

Scheda Norma – S09

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio urbanizzato del PO	Descrizione Intervento P.O.
Ics	UT 1.1	U1 .1 Sv	L'intervento prevede l'ampliamento di un'attività di somministrazione e bevande, Corso Italia n. 75

Inquadramento territoriale

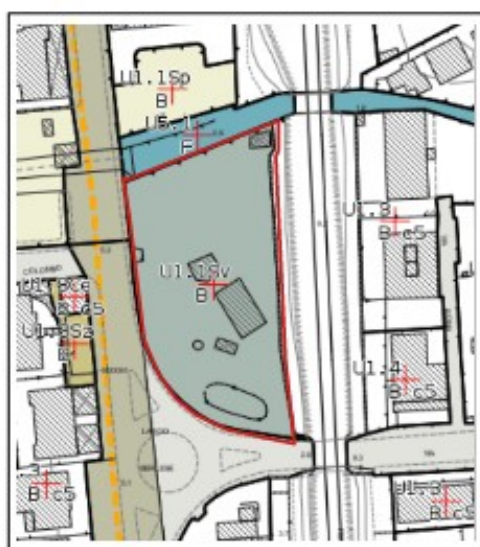
Estratto catastale



Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto cartografia Piano Operativo



Inquadramento aerofotogrammetria



1. Descrizione dell'intervento	L'edificio oggetto d'intervento è inserito nel sistema lcs – UT 1.1 del PS e nella U.1 della città consolidata - nucleo di antica formazione e precisamente nell'ambito U1.1. del PO. L'area in cui si colloca è definita dal PO con la sigla Sv, parchi e giardini pubblici, ma di fatto è di proprietà della società RFI sulla quale insiste un'attività di somministrazione alimenti e bevande denominata "Ghirigoro"; l'area è prevalentemente alberata con spazi sistemati a verde e attrezzati per il gioco ed il tempo libero. La variante intende modificare la destinazione di tale area che è stata classificata erroneamente come Sv (parchi e giardini pubblici o di uso pubblico) in quanto tale area non è destinata a funzioni pubbliche ma esclusivamente ad attività commerciali Ce.	
2. Norma	L'intervento prevede un ampliamento massimo di 30 mq della Superficie Edificabile (o edificata) (SE) esistente adibita ad attività di somministrazione alimenti e bevande (Attività commerciali al dettaglio (C)). L'ampliamento non dovrà comunque superare il 5% della superficie coperta. Le nuove strutture non potranno avere altezze superiori a quelle esistenti. L'area di intervento (ST) è di 3086 mq (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo) L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato e alla conseguente stipula di convenzione per la realizzazione di interventi di manutenzione sul patrimonio pubblico comunale da definire in tale sede, anche fuori comparto. Tali opere non potranno essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione. Successivamente al deposito dell'agibilità relativa all'intervento previsto dalla scheda i fabbricati assumeranno la classificazione c3 di cui all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del PO.	
3. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali	Dovranno essere impiegati materiali e finiture, e tecniche costruttive coerenti con l'edificio adiacente e l'utilizzo di materiali leggeri ed ecologici (legno, ecc.) che garantiscano l'eco-compatibilità, il risparmio energetico ed il migliore inserimento paesaggistico. Dovrà essere mantenuto inalterato l'impianto attuale delle aree a verde e le alberature dovranno essere tutelate e salvaguardate e non potranno essere abbattute. E' prescritta piantumazione di cinque piante di alto fusto.	
4. Disposizioni specifiche	Nella sistemazione dei suoli dovrà essere garantita l'efficienza della rete idrografica di superficie per il deflusso delle acque meteoriche e quindi limitato il consumo idrico. Gli spazi scoperti di pertinenza non dovranno essere pavimentati ma dovranno garantire la permeabilizzazione. Inoltre gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui al punto 3.3 della disciplina d'uso del PIT/PPR.	
5. Vincoli e tutele	- Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 m. a partire dalla linea di battigia (art. 142 c. 1 lett. a del Codice) - Fascia di rispetto ferroviario D.P.R. n. 753/1980 .	

Tavola QC.1

6. Condizioni alla trasformazione	GEOLOGIA E LITOLOGIA: Riferendosi al DataBase Regionale, il Dominio Geologico naturale indicato, risulta essere quello del Deposito Lagunare. I dati di base esistenti permettono meglio di discriminare sui terreni presenti nelle aree in esame. Essi indicano presenza di Sabbie nei primi 4,0m-5,0m che si alternano a ghiaie scendendo in profondità. GEOMORFOLOGIA: Riferendosi al DataBase Regionale, il Dominio geomorfologico naturale indicato, risulta essere quello del Deposito Lagunare. Non sono presenti fenomeni d'erosione diffusa né fenomeni di cedimento, come del resto confermato dalle carte di pericolosità vigenti e dal P.A.I. PENDENZE: l'area risulta subpianeggiante. La classe topografica è T1 avendo l'acclività valori inferiori al 15%. IDROGEOLOGIA: classe di vulnerabilità elevata, in ragione di Depositi incoerenti o semi-coerenti a permeabilità medio-elevata. Potenziale presenza di falda acquifera superficiale compresa tra 3,0m e 4,0m PERICOLOSITA' GEOLOGICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020: (G.2) media. PERICOLOSITA' IDRAULICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020 E QUINDI DELLA DELLA L.R. 41/2018: P2 - Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2). FATTIBILITA' GEOLOGICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020 Essendo l'area caratterizzata da pericolosità geologica media (G2), si ritiene che le condizioni di attuazione siano funzione di specifiche indagini da redarre ai sensi delle Normative vigenti quali il D.P.G.R.1/R – Allegato 1 – Art.5. Il tutto finalizzato a non modificare negativamente le condizioni presenti nell'area. FATTIBILITA' IDRAULICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020 Essendo l'area caratterizzata da pericolosità idraulica (P2), la fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della l.r.41/2018. Riferendosi al più recente quadro conoscitivo, cioè allo studio Idrologico-idraulico del P.O., è possibile verificare quali siano i battenti idrici per Tr=200 anni attesi nell'area "Ghirigoro" a seguito di potenziale esondazione dei Fossi Renaione e Delle Prigioni. In corrispondenza del fabbricato esistente si hanno prevalentemente battenti compresi tra 25cm e 50cm. Tuttavia dall'esame dell'estratto detto si possono verificare nel dettaglio i battenti previsti nell'areale.	
7. Valutazioni delle azioni e delle previsioni	L'intervento riguarda un'attività di somministrazione alimenti e bevande esistente, collocata in un tessuto urbano consolidato. Le opere previste si configurano come un adeguamento funzionale e distributivo, volto a migliorare l'efficienza d'uso della struttura. Gli effetti ambientali risultano trascurabili: non si generano incrementi significativi di carico urbanistico né pressioni aggiuntive sul ciclo idrico o sulla rete energetica. La permeabilità dei suoli e la gestione delle acque meteoriche rimangono inalterate, trattandosi di un'area già consolidata. Dal punto di vista urbano e paesaggistico, l'intervento contribuisce a mantenere la qualità architettonica del fronte su strada, garantendo continuità e coerenza con il contesto circostante. In sintesi, si tratta di un intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento, privo di impatti negativi e in grado di migliorare la funzionalità e la sostenibilità della struttura senza alterare l'equilibrio complessivo del tessuto urbano.	

8. Verifica prescrizioni PIT	Prescrizioni contenute nella disciplina d'uso per i sistemi costieri - Sistema Cecina (vincolo D. Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera a, "territori costieri") <i>a, b, c, d, e, i, n, o, p, q, r, s, u</i> Gli interventi non riguardano tali prescrizioni. <i>f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico (pinete costiere a pino domestico e marittimo, nuclei boscati retrodunali), delle aree umide e retrodunali, il cui valore è legato anche agli importanti servizi ecosistemici offerti (tutela dall'erosione costiera, tutela dei coltivi costieri dall'aerosol, tutela degli acquiferi costieri, ecc.). All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo, l'aumento dei livelli di artificializzazione ad esclusione degli interventi di cui alla prescrizione 3.3, lett. m, o alterare l'equilibrio idrogeologico.</i> Gli interventi non compromettono la conservazione dei sistemi forestali. <i>g - Non sono ammessi gli interventi che:</i> - modifichino i caratteri tipologici e architettonici delle emergenze storiche che caratterizzano il sistema litoraneo; - occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra; - impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare. Non si modificano i caratteri tipologici e architettonici degli edifici preesistenti e non si prefigura un'interruzione della permeabilità visiva della costa poiché posizionato in posizione arretrata rispetto all'arenile e non si prevede interventi che impattino significativamente visuali da preservare. <i>h - Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria.</i> Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che: - siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica; - siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona; - non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti. Conseguentemente alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente si avrà un incremento massimo della superficie coperta esistente pari al 5% come stabilito dalla norma pertanto la prescrizione si considera rispettata. <i>i - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate e di nuove aree di sosta a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, esclusivamente, è ammessa a condizione che:</i> - siano poste al di fuori dei sistemi dunali, - siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico; - non comportino: - aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio; - frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano; - alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica; - detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare. Non in contrasto in quanto non sono previste aree di sosta. <i>m - Non è ammessa la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, così come l'ampliamento di</i>

	<i>quelli esistenti, all'interno delle pinete costiere, nei sistemi dunali e nelle aree caratterizzate dalla presenza di sistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, nonché laddove permane la continuità visiva tra mare ed entroterra.</i> <i>E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:</i> <i>- siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;</i> <i>- non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili;</i> <i>- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;</i> <i>- non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti.</i> <i>Non riguarda la riqualificazione di strutture turistiche esistenti.</i> <i>t – Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</i> <i>La misura di sostenibilità è parte integrante delle nuove previsioni.</i>
--	---