



COMUNE DI CECINA  
PROVINCIA DI LIVORNO

REGOLAMENTO URBANISTICO 2014

Approvato con DCC n.16 del 27.03.2014  
Aggiornato al 01.04.2020



Aggiornato con:










































- Variante semplificata ai sensi dell'art 32 della L.R. 65/2014 - Efficace a seguito della pubblicazione sul BURT n.6 del 08.02.2017
- Variante ai sensi dell'art.21 della L.R. 65/2014 - Approvata con DCC n.11 del 23.03.2018
- Varianti semplificate ai sensi dell'art 32 della L.R. 65/2014 - Efficaci a seguito della pubblicazione sul BURT n.23 del 06.06.2018
- Variante semplificata ai sensi dell'art 32 della L.R. 65/2014 - Approvata a seguito di osservazioni con DCC n.18 del 20.02.2019

 Schede oggetto di variante

**Titolo :**  
**SCHEDE URBANISTICHE C**

**Scala : VARIE**

LEGENDA

SCHEDE NORMATIVE	STANDARD URBANISTICI	
 Scheda normativa C	 Parcheggio pubblico esistente	
 Scheda normativa D	 Parcheggio pubblico di progetto	
 Scheda con procedimento urbanistico in corso	 Parcheggio pubblico di progetto pluripiano	
 Scheda convenzionata	 Verde pubblico esistente	
 Aree collegate con le schede urbanistiche	 Verde pubblico di progetto	
<b>SOTTOSISTEMI AMBIENTALI</b>		
 A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6	 Verde pubblico di rispetto	
<b>SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI E FUNZIONALI</b>		
 I1 - I2 - I3 - I4	 Servizi di cui al D.M. 1444/68	
 F2 - SS. della rete idrografica minore	 Istruzione	
 F3 - SS. funzionale dei servizi	 Istruzione in progetto	
<b>UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI</b>		
 Unità territoriali organiche elementari	 Attrezzature di interesse comune	
<b>MODIFICAZIONI EDILIZIE</b>		
 Modificazione 1: restauro e risanamento conservativo	 Attrezzature di interesse comune di progetto	
 Modificazione 2: salvaguardia dei fronti edilizi	<b>VIABILITA'</b>	
 Modificazione 3: riqualificazione degli edifici	 Viabilità esistente. Prescrizioni progettuali, sez. bb	
 Modificazione 4: rinnovo e sostituzione degli edifici	 Viabilità esistente. Prescrizioni progettuali.	
 Modificazione 5: ampliamento e sopraelevazione degli edifici	 Viabilità di progetto	
 Modificazione 6: adeguamento funzionale degli alberghi esistenti	 Pista ciclabile di progetto	
 Modificazione 8: riqualificazione degli edifici esistenti nei sottosistemi ambientali	 Fascia di rispetto stradale	
 Modificazione 9: edifici esistenti e di nuova realizzazione destinati ad attività urbane e produttive	 Fascia di rispetto ferroviaria	
 Allineamento fronte fabbricati	 Perimetro centro abitato	
	 Indicazioni Progettuali	
	 Piano particolareggiato della Costa del Lungomare e degli Arenili	
	 Argine Remoto	
	 Ambito A.N.P.I.L.	
	 Cassa di Espansione in progetto	

**R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni**

**Descrizione**

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

**Obiettivi**

Completamento dell'area destinata ad attività produttive.

**Destinazione d'uso**

Attività produttive

**Interventi ammessi-Quantità insediabili**

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

**Area per servizi o standard urbanistici**

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

**Prescrizioni specifiche**

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

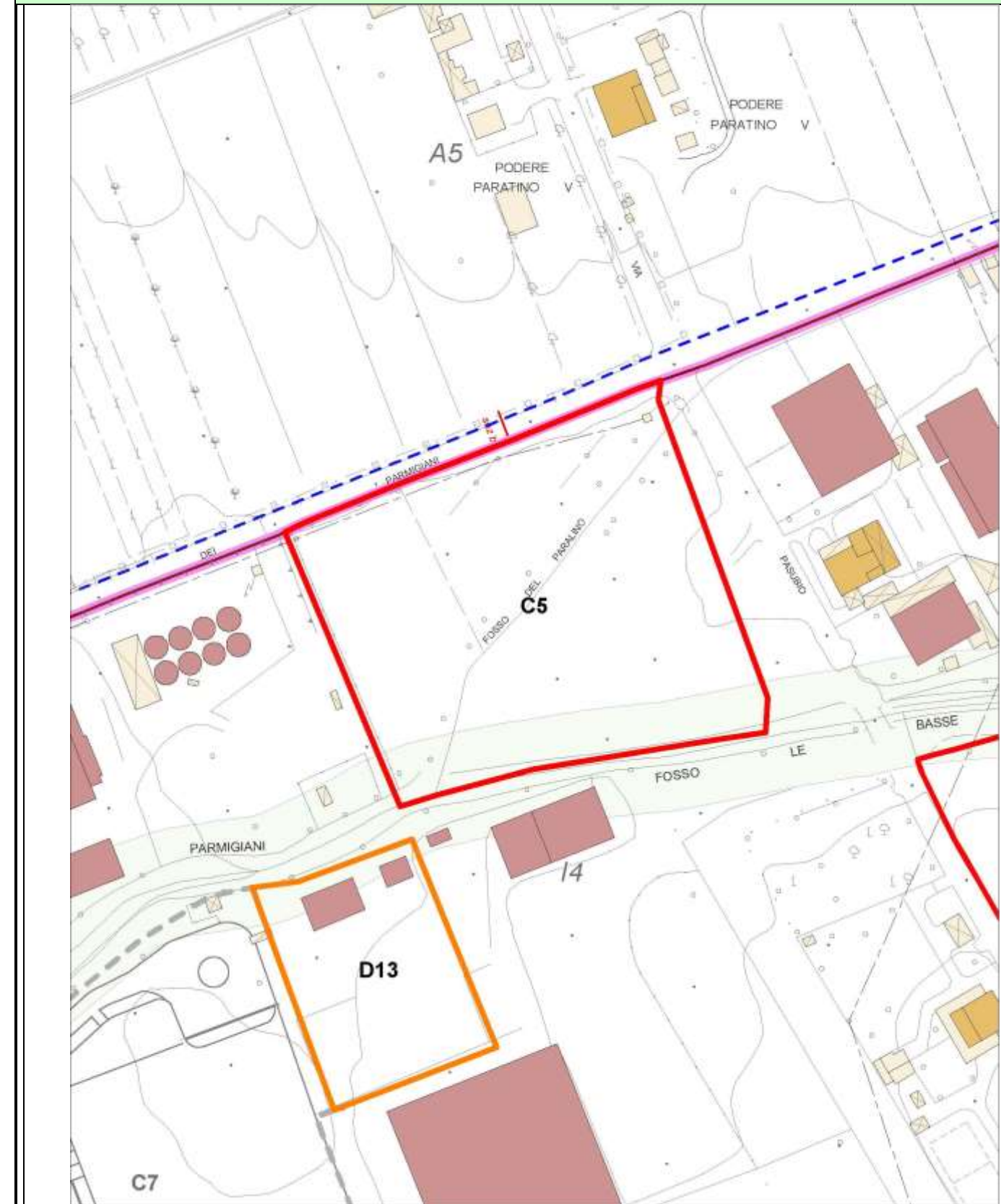
**Modalità di intervento**

Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata

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

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

**Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000**



## R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni

**Descrizione** Area a sud del Fosso dei Parmigiani

**Obiettivi**

Completamento dell'area destinata ad attività produttive.

**Destinazione d'uso**

Attività produttive

**Interventi ammessi-Quantità insediabili**

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

**Area per servizi o standard urbanistici**

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

**Prescrizioni specifiche**

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

**Modalità di intervento**

Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Scheda C6

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

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

## Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000



**R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni**

**Descrizione**

Area posta tra via dei Parmigiani e il fosso delle Basse

**Obiettivi**

Completamento dell'area destinata ad attività produttive.

**Destinazione d'uso**

Attività produttive

**Interventi ammessi-Quantità insediabili**

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

**Area per servizi o standard urbanistici**

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

**Prescrizioni specifiche**

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

**Modalità di intervento**

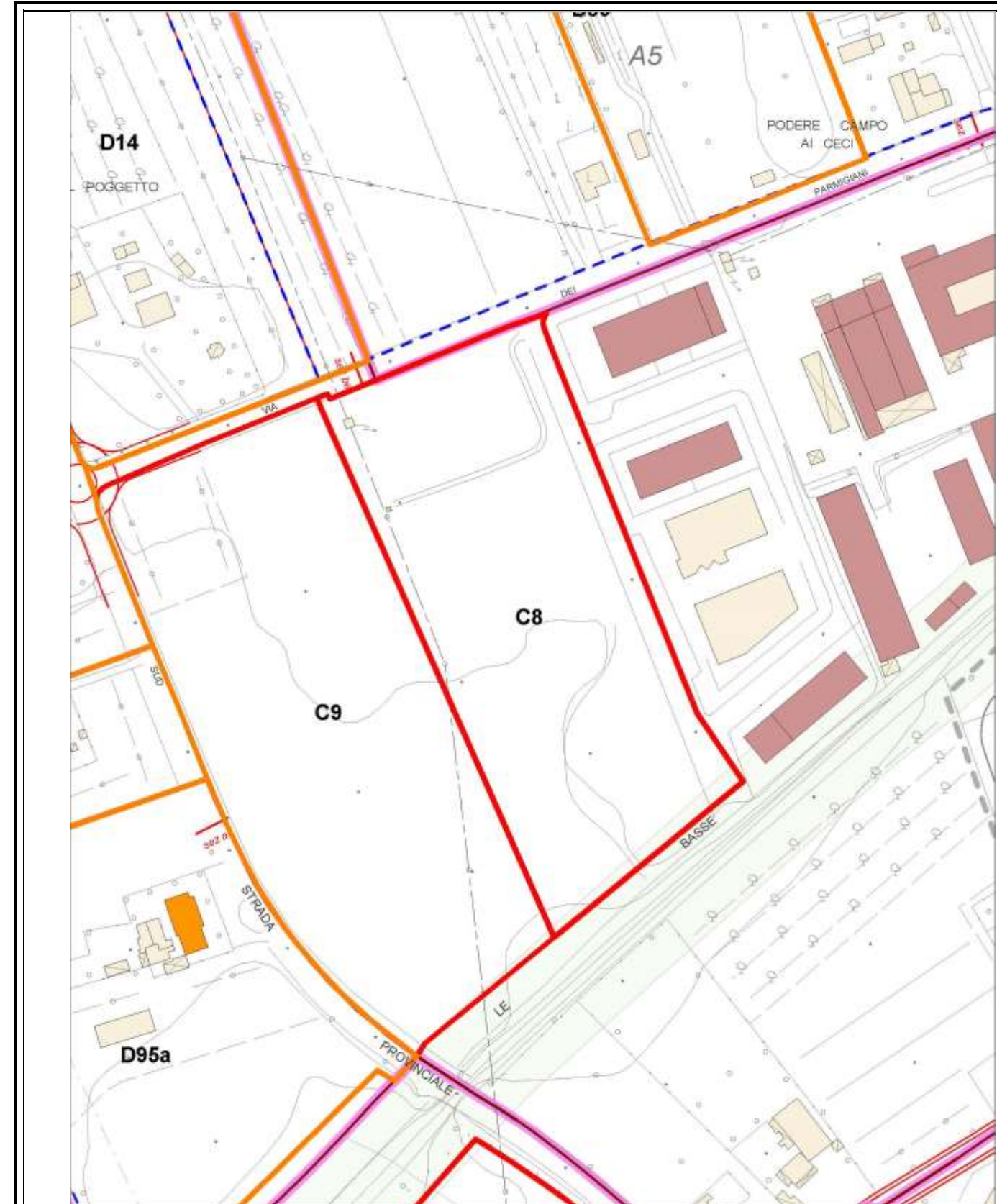
Piano attuativo di in iniziativa pubblica o privata.

Scheda C8

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

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

**Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000**



### R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni

#### Descrizione

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

#### Obiettivi

Completamento dell'area destinata ad attività produttive

#### Destinazione d'uso

Attività urbane Attività produttive

#### Interventi ammessi-Quantità insediabili

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

#### Area per servizi o standard urbanistici

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

#### Prescrizioni specifiche

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

#### Modalità di intervento

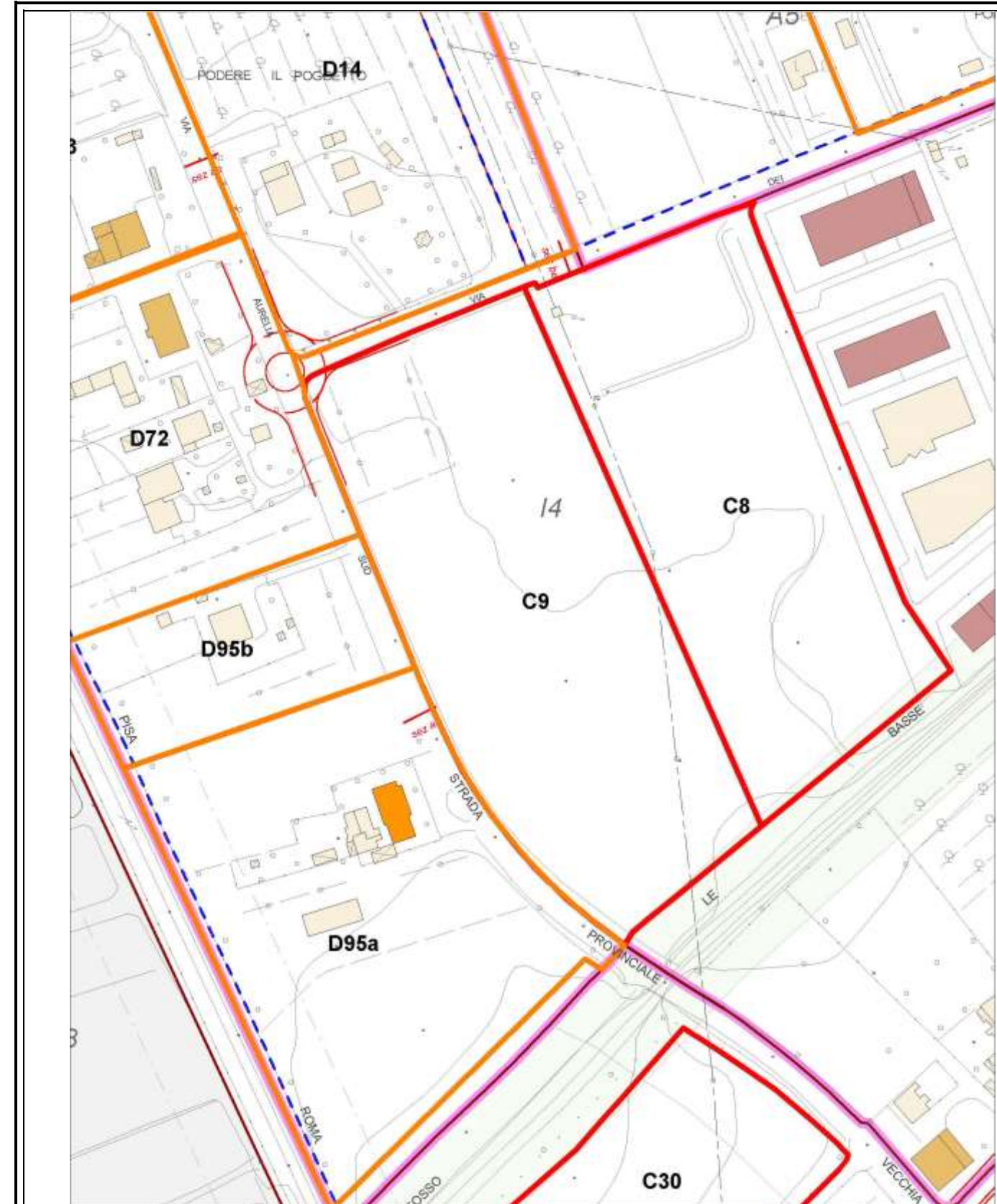
Piano attuativo di in iniziativa pubblica o privata

Scheda C9

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

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

### Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000



**R.U. 2014 - Indirizzi e prescrizioni**

**Descrizione**

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

**Obiettivi:**

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

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

- sub. comparto a): residenza
- sub. comparto b): attività urbane e produttivo.

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

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

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

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

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

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

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

**Prescrizioni specifiche:** All'interno del sub. comparto a) dovrà essere ceduta a titolo gratuito alla A.C. area della sup.

di 1000 mq da destinarsi alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale e/o Pubblica

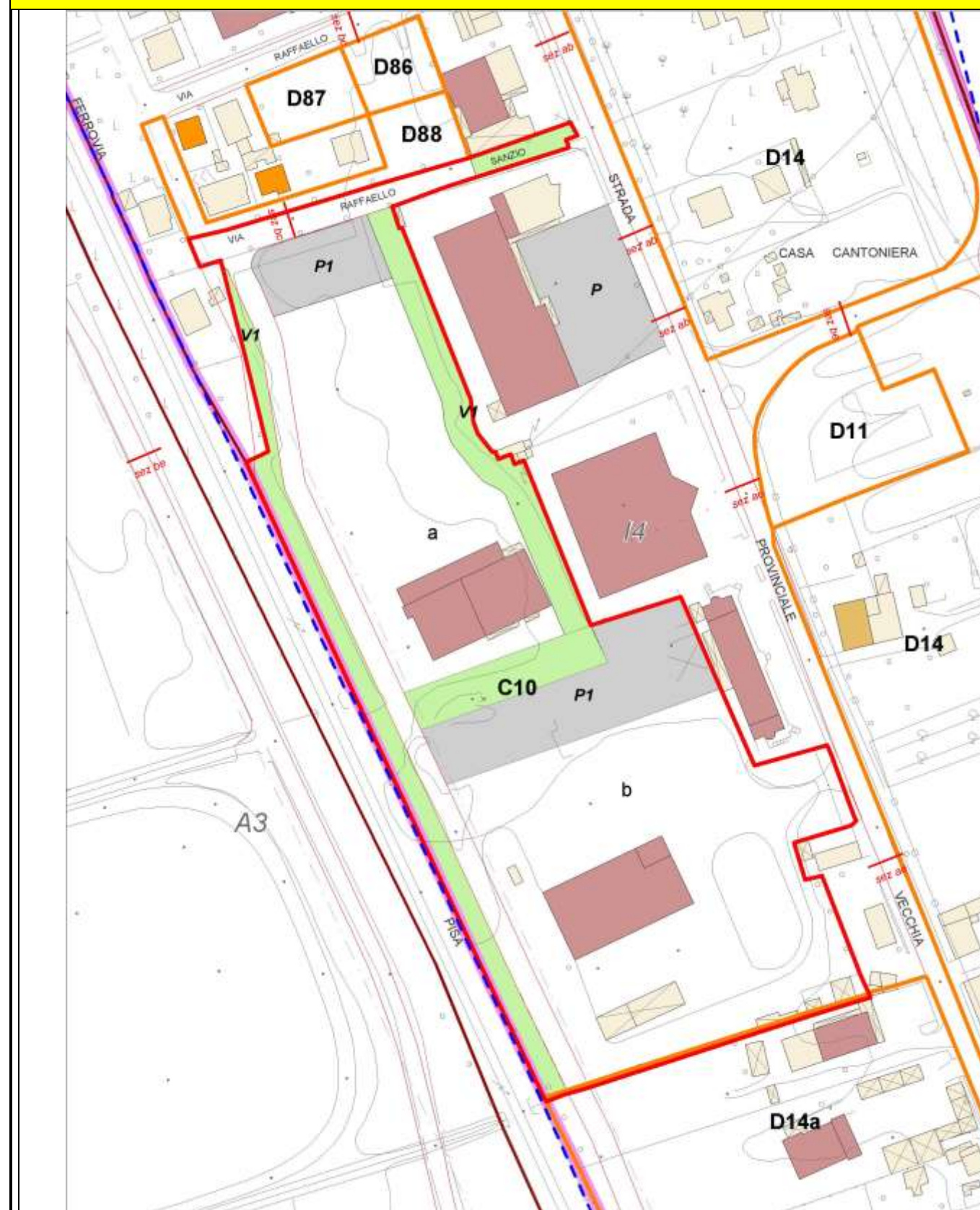
Fermo restando, le quantità di Sul ammesse, potranno essere effettuate rettifiche della perimetrazione tra i due sub. comparti (a e b) contenute entro il 10 % della superficie territoriale degli stessi

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

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

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

**Estratto cartografia R.U. – scala 1: 2000**





**R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni**

**PROCEDIMENTO DI VARIANTE IN CORSO:**

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

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

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

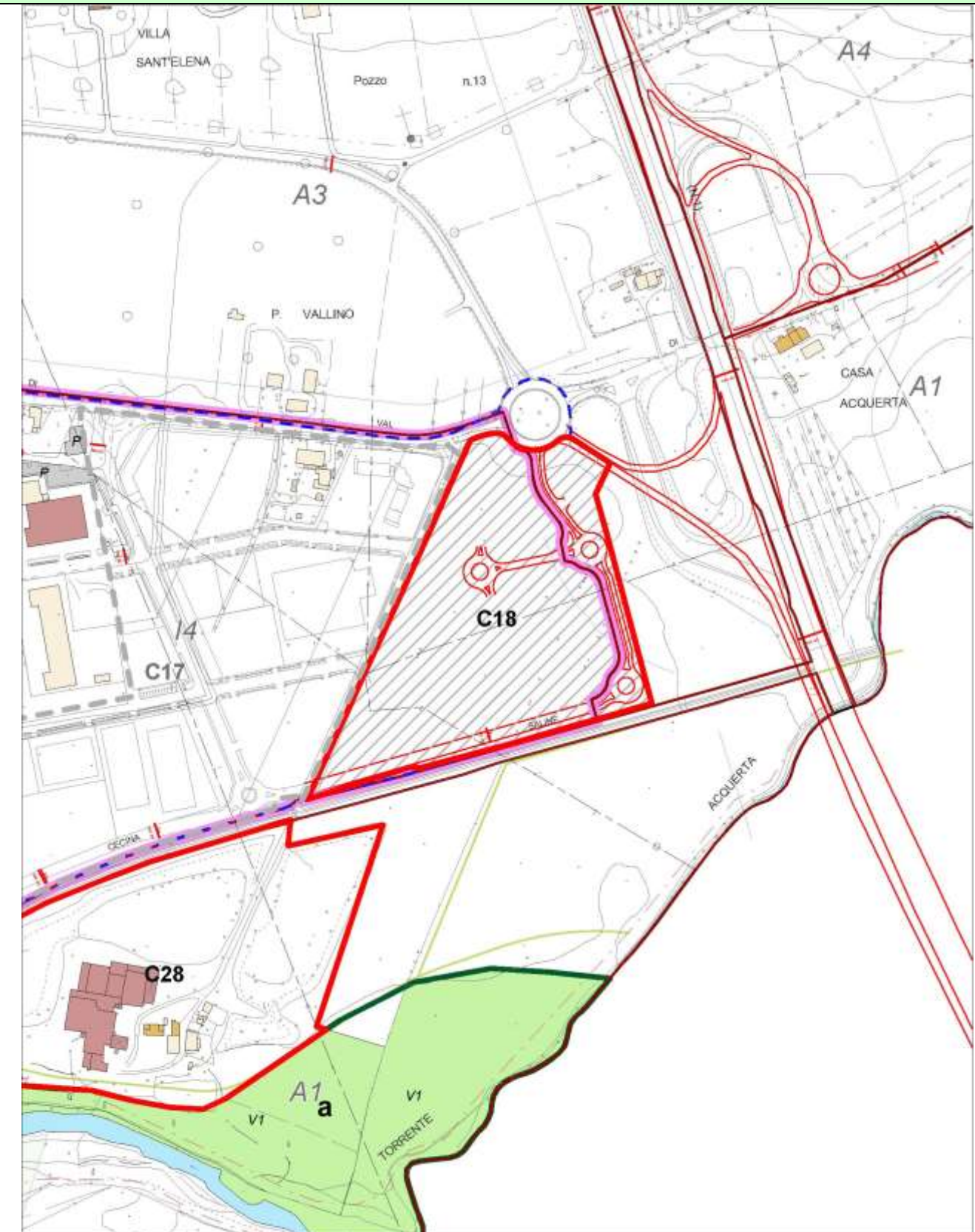
Nell'ipotesi di cui al punto 2) si dovrà fare riferimento alla tabella di seguito indicata:

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

INTERVENTI	Fattibilità Geologica (FG_)	Fattibilità Idraulica (FI_)	Fattibilità Sismica (FS_)	Vulnerabilità delle Falde (FV_)
Interventi edificatori	2	4*	3	1
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1	1
Realizzazione di viabilità	1	4*	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1	2 se ricadente in V.2, 3 se ricadente in V.3

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

**Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000**



## R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni

### Descrizione

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

### Obiettivi

Completamento e qualificazione della zona produttive di san Pietro in Palazzi.

### Destinazione d'uso e Quantità insediabili

La quantità massima insediabile di Sul è pari a:

Attività produttive 10.000 mq

### Area per servizi o standard urbanistici

Come previsto da norma generale del R.U.

Realizzazione dei tratti della strada di progetto adiacente alla ferrovia Cecina-Saline, come individuate dal R.U., eventualmente non ancora realizzati.

### Prescrizioni specifiche

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

### Modalità di intervento

Piano attuativo di iniziativa privata

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

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

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

## Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000



## R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni

### Descrizione

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

### Obiettivi

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

### Destinazione d'uso

Residenza

### Interventi ammessi-Quantità insediabili

La quantità massima insediabile di Sul è pari a:

2000 mq in aggiunta al recupero della volumetria esistente.

Altezza massima n°3 piani fuori terra.

È ammesso un incremento del 20 % del potenziale edificatorio di Sul della scheda per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (housing sociale).

### Area per servizi o standard urbanistici

Come previsto da norma generale del R.U.

### Prescrizioni specifiche

Cessione alla Pubblica Amministrazione dell'area occupata dal parcheggio esistente a servizio della limitrofa scuola elementare.

Cessione a titolo gratuito alla A.C. di area della sup. di 800 mq da destinarsi alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale e/o Pubblica.

### Modalità di intervento

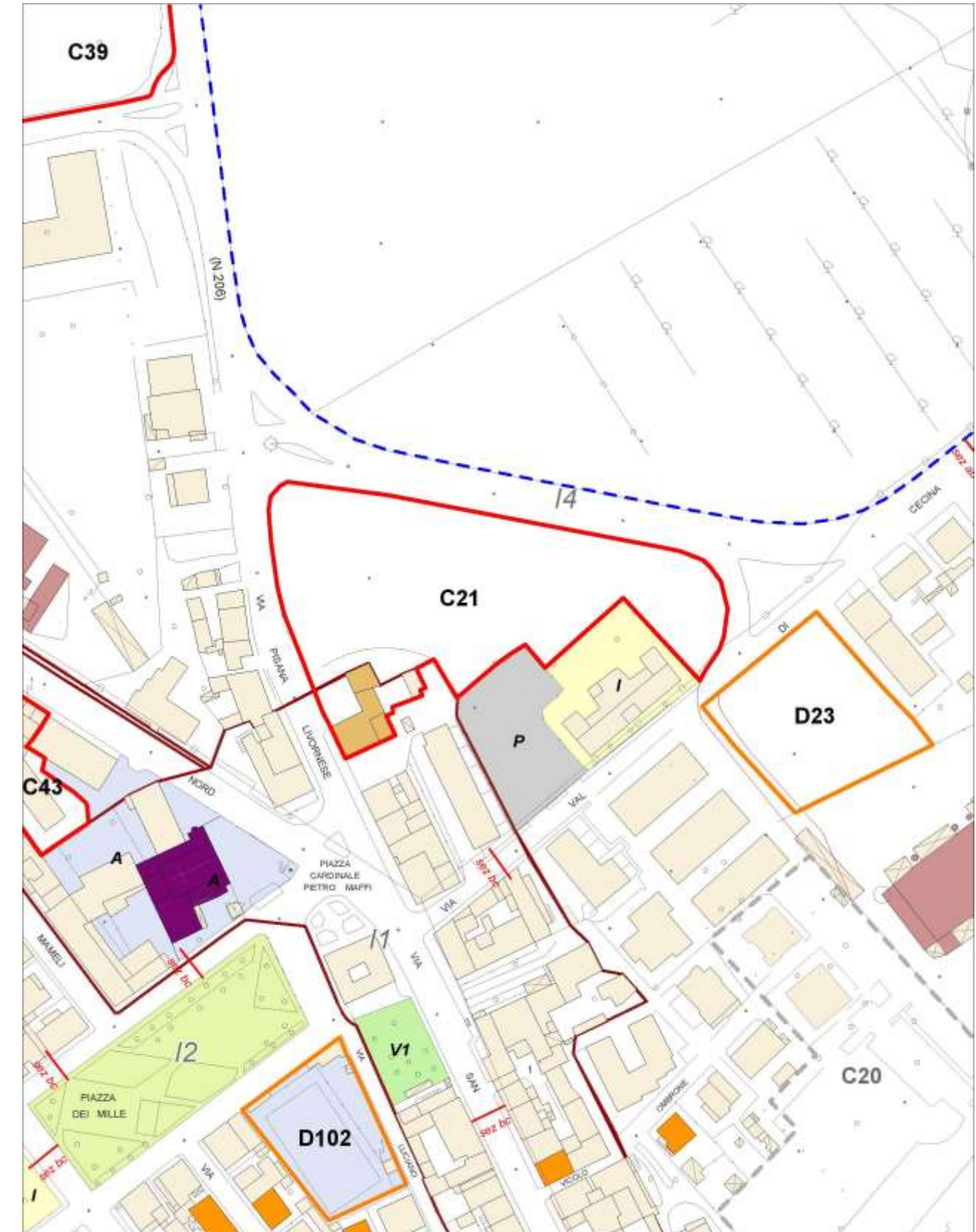
Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata

Scheda C21

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

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

## Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000



**R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni**

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

**Descrizione** L'ambito è composto da tre aree così individuate: a) un'area compresa tra la Ferrovia Cecina-Volterra, la vecchia via Aurelia e la strada vicinale che si stacca dal Podere San Dario b) da un'area lungo la vecchia Aurelia, il fiume e il passaggio a livello sulla ferrovia Cecina- Volterra c) da un'area ad ovest della ferrovia Cecina-Pisa

**Obiettivi** Recupero e valorizzazione dell'ambito attraverso la cessione ad uso pubblico delle aree comprese nel perimetro b) e c) per la realizzazione dell'argine remoto di un grande parco urbano lungo il fiume e di spazi organizzati per il tempo libero . Realizzazione di edifici da destinare ad attività urbane nella specifica individuata con la lettera a1 all'interno della zona a).

**Destinazione d'uso** Attività Urbane lettere a2,b,c,d,e,f, a1 limitatamente agli esercizi per la vendita di merci ingombranti di cui art. 24 del Regolamento Regionale n. 15/R/2009.

**Interventi ammessi-Quantità insediabili** Mq 6000 Sul - Attività Urbane così come definita dall'articolo 4 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale da realizzare nella zona individuata con la sigla a1). E' ammessa una sola media struttura di vendita ( a2) -. Altezza massima 2 piani fuori terra.

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

**Modalità di intervento** Piano Attuativo di iniziativa privata.

**Prescrizioni specifiche :**

Cessione gratuita delle aree individuate V1 per la futura destinazione a parco pubblico.

Dovrà essere predisposto uno studio complessivo della mobilità. Redazione di progetto definitivo di ponte sul fiume Cecina.

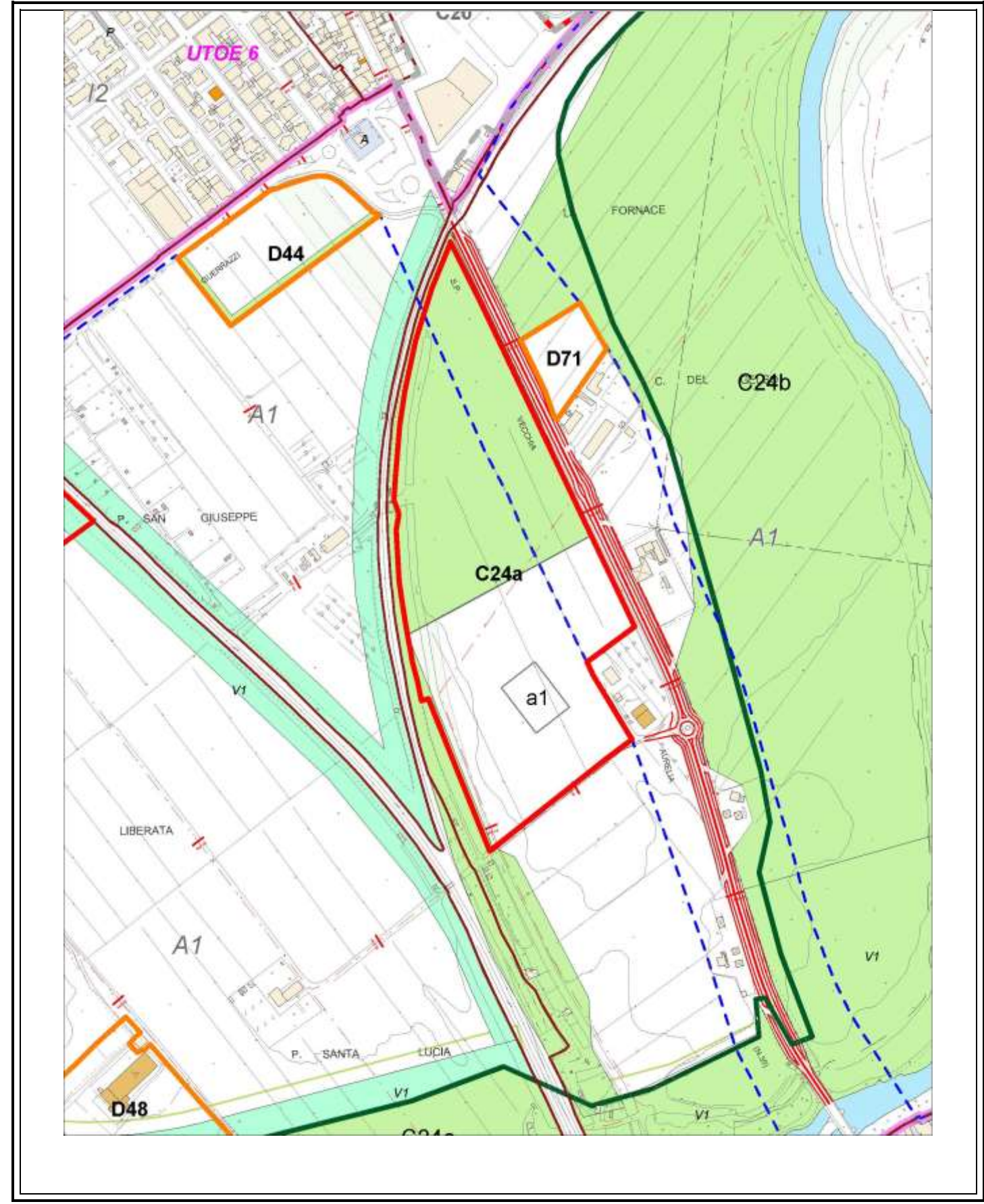
nuova sistemazione di Piazza XX Settembre - riqualificazione del tratto di via Aurelia che va dalla nuova rotonda al passaggio a livello

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni riportate nel rapporto ambientale al capitolo 11 " studio dell'inserimento paesaggistico ed individuazione delle condizioni prescrittive" e di seguito sintetizzati:

1. i nuovi tracciati viari dovranno rispettare i "segni" esistenti del territorio, e ove possibile "appoggiarsi", preservando il sistema di regimazione delle acque dei terreni agricoli e la maglia poderale esistente.
2. il nuovo insediamento dovrà essere "contenuto" all'interno della nuova viabilità di progetto, nella zona indicata sotto la lettera a1) in modo da lasciare la più ampia area libera possibile tra l'insediamento ed il fronte di San Pietro in Palazzi.
3. dovranno essere lasciati varchi visivi nelle due direzioni est-ovest e nord-sud in modo da non creare una cortina continua .
4. realizzazione di una mobilità interna differenziata (carrabile, ciclabile, pedonale), con percorsi protetti per la mobilità lenta collegati al sistema più ampio della viabilità di livello territoriale esistente
5. inserimento lungo i tracciati viari di alberi ad alto fusto di seconda e terza grandezza tipici della zona costiera alternati a macchie arbustive al fine di integrare l'opera viaria con il paesaggio agrario circostante.
6. prosecuzione, all'interno del nuovo insediamento, dei segni che connotano il paesaggio, quali filari di olivi, macchie arbustive.
7. creazione di un' area di rispetto alberata intorno alla preesistenza posta lungo la Strada Provinciale Vecchia Aurelia
8. realizzazione dei parcheggi con materiali cromaticamente consoni e che permettano il più possibile la permeabilità delle acque meteoriche
9. le alberature poste lungo i parcheggi dovranno avere una sequenza a filare, mentre in alcune zone potranno essere realizzate anche macchie più fitte tipiche delle ville e dei poderi presenti nell'area
- 10- Dovrà essere parte dell'intervento la creazione di uno spazio di sosta lungo la Vecchia Aurelia da porre in adiacenza all'esistente distributore (lato est), che concorrerà al rispetto del DM 1444/68 relativamente ai contenuti della scheda C24a, al fine di creare un punto di facile accesso verso il futuro parco fluviale.

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

**Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000**



## R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni

### Descrizione

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

### Obiettivi

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

### Destinazione d'uso

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

### Interventi ammessi-Quantità insediabili

Attività Ricettiva mq 3000 Attività urbane mq.100

### Area per servizi o standard urbanistici

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

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

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

Compartecipazione alla realizzazione della rotatoria su Via Guerrazzi.

Deve essere garantito il diritto di passo nelle strade poderali.

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

### Modalità di intervento

Piano Attuativo di iniziativa pubblica/privata

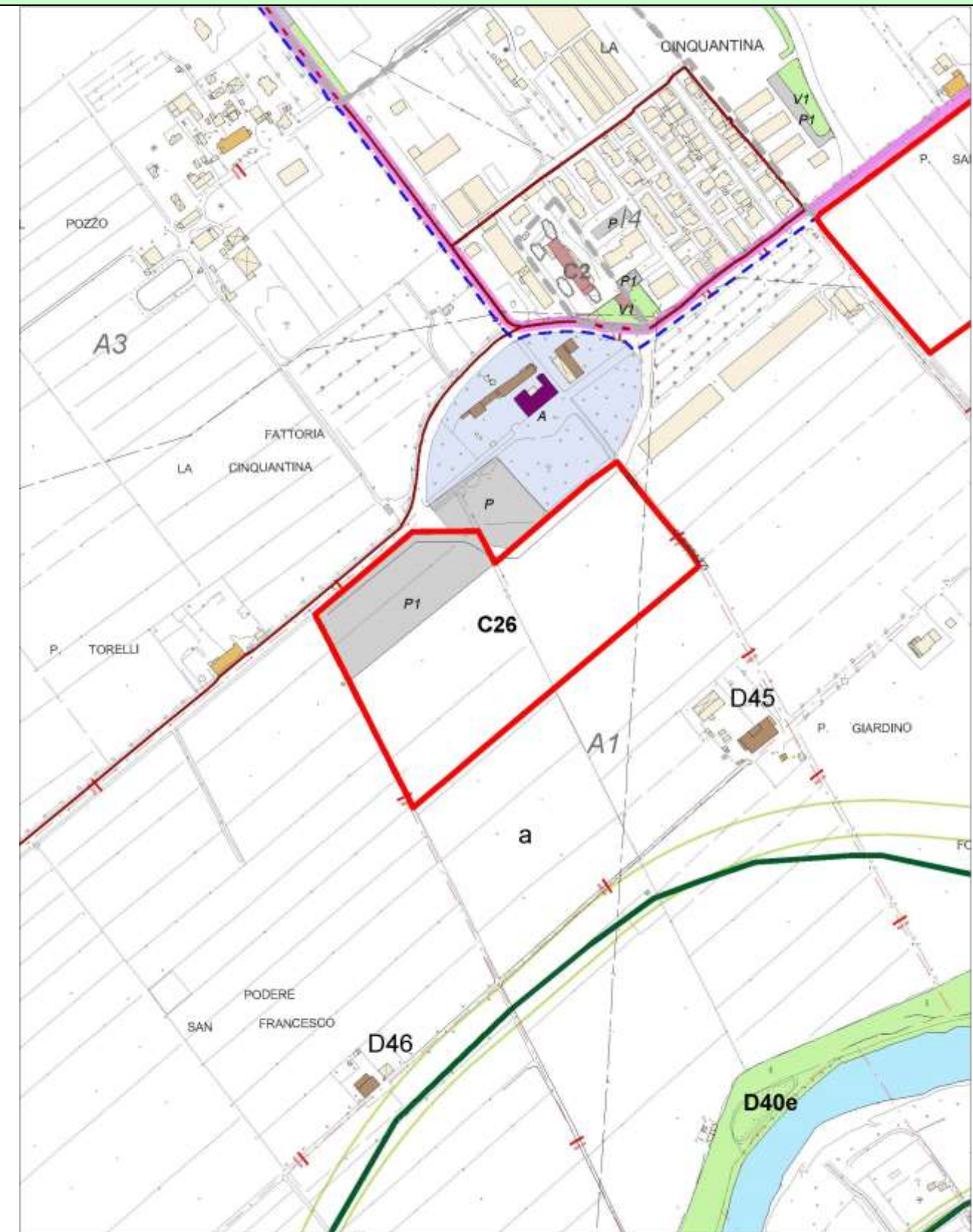
Pericolosità geologica	G.1
Pericolosità idraulica	P.I.M.E.
Pericolosità sismica locale	S.1
Vulnerabilità delle falde	V.3

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

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

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

## Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000



**R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni**

**Descrizione**

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

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

**Destinazione d'uso:**

Residenza

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

Attività ricettive lettera a1)

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

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

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

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

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

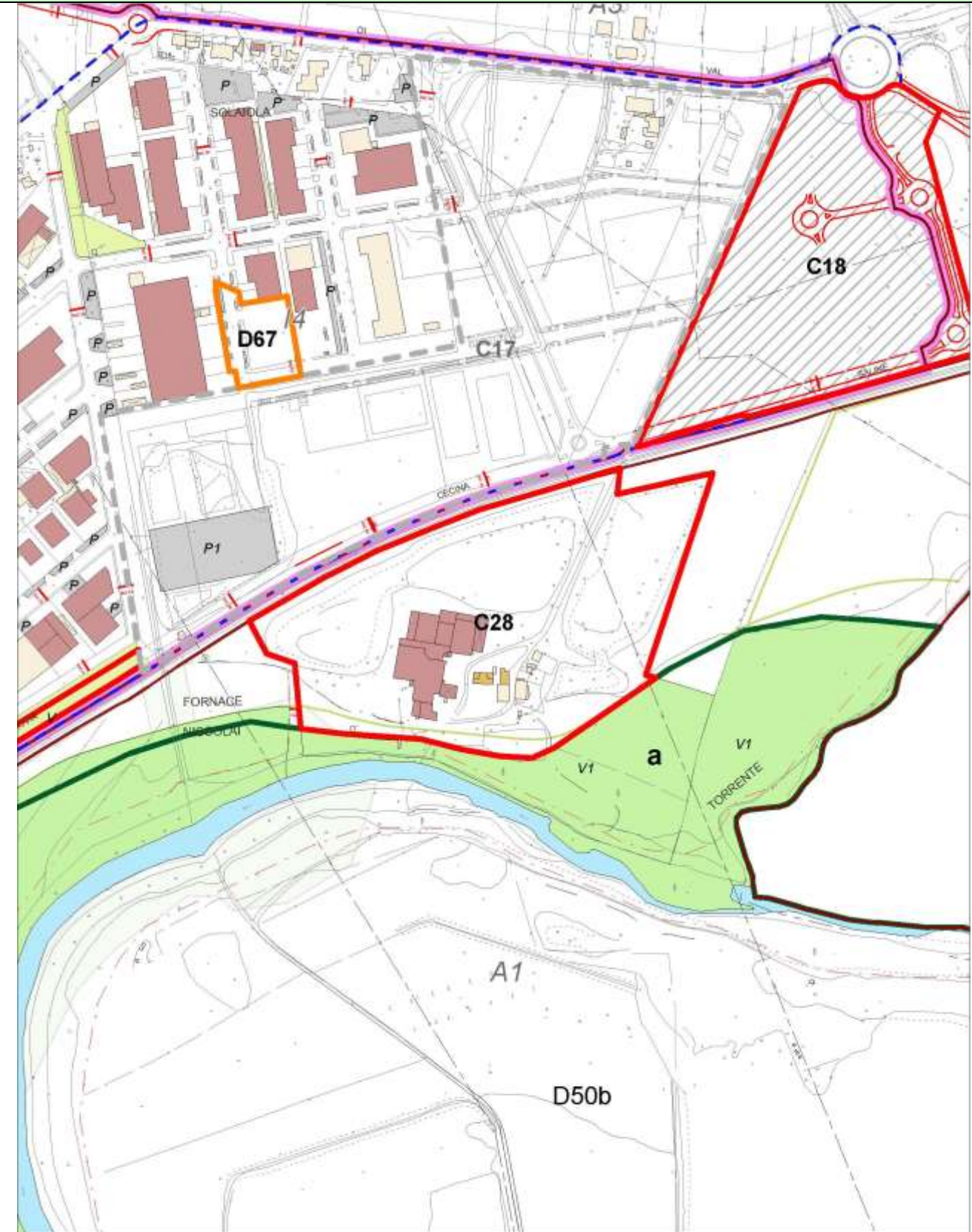
**Modalità di intervento:** Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

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

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

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

**Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000**



**R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni**

**Descrizione**

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

**Obiettivi**

Realizzazione di una struttura residenziale in adiacenza al complesso esistente.

**Destinazione d'uso**

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

**Interventi ammessi-Quantità insediabili**

La quantità massima insediabile:

1250 mq di Sul Attività Turistico Ricettiva

500 mq di Sul Residenza

**Area per servizi o standard urbanistici**

Come previsto da norma generale del R.U.

**Prescrizioni specifiche**

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

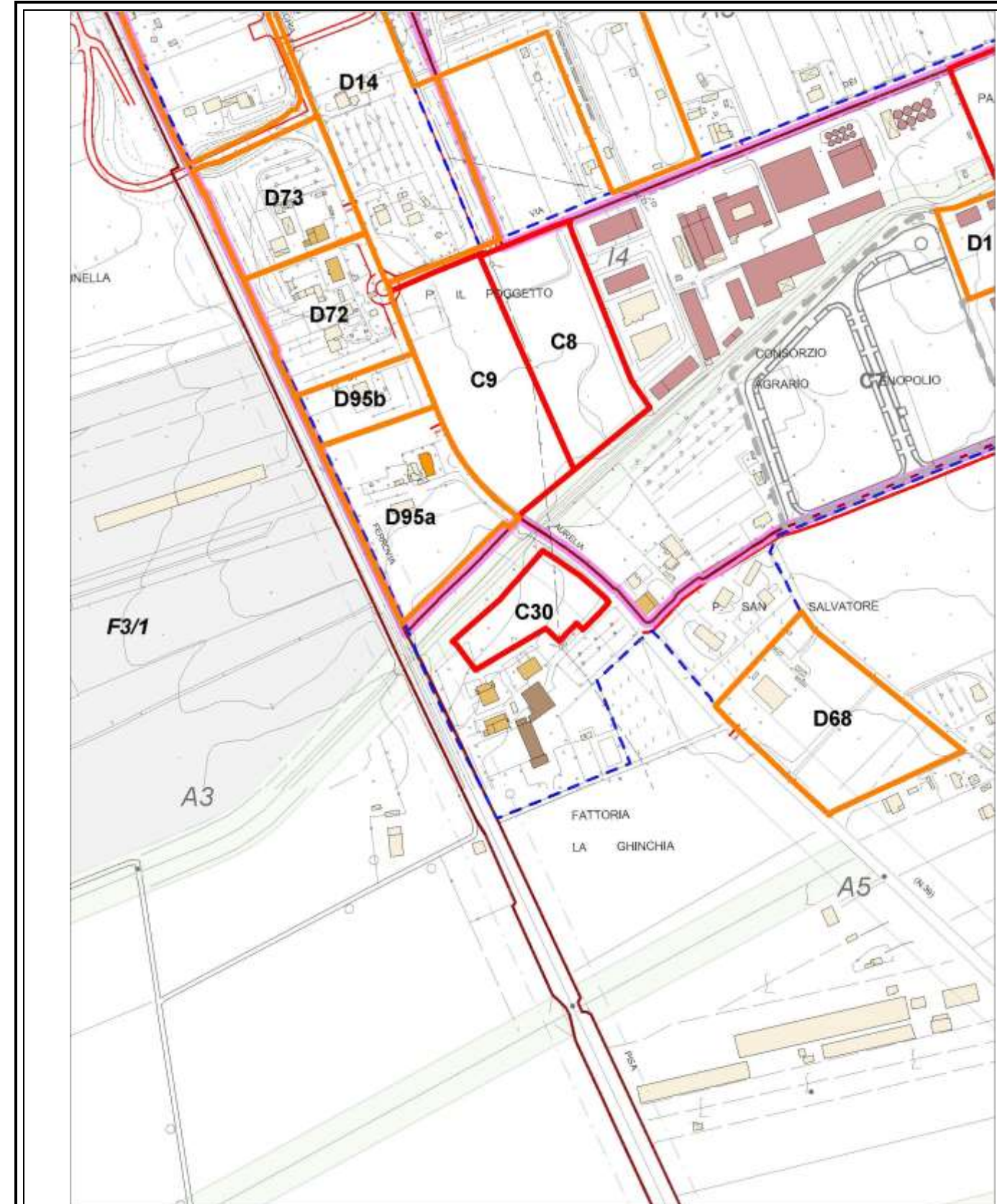
**Modalità di intervento Piano**

attuativi di iniziativa privata

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

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

**Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000**



**R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni**

**Descrizione**

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

**Obiettivi**

Valorizzazione dell'area tramite il potenziamento dell'attività esistente riqualificazione dell'area attraverso  
Comparto a: interventi sulle strutture esistenti, realizzazione di nuove attrezzature e di servizi per il parco e ad esso funzionali  
realizzazione di nuova struttura ricettiva  
Comparto b: ampliamento dell'area a Parco e relative strutture e servizi

**Destinazione d'uso**

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

**Interventi ammessi-Quantità insediabili**

La quantità massima insediabile di Sul è pari:  
Attività urbane 450mq. Installazione di tettoie e coperture fino ad un massimo di 700 mq.

**Area per servizi o standard urbanistici**

Come previsto da norma generale del RU.

**Prescrizioni specifiche**

Le attività urbane sono legate all'attività del parco e sono da intendersi come funzionali a queste.  
Gli interventi ammessi sono localizzabili in entrambi i sub. comparti

**Modalità di intervento**

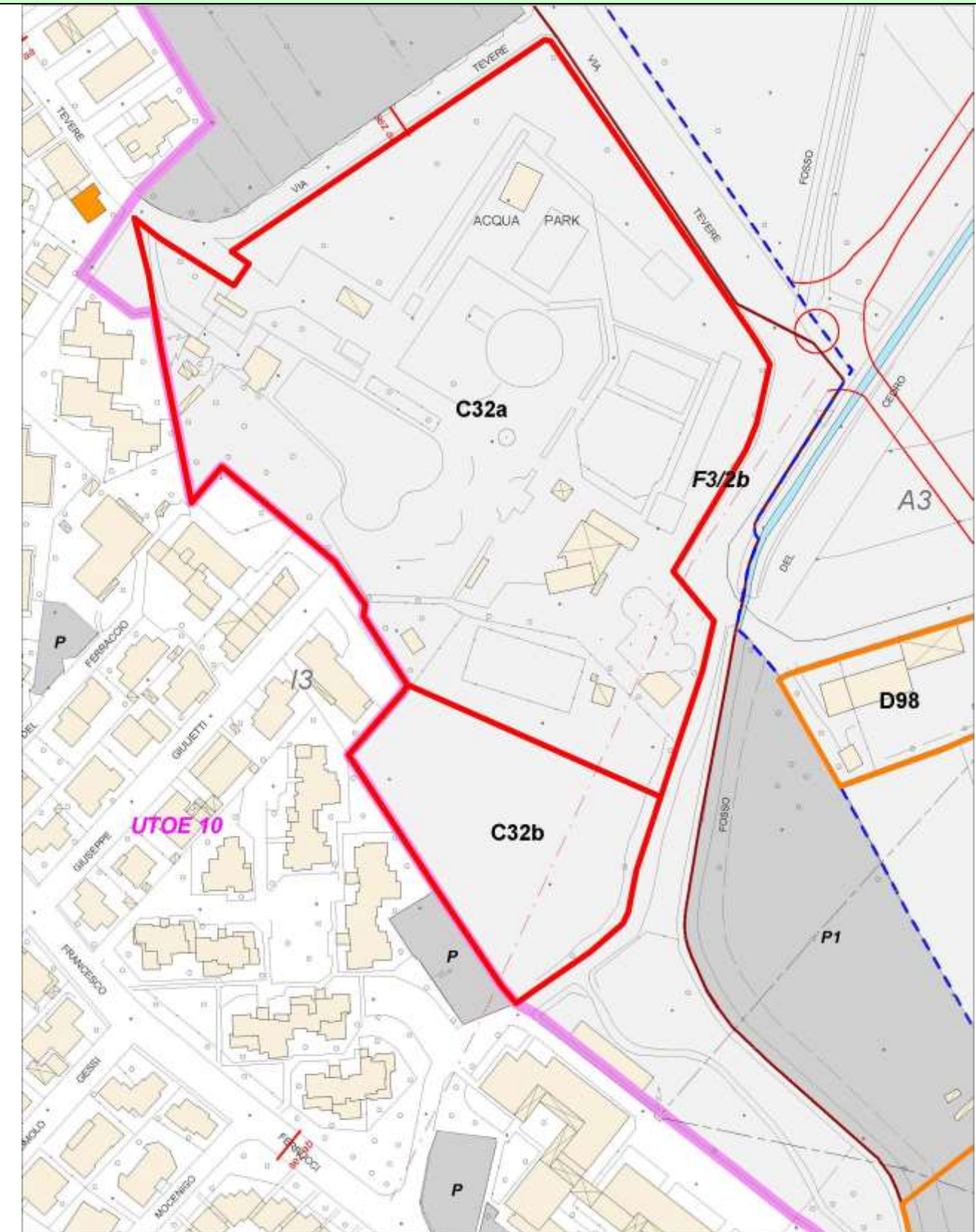
Titolo abilitativo singolo

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

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

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

**Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000**



**R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni**

**Descrizione**

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

**Obiettivi**

Potenziamento dei servizi e delle attrezzature di interesse comune,

**Destinazione d'uso**

a)Attività Urbane previste dal PS per il sottosistema funzionale F3/4b

**Interventi ammessi-Quantità insediabili**

a)La quantità massima insediabile di Sul è pari a: Attività Urbane 4000 mq.

**Area per servizi o standard urbanistici**

Come previsto da norma generale del RU.

**Prescrizioni specifiche**

**Modalità di intervento**

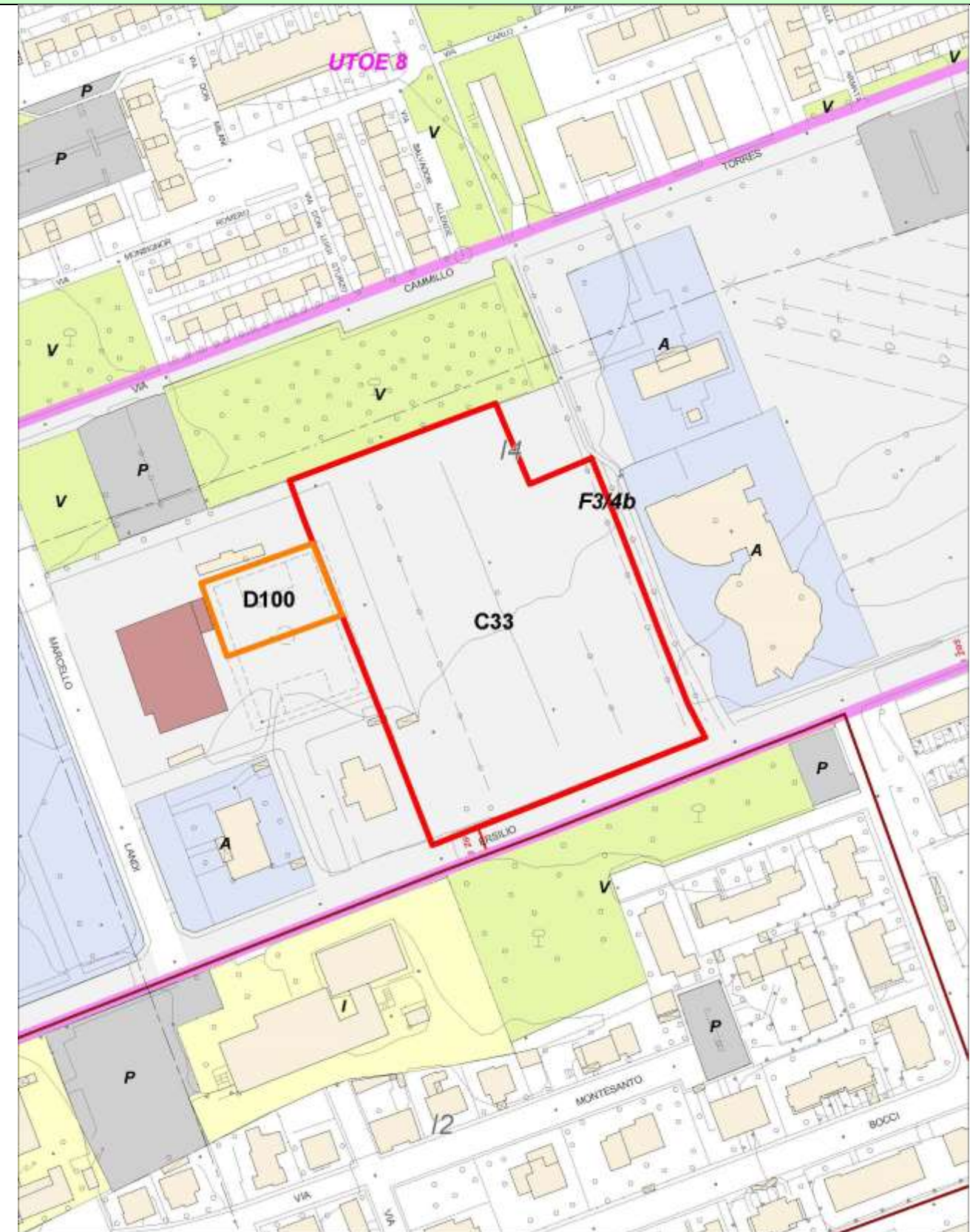
Piano attuativi di iniziativa privata

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

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

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

**Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000**





**R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni**

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

**Descrizione**

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

**Obiettivi**

Recupero e valorizzazione dell'area

**Destinazione d'uso**

Attività urbane Attività ricettive

**Interventi ammessi-Quantità insediabili**

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

**Area per servizi o standard urbanistici**

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

**Prescrizioni specifiche**

Deve essere garantito il diritto di passo nelle strade poderali.

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni riportate nel Rapporto Ambientale al capitolo 11 "studio dell'inserimento paesaggistico ed individuazione delle condizioni prescrittive".

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

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

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

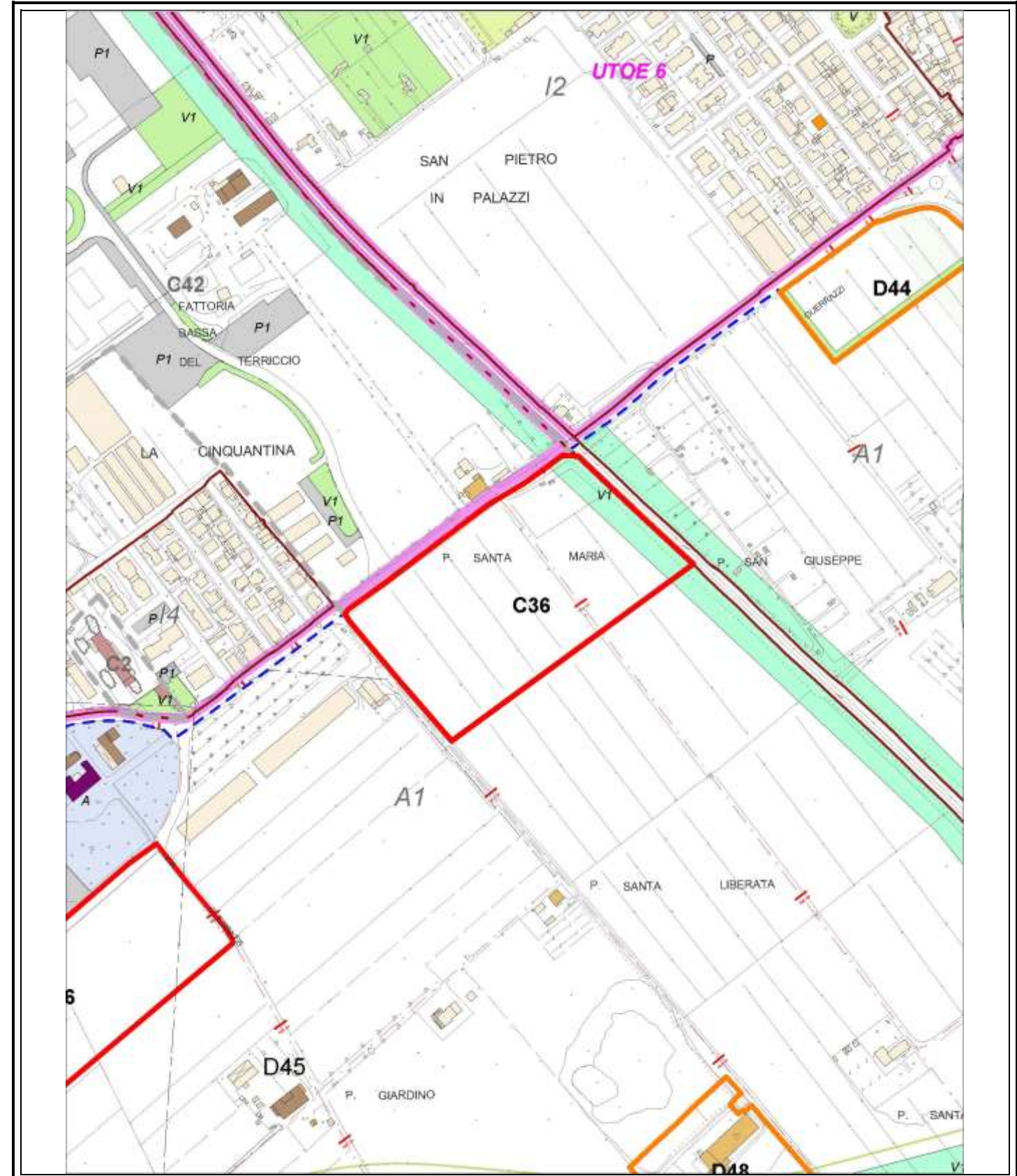
**Modalità di intervento**

Piano attuativo di iniziativa privata

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

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

**Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000**



**R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni**

**Descrizione**

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

**Obiettivi**

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

**Destinazione d'uso**

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

**Interventi ammessi-Quantità insediabili**

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

**Area per servizi o standard urbanistici**

Come previsto da norma generale del RU.

**Prescrizioni specifiche**

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

**Modalità di intervento**

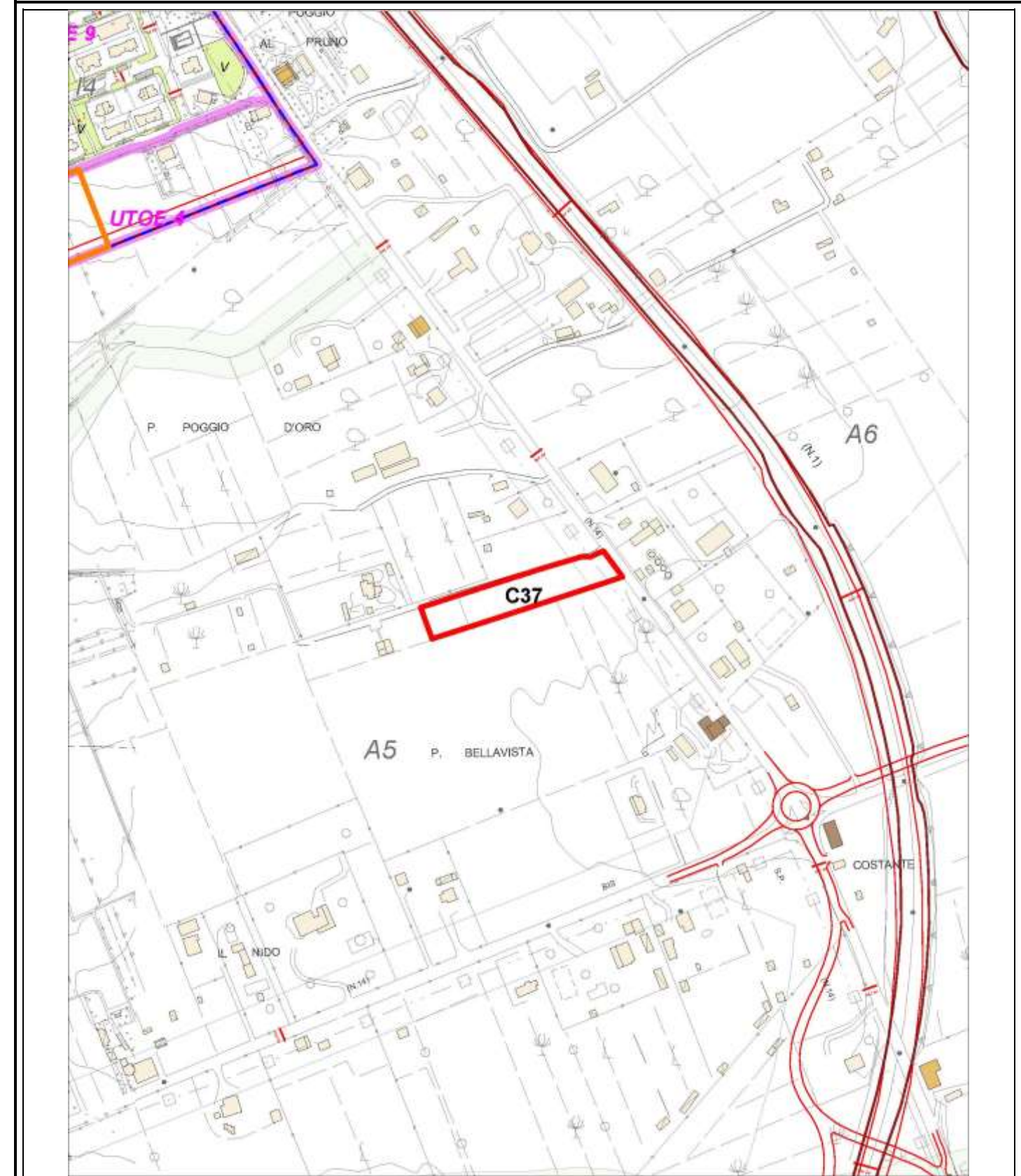
Schema Urbanistico/ Edilizio Direttore  
Successivo titolo abilitativo convenzionato

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

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

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

**Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000**



**R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni**

**Descrizione**

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

**Obiettivi**

Riqualificazione dell'area attraverso nuovo intervento

**Destinazione d'uso**

Attività ricettive previste nel sottosistema F32b  
Attività urbane

**Interventi ammessi-Quantità insediabili**

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

**Area per servizi o standard urbanistici**

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

**Prescrizioni specifiche**

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

**Modalità di intervento**

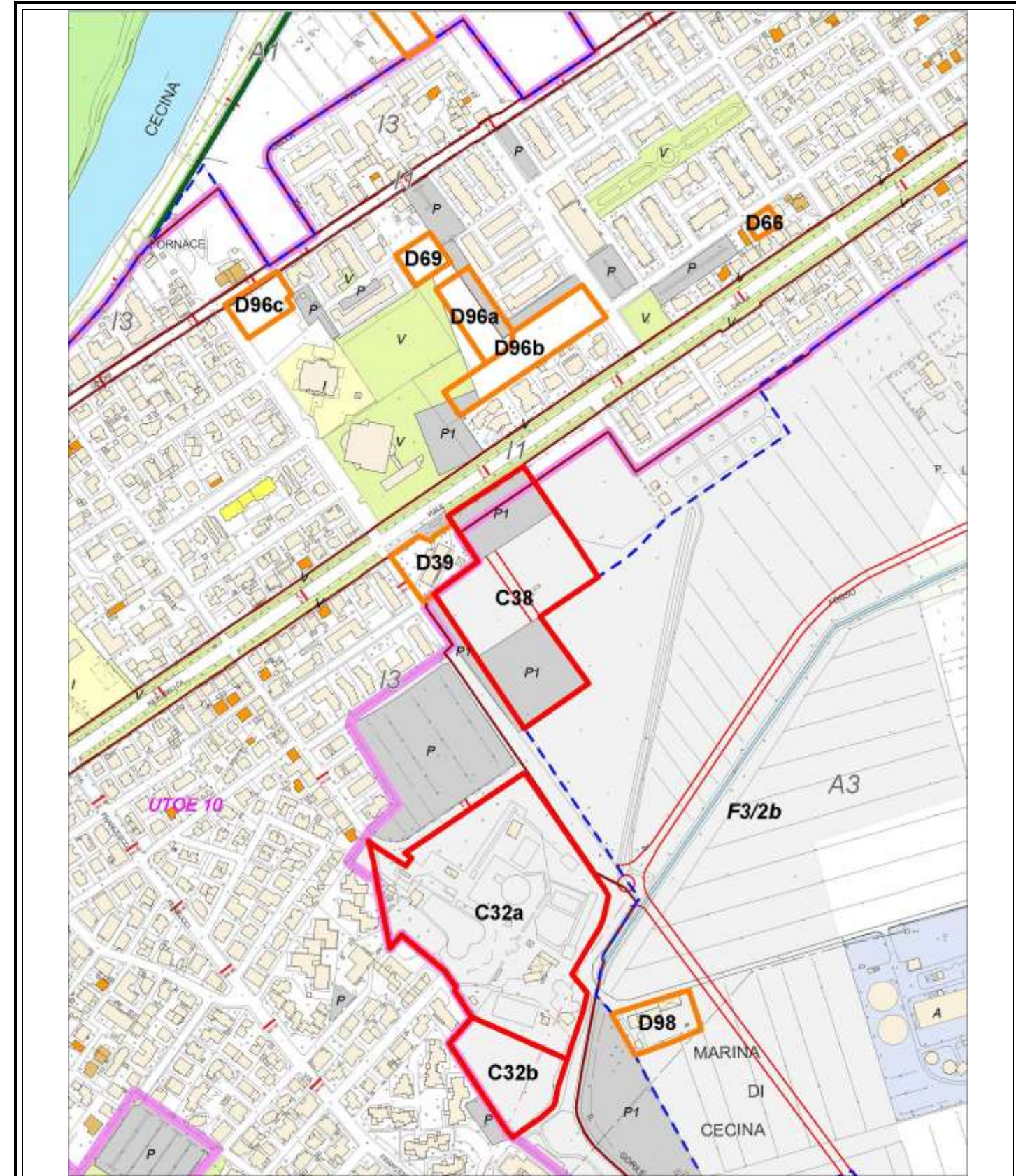
Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata

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

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

Note:

**Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000**



## R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni

### Descrizione

Area compresa tra la via Pisana Livornese, via Quasimodo

### Obiettivi

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

### Destinazione d'uso

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

### Interventi ammessi-Quantità insediabili

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

### Area per servizi o standard urbanistici

Come previsto da norma generale del R.U.

### Prescrizioni specifiche

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

### Modalità di intervento

Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.

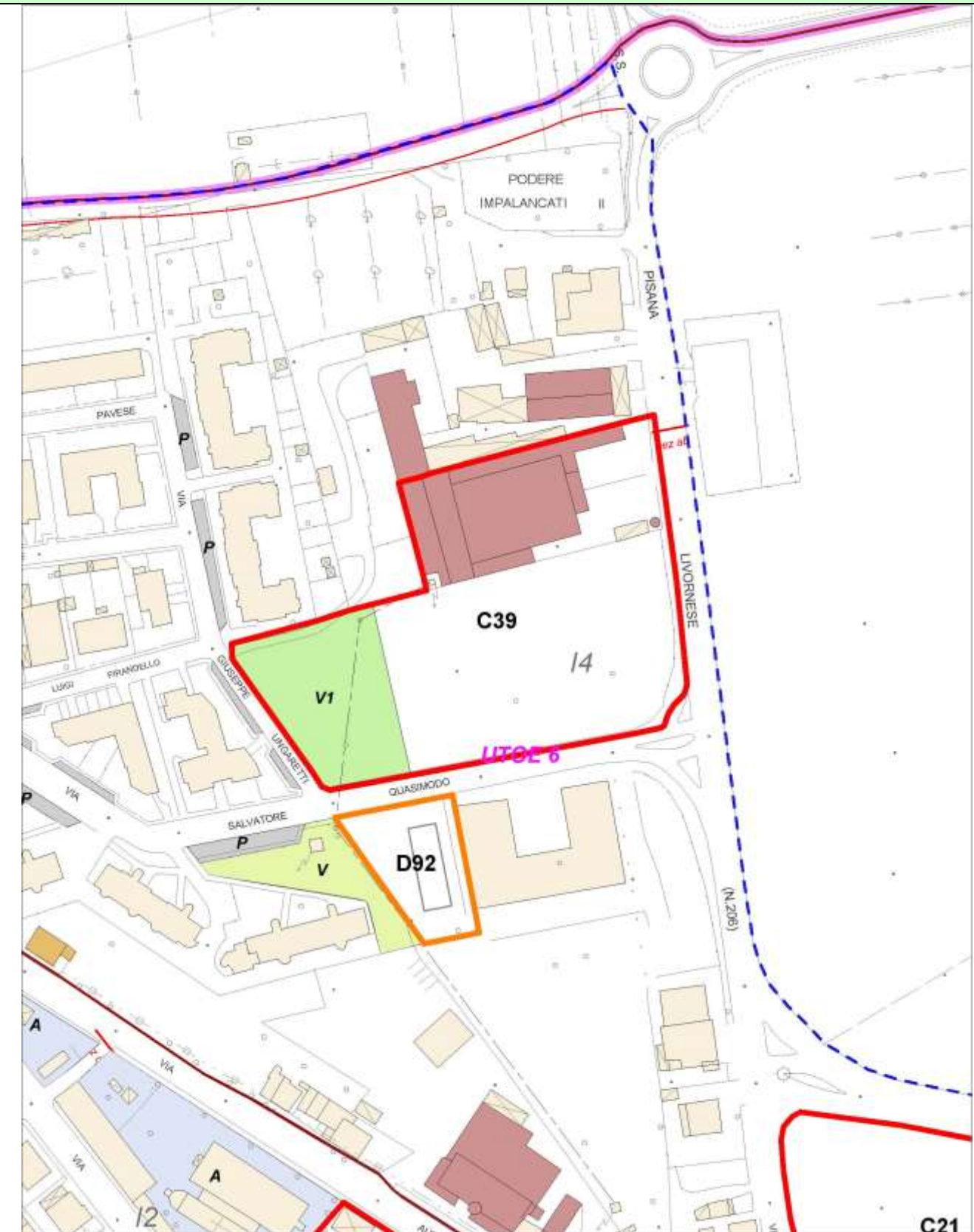
### Area per servizi o standard urbanistici

Come previsto da norma generale del R.U.

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

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

## Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000



## R.U. 2014- Indirizzi e prescrizioni

### Descrizione

Ex Piano di Recupero B3g loc. Magona approvato con d.C.C. n. 23 del 27.02.1997 ( conv. rep. 9775 del 13.03.01 a variante della precedente rep. 52512 del 04.06.1997)

### Obiettivi

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

### Interventi ammessi-Quantità insediabili

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

### Area per servizi o standard urbanistici

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

### Prescrizioni specifiche

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

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

### Modalità di intervento

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

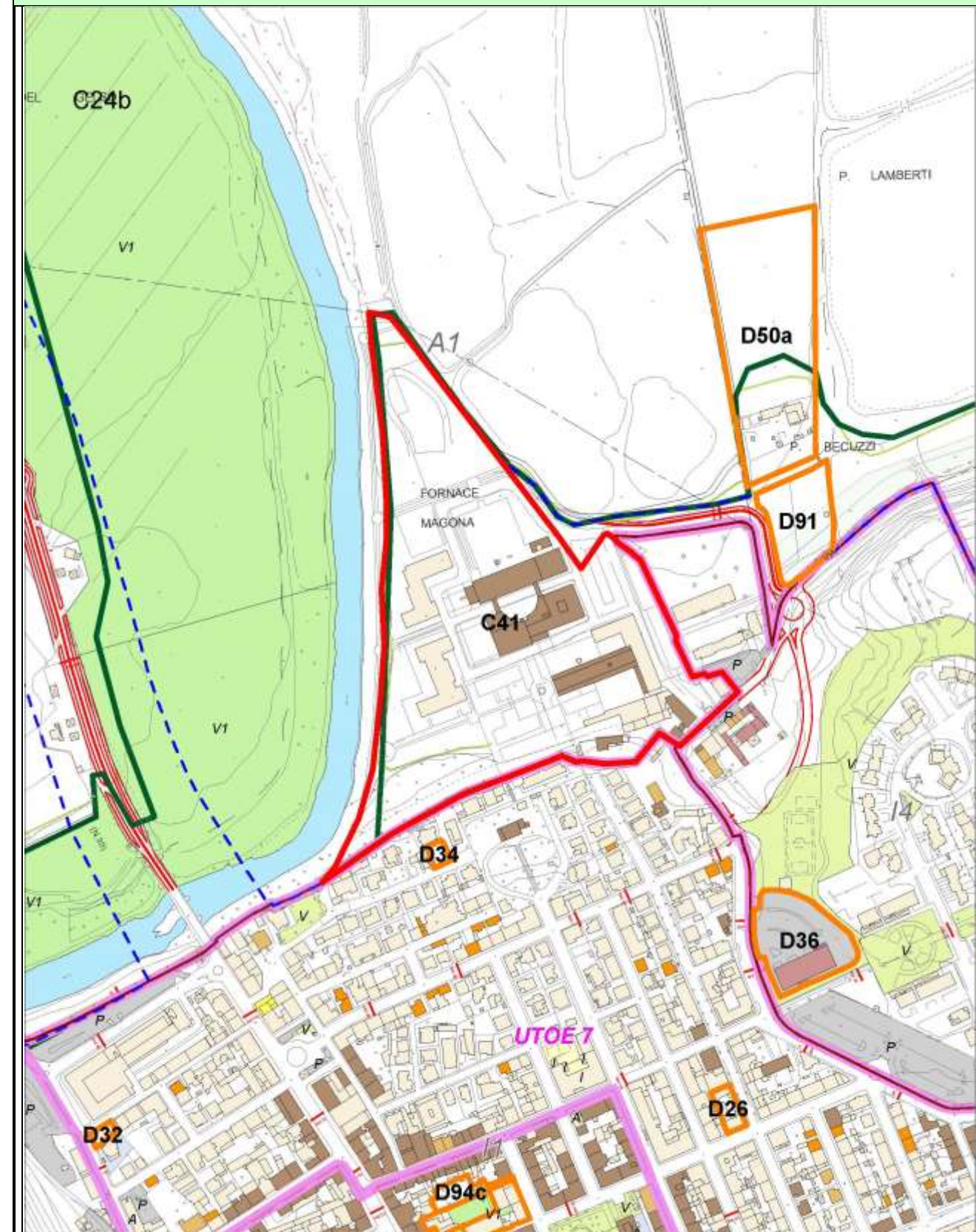
Pericolosità geologica	G.1, G.2 (parte), G3/PFE (parte)
Pericolosità idraulica	I.1 (parte), P.I.E. P.I.M.E.
Pericolosità sismica locale	S.2 (parte), S.3, S.4 (parte)
Vulnerabilità delle falde	V.2 (parte), V.3 (parte), V.4

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

Note: 4\* = fattibilità idraulica subordinata alla realizzazione del progetto "Arginature remote del fiume Cecina nel tratto compreso fra la variante Aurelia SS. 1 e il ponte della vecchia Aurelia" (Novembre 2007) e variante "Perizia suppletiva e di variante n°1" (Settembre 2011). Per le aree P.F.E. vale quanto previsto all'art. 14 delle N.T.A. del presente R.U.ed all'art. 14 delle norme di P.A.I."

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

## Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000



**R.U. 2014 - Indirizzi e prescrizioni**

**Descrizione**

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

**Obiettivi**

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

**Destinazione d'uso**

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

**Interventi ammessi-Quantità insediabili- Modalità d'intervento.**

Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione.  
La quantità massima insediabile di Sul è pari a quella derivante dal volume esistente

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

**Area per servizi o standard urbanistici**

Come previsto da norma generale del R.U.

**Prescrizioni specifiche**

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

Scheda C43

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

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

**Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 2000**

