

Scheda Urbanistica C26

**Piano Attuativo di Iniziativa Privata per la Realizzazione di
una Struttura Turistico – Ricettiva in località Cinquantina**

Norme Tecniche di Attuazione

COMUNE DI CECINA



Gennaio 2019

***Piano Attuativo di Iniziativa Privata per la Realizzazione di
una Struttura Turistico – Ricettiva in località Cinquantina***



Norme Tecniche di Attuazione

Sommario

art.1 Destinazioni d'uso.....	2
art.2 Unità di Intervento.....	2
art.3 Superfici Comparto	2
art.4 Altezze	3
art.5 Indicazione sui Materiali d'Uso.....	3
art. 6. Aree a verde	3
art.7 Distribuzione interna del comparto.....	4
art.8 Tipologie edilizie	4
art.9 Tolleranze e deroghe	4
art. 10. Limiti e prescrizioni.	5
art. 11 Norme di Interpretazione.....	5

art.1 Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- mq 3000 Turistico Ricettivo
- mq 100 Attività Urbane

art.2 Unità di Intervento

La scheda urbanistica C26 è suddivisa in due Unità di Intervento

Unità di Intervento 1:

- mq 1500 Turistico Ricettivo
- mq 100 Attività Urbane
- realizzazione parcheggio privato convenzionato da 300 p. a.
- cessione aree a verde e parcheggio pubblico

Unità di Intervento 2:

- mq 1500 Turistico Ricettivo
- realizzazione area denominata a) nella Scheda Urbanistica e attesa "a verde naturale attrezzato" destinata ad attività sportive all'aria aperta.

art.3 Superfici Comparto

Superficie Scheda C26 mq 45020

Area a) mq 27980

Standard calcolato per 100Abitanti Insediati

Superficie a Verde Pubblico soggetta a cessione mq 1345

Superficie a Parcheggio Pubblico soggetta a cessione mq 460

art.4 Altezze

Le altezze previste per i fabbricati non potranno superare n°2 piani fuori terra, per un massimo di mt.7.50 di h



art.5 Indicazione sui Materiali d'Uso

I percorsi carrabili e pedonali oltre alle aree ad uso collettivo e di stazionamento dei veicoli dovranno essere realizzate in materiale tipo "calcestre" totalmente permeabile;

art. 6. Aree a verde

Le aree a verde, sia interne al comparto che pubbliche sono destinate alla realizzazione di aree per ridurre l'impatto visivo, per migliorare il microclima e la qualità dell'aria, per limitare l'impatto sulla biodiversità, per la ricreazione, per limitare le aree di impermeabilizzazione per la protezione del sistema idrografico superficiale e di minimizzazione ambientale e paesaggistica verso l'esterno ed all'interno dell'area.

Per la sistemazione delle aree a verde piantumate dovranno essere utilizzate essenze arboree che rispettino le caratteristiche dell'ambiente vegetazionale locale, dovranno essere esclusivamente specie autoctone, tipiche dei luoghi e preferibilmente non allergeniche, ed inoltre la scelta delle essenze erbacee, arbustive ed arboree dovrà privilegiare specie e varietà non idroesigenti.

art.7 Distribuzione interna del comparto

La distribuzione interna, compresa la viabilità e lo schema planimetrico è indicativa e sarà definito in sede di progettazione definitiva, così come la collocazione e le sagome degli edifici, le sistemazioni delle aree verdi e dei percorsi pedonali, sono indicativi e potranno subire modifiche in relazione ai singoli atti abilitativi, ferme restando le quantità di SUL massime insediabili, di cui alla scheda C26 .

art.8 Tipologie edilizie

Sono previsti due tipi edilizi: Tipologia A) legata alla Unità di Intervento1; Tipologia B) legata alla Unità di Intervento 2; la tipologia B) potrà essere di n°1 oppure n°2 piani fuori terra, come previsto nella tavola 5 che comunque, per le sagome, è di carattere indicativo.

art.9 Tolleranze e deroghe

Sono tollerati trasferimenti di SUL tra i due comparti in ragione del 20%

Doppio Volume: sono da stimare in deroga le volumetrie derivanti da altezze maggiori a mt 2,70 quando non concorrono a generare SUL

art. 10. Limiti e prescrizioni.

In fase di progettazione definitiva saranno rispettati gli assetti in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche, come previsto dalla normativa nazionale e dalle disposizioni comunali

L'ultimazione delle opere per la sicurezza idraulica deve, comunque, precedere la dichiarazione di agibilità di qualsiasi fabbricato.

art. 11 Norme di Interpretazione

Per quanto non espressamente disciplinato nelle presenti norme, valgono i disposti del RU e del RE vigenti al momento dell'approvazione del P. A. E' facoltà del Lottizzante conformarsi ad eventuali norme sopravvenute vigenti al momento della richiesta/deposito dei singoli atti abilitativi.

Quanto rappresentato nella Tav4 di Planimetria Generale ha valore puramente indicativo

Fermo quanto all'art. 1, nel caso di contrasto fra la cartografia, o uno degli atti che compongono il P.A., e le presenti N.T.A., prevalgono queste ultime; nel caso di contrasto fra più cartografie, prevalgono quelle in scala minore.

Cecina, gennaio 2019