 136

-  Fascia Litoranea sita nel Comune di Rosignano M.mo
Codice regionale 9049170
Codici ministeriali 90193, 90192, 90191

Aree tutelate per legge D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, art. 142

A seguito della Conferenza Paesaggistica per le aree tutelate per legge D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, art. 142 di cui alle lettere a), c), g) sono riportate le delimitazioni di cui al PIT-PPR

-  Territorio costiero (art. 142, c. 1, lettera a)
-  Laghi (art.142, c. 1, lettera b)
-  Territori contermini ai laghi (art.142, c. 1, lettera b)
-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, (art. 142, c.1, lettera c)
-  Fasce laterali di rispetto di fiumi torrenti corsi acqua (art. 142, c. 1, lettera c)
-  Parco e riserva nazionale o regionale (art. 142, c. 1, lettera f)
da PIT con valenza di Piano Paesaggistico
- EUAP1017 Parco Provinciale dei Monti Livornesi
-  Parco e riserva nazionale o regionale (art. 142, c. 1, lettera f)
da PIT con valenza di Piano Paesaggistico agg 2018
- EUAP0144 Riserva naturale Tombolo di Cecina D.M. 13.07.77
- IT5160003 Tombolo di Cecina
-  Territorio coperto da foresta e bosco (art. 142, c. 1, lettera g)
-  Zona di interesse archeologico (art. 142, c. 1, lettera m)
da PIT con valenza di Piano Paesaggistico

LEGENDA RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA

Legenda

Sorgenti

 Sorgenti minerali naturali

 Sorgenti termominerali

Rete distribuzione idrica

 Captazione sorgenti

 Pozzi

 Impianti acquedotto

 Organi speciali e accessori acquedotto

 Nodi acquedotto

Tubazioni acquedotto

 Aduzione

 Distribuzione

Altri pozzi

 Uso agricolo

 Uso domestico

 Uso produzione di beni e servizi

 Uso potabile

Aree sensibili, fasce di rispetto e protezione

 Area rispetto pozzi potabili (ASA)

 Area di protezione pozzi potabili (ASA)

 Area di rispetto acque minerali e termali

 Zona vulnerabile da nitrati

 Aree sensibili acquiferi

 Reticolo idrografico LR 79-2012

LEGENDA RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI

Legenda

Rete smaltimento reflui

Impianti rete fognaria

-  Impianti di depurazione
-  Impianti di sollevamento
-  Nodi della rete
-  Fascia di rispetto dei depuratori

Tratte rete fognaria

-  Collettore principale
-  Condotta marina
-  Fognatura secondaria

Pericolosità idraulica

Bonifiche e rifiuti

Anagrafe siti contaminati Regione Toscana

-  Siti con non necessità di intervento
-  Siti potenzialmente contaminati
-  Siti contaminati
-  Siti bonificati o in messa in sicurezza operativa o permanente

Discariche

-  Discariche
-  Fascia di rispetto discarica

LEGENDA RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI

Legenda

Reti di fornitura energetica

Rete distribuzione gas

-  Impianti rete gas
-  Nodi
-  Tronchi rete gas
-  Gasdotti

Rete linea elettrica

-  RFI SpA
-  TE132
-  TE380
-  Fascie di rispetto elettrodotti
-  Tralacci reti elettriche (da ctr 10k)
-  Reti di distribuzione minore (da ctr10k)

Altre reti energetiche

-  Rete di teleriscaldamento
-  Etilenodotto

Rischio rilevante

-  Perimetro area a rischio rilevante

Reti delle telecomunicazioni

-  SRB Esistenti
-  SRB Esistenti da delocalizzare
-  SRB di progetto
-  Buffer 200mt Stazioni Radio Base

2. NORME

Art. 1 Norme generali

1. Il P.O.C. individua le aree della trasformazione a cui attribuisce un ruolo rilevante nei processi di completamento e qualificazione della città. In queste aree è prevalente il tema del controllo unitario dell'addizione di nuovi insediamenti industriali-artigianali, residenziali e di servizio.

La loro priorità è definita in base al rapporto di complementarità rispetto alle principali reti infrastrutturali e alle opere pubbliche in programma, cui le aree della trasformazione sono funzionalmente e spazialmente collegate.

2. Le aree della trasformazione sono riportate sulle tavole di progetto del P.O.C. ed evidenziate con apposito segno grafico. Ciascuna area individuata nell'elaborato cartografico rinvia ad una corrispondente "Scheda norma", identificata con la sigla "x-ya/u" dove il primo riferimento è quello relativo all'UTOE di appartenenza, il secondo identifica in ordine progressivo la scheda, la lettera indica se l'area è ubicata in territorio agricolo (a) o in territorio urbanizzato (u).

3. Ciascuna scheda detta invariante, prescrizioni ed indirizzi atti a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche da recepire nella predisposizione dei progetti.

4. Per ogni area di trasformazione è indicata la modalità di attuazione. Gli elaborati da presentare a corredo dell'istanza sono quelli previsti da leggi, normative e regolamenti vigenti. Gli elaborati minimi da presentare negli interventi soggetti a Piano Attuativo e a Progetto unitario convenzionato sono quelli indicati al successivo art. 8.

5. In sede di elaborazione del progetto, qualora le indicazioni grafiche riportate nelle tavole di progetto del POC riguardanti il perimetro non coincidessero con i confini catastali di proprietà quest'ultimi prevalgono. In tali casi, dovranno essere evidenziate le modifiche proposte (rettifiche) negli elaborati, senza che ciò richieda una variante al POC.

6. Non costituisce variante urbanistica alla scheda norma l'esclusione dal perimetro del comparto, salvo diversa specificazione della scheda, delle aree pubbliche, quando queste siano state in esso ricomprese per mero errore.

7. Per ogni progetto vengono definite le condizioni della fattibilità geologica, idraulica e sismica nelle corrispondenti schede che sono parte integrante dello studio geologico di supporto al POC.

8. In ogni scheda norma alla voce "Parametri urbanistici di progetto" è riportato il dimensionamento massimo per ciascun intervento.

9. Nelle schede norma ove prevista la realizzazione di un intervento con destinazione turistica ricettiva è sempre ammessa la sottocategoria 4.01.

Art. 2 Opere di urbanizzazione

1. All'interno dei singoli comparti deve essere garantito il soddisfacimento degli standards urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma. Nel caso in cui la scheda norma non contenga alcuna indicazione gli stessi non sono dovuti.
2. Le definizioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono contenute nelle leggi vigenti in materia urbanistico-edilizio.
3. Il rilascio dei titoli abilitativi è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure all'impegno dei richiedenti alla loro realizzazione.
4. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, negli interventi soggetti a Piano Attuativo e a Progetto unitario, potranno essere realizzate a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione. Le modalità e gli importi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno disciplinati in apposita convenzione.
5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e gli adeguamenti alle opere esistenti dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione com.le.
6. E' facoltà dell'amministrazione comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di nuova realizzazione anche a scomputo di oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo saranno dettate dagli uffici comunali competenti. Tra gli interventi di interesse pubblico possono essere ricomprese opere a verde e parcheggi pubblici, opere di arredo urbano, opere di adeguamento fognario e acquedottistico, opere di adeguamento stradale e di marciapiedi in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area di trasformazione.
7. Qualora l'Amministrazione comunale condizioni la realizzazione dell'intervento descritto nelle schede norma all'esecuzione di interventi di interesse pubblico (opere a verde, parcheggi pubblici, opere di adeguamento stradale, etc. in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area oggetto di intervento) se sono da realizzare su aree di proprietà del soggetto attuatore, tali aree andranno cedute gratuitamente al Comune. Qualora tali opere venissero a ricadere su aree di proprietà di terzi rispetto al soggetto attuatore, quest'ultimo si assume l'impegno alla relativa acquisizione prima della sottoscrizione della convenzione e alla successiva cessione gratuita al Comune. Se le aree sulle quali dovranno essere realizzate le opere sono già proprietà comunale, il Comune le metterà a disposizione del soggetto attuatore fino all'avvenuta realizzazione e consegna delle opere.
8. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di non accettare la cessione di aree finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico nei casi in cui sia accertata, dai competenti uffici comunali, la non idonea utilizzazione a causa delle dimensioni e/o della loro conformazione e/o dell'ubicazione. In alternativa alla cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria, ed accertata altresì l'impossibilità del loro idoneo reperimento nelle adiacenze immediate dell'intervento ovvero su aree accessibili, è ammessa la monetizzazione da parte del privato, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dai vigenti regolamenti comunali.

Art. 3 Schema grafico indicativo

1. Lo schema planimetrico di riferimento contenuto nella scheda norma ha valenza di indirizzo progettuale al quale il Piano Attuativo o il Progetto Unitario deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità sia per i proponenti che per l'Amministrazione com.le di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici) e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi. Resta inteso che le eventuali ipotesi alternative proposte devono in ogni caso garantire il rispetto delle destinazioni d'uso e dei dimensionamenti indicati nella scheda norma.

Art. 4 Prescrizioni vincolanti valide per tutte le schede norma

1. Al fine di realizzare costruzioni a basso impatto ambientale, i nuovi edifici:
 - devono essere realizzati secondo i principi dell'edilizia sostenibile. 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.);
 - devono rispettare i requisiti minimi di cui alle leggi e regolamenti vigenti in materia di prestazioni energetiche e i requisiti degli edifici a "energia quasi zero".
2. I nuovi edifici devono essere realizzati secondo i criteri contenuti nella Parte II Titolo II delle NTA del PO.
3. Le previsioni contenute nel presente Allegato devono essere realizzate secondo quanto disposto nei successivi articoli e nelle specifiche schede norma, nel rispetto dell'Allegato 1a "Disposizioni per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio degli interventi di trasformazione", delle Norme Tecniche di Attuazione del POC e del Regolamento Edilizio.
4. La progettazione degli interventi di cui al presente Allegato, che hanno come modalità di attuazione il Piano Attuativo e il progetto unitario convenzionato e ricadenti in territorio rurale, deve essere coerente con i criteri generali di cui all'art. 36 delle NTA del PO.

Art. 5 Ulteriori prescrizioni

1. Eventuali volumi e superfici coperte esistenti indicate nelle schede norma sono presunti. L'effettiva consistenza dovrà essere documentata mediante la presentazione di un elaborato di rilievo.
2. Negli interventi residenziali, se non diversamente prescritto nelle singole schede norma, la superficie utile (SU) di ogni alloggio non deve essere minore di mq. 60.
3. E' vietato il frazionamento degli alloggi realizzati in base al presente Allegato per un minimo di 10 anni dalla data di agibilità, salvo eventuali condizioni più restrittive contenute nella scheda norma. Trascorsi 10 anni gli alloggi potranno essere frazionati a condizione che la superficie utile (SU) di ogni unità derivata non sia minore di 75 mq.
4. Per le attività commerciali, turistico-ricettive e di servizio sono sempre ammesse, se non espressamente vietato nelle schede norma, le strutture temporanee disciplinate nell'Allegato 1 al Regolamento Edilizio vigente.

5. Nelle more dell'attuazione degli interventi previsti nelle schede norma, alle aree e/o costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, installazioni stagionali a corredo dell'attività commerciale. Negli interventi suindicati sono sempre vietati interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti e di modifica della destinazione d'uso verso le destinazioni previste nei comparti.

6. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalle schede norma sui tessuti urbanistici di nuova formazione si applica la disciplina contenuta nelle Norme Tecniche di attuazione ed eventuali vincoli contenuti nella convenzione in caso di interventi soggetti a Piano Attuativo e Progetto unitario.

7. Nella realizzazione degli interventi previsti nel presente Allegato deve essere rispettato quanto disposto dall'art. 25 delle N.T.A. e nello specifico quanto disciplinato ai co. 5, 6, 7, 8.

Art. 6 Interventi in aree a Rischio di incidente Rilevante

1. Nella realizzazione degli interventi di cui al presente Allegato e ricadenti all'interno delle aree sottoposte a specifica regolamentazione in base al D.M. 09.05.2001 (aree a rischio di incidente rilevante - R.I.R.) si devono applicare le disposizioni contenute nell'Allegato 7 "Requisiti tecnici e prestazionali degli edifici in aree a rischio di incidente rilevante" nonché i parametri fissati dalla categoria territoriale in cui ricadono.

Art. 7 Edilizia residenziale con finalità sociali

1. I proprietari delle aree interessati da nuovi insediamenti con modalità di attuazione Piano Attuativo e Progetto unitario, concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica nelle forme e con le modalità stabilite dalle schede norma e da leggi e regolamenti vigenti.

2. In caso di interventi di modesta rilevanza è prescritta nella scheda norma, quale onere di urbanizzazione secondaria aggiuntivo, la monetizzazione delle cessioni. L'importo sarà stabilito in sede di convenzione e trasferito su conto vincolato per la realizzazione di edilizia sociale.

3. La quota della SL da monetizzare è pari al 10% della SL totale.

4. Nel caso in cui il Piano Attuativo o il progetto unitario preveda la realizzazione di quote di edilizia con finalità sociali, la convenzione deve contenere apposito articolo in cui viene regolamentata la realizzazione degli interventi, le idonee forme di garanzia, i canoni di locazione e i criteri dei relativi aggiornamenti ed, in caso di vendita, il prezzo di cessione, la durata del vincolo di destinazione. In caso di monetizzazione, la convenzione conterrà apposito articolo.

Art. 8 Modalità di attuazione delle schede norma

8.1 Piano Attuativo Convenzionato

1. I piani attuativi costituiscono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del Piano Operativo. Essi sono utilizzati per la progettazione di interventi complessi per i quali l'intervento diretto (attuato con permesso di costruire) non

garantirebbe un adeguato controllo delle varie componenti costitutive del progetto.

2. I piani attuativi possono contenere previsioni relative a beni soggetti ad espropriazione secondo le modalità del D.P.R. 327/2001 e alla legge regionale sugli espropri. In tal caso la delibera di approvazione contiene la dichiarazione di pubblica utilità delle opere o impianti di interesse pubblico.

3. I piani attuativi di iniziativa privata devono comprendere i seguenti documenti minimi:

- a) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione completo degli elaborati previsti dalle norme vigenti in materia di opere pubbliche;
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;
- c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
- d) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- e) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;
- f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle proprietà interessate dall'intervento e delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare;
- g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti e il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
- h) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

4. Il piano attuativo è inoltre corredato:

- a) dalla ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento;
- b) dalla normativa tecnica di attuazione;
- c) dalla relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
- d) da una relazione di fattibilità.
- e) indagini geologico-tecniche a supporto del progetto di Piano Attuativo.

5. La realizzazione degli interventi previsti nel piano attuativo è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate e l'Amministrazione Com.le.

6. L'attuazione degli interventi, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie a condizione che l'attuazione parziale sia coerente con il progetto unitario. Gli interventi dovranno essere realizzati entro un termine non superiore di 10 anni dalla sottoscrizione della Convenzione.

7. I piani attuativi convenzionati, devono prevedere la cessione gratuita di aree ed

opere per l'urbanizzazione primaria e per l'eventuale urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalle vigenti schede norma di cui all'allegato 1 e/o su specifiche richieste dell'Amministrazione Com.le. Le aree per servizi devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazioni residenziali, produttiva e direzionale, commerciale e turistico ricettiva.

8. Gli atti abilitativi per la realizzazione degli edifici, saranno rilasciati secondo le modalità di cui alla Tabella A allegata alla Deliberazione C.C. n. 99/2012 e s.m.i. "linee di indirizzo per la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati".

9. Il provvedimento consiliare di approvazione viene comunicato agli interessati che hanno 120 giorni di tempo per la stipula della convenzione. Decorso i 120 giorni senza che sia stata stipulata la convenzione il progetto di Piano Attuativo decade.

10. Con successivo regolamento l'Amministrazione Com.le definisce i contenuti, i caratteri e le modalità di presentazione dei Piani Attuativi e l'elenco degli elaborati necessari a garantire le attività di valutazione e monitoraggio dei medesimi.

8.2 Progetto unitario convenzionato

1. E' uno strumento di attuazione delle previsioni del Piano Operativo che riguarda interventi di trasformazione urbanistica in aree già dotate di opere di urbanizzazione che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza, richiedono, comunque, un adeguato coordinamento della progettazione e la sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare la realizzazione delle opere pubbliche.

2. Il progetto unitario convenzionato è corredato da:

- a) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;
- b) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione completo del computo metrico estimativo;
- c) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto
- d) la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- e) la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria
- f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento;
- g) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal progetto unitario e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

3. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio. Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dalla normativa statale in materia di lavori pubblici
- c) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La realizzazione degli interventi previsti nel progetto unitario è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate e l'Amministrazione Com.le.

5. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.
6. Il comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante un unico atto
7. Il termine di validità del progetto unitario convenzionato deve essere disciplinato nell'atto di convenzione. Tale termine non può essere prorogato oltre 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione originaria.
8. Il progetto unitario convenzionato, deve prevedere la cessione gratuita di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e per l'eventuale urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalle vigenti schede norma e/o su specifiche richieste dell'Amministrazione Com.le.
9. Gli atti abilitativi per la realizzazione degli edifici, saranno rilasciati secondo le modalità di cui alla Tabella A allegata della Deliberazione C.C. n. 99/2012 e s.m.i. "linee di indirizzo per la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati".
10. Il provvedimento consiliare di approvazione viene comunicato agli interessati che hanno 120 giorni di tempo per la stipula della convenzione. Decorsi i 120 giorni senza che sia stata stipulata la convenzione il progetto di Piano Attuativo decade.
11. Con successivo regolamento l'Amministrazione com.le definisce i contenuti, i caratteri e le modalità di presentazione dei Progetti unitari e l'elenco degli elaborati necessari a garantire le attività di valutazione e monitoraggio dei medesimi.

8.3 Intervento diretto convenzionato

1. L'Intervento Diretto Convenzionato rappresenta una modalità d'intervento per la realizzazione di interventi minori. Esso si configura come un intervento diretto, tuttavia esso consente di completare parti degli insediamenti carenti sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie anche con il semplice Permesso di Costruire purché convenzionato con la Pubblica Amministrazione con la quale il titolare del titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e individuate nelle schede norma e a cedere gratuitamente alla A.C. le aree delle stesse. Nel caso di realizzazione e cessione delle dotazioni dovute è ammesso lo scomputo dei relativi oneri.
2. Nei comparti con modalità di attuazione "intervento diretto convenzionato" il rilascio del titolo abilitativo, comprendente anche le opere di urbanizzazione, è subordinato alle seguenti procedure:
 - a) sottoscrizione da parte del richiedente di una convenzione in cui si impegna entro la data prevista nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree su cui insistono;
 - b) prestazione di una garanzia fidejussoria a copertura delle opere di urbanizzazione da realizzare.
3. Gli atti abilitativi per la realizzazione degli edifici, saranno rilasciati secondo le modalità di cui alla Tabella B allegata della Deliberazione C.C. n. 99/2012 e s.m.i. "linee di indirizzo per la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati".

8.4 Intervento diretto

1. Per gli interventi previsti nelle schede norma con modalità di attuazione "intervento diretto" il rilascio del titolo abilitativo segue le leggi vigenti in materia.

Art. 9 Validità delle previsioni di trasformazione

1. Le previsioni che si realizzano mediante piano attuativo, progetto unitario convenzionato, intervento diretto convenzionato e intervento diretto, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.

2. Negli interventi che hanno come modalità di attuazione il piano attuativo, il progetto unitario convenzionato o l'intervento diretto convenzionato, la perdita di efficacia si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione.

3. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione soggetti come modalità attuativa a Intervento diretto e consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

4. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni soggette a Piano Attuativo e Progetto unitario convenzionato per un periodo massimo di tre anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.