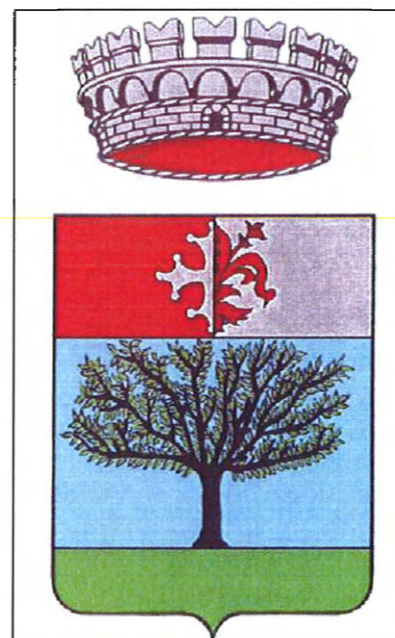


COMUNE DI TERRICCIOLA

(PROVINCIA DI PISA)



VARIANTE PUNTUALE AL R.U. FINALIZZATA ALLA MODIFICA DELLA DISCIPLINA DI
DETTAGLIO NORMATIVA E CARTOGRAFICA PREVALENTEMENTE INERENTE ALLA FUNZIONE
TURISTICO RICETTIVA, INFRASTRUTTURALE E A SERVIZI PUBBLICI

SCHEDE NORMA DI VARIANTE

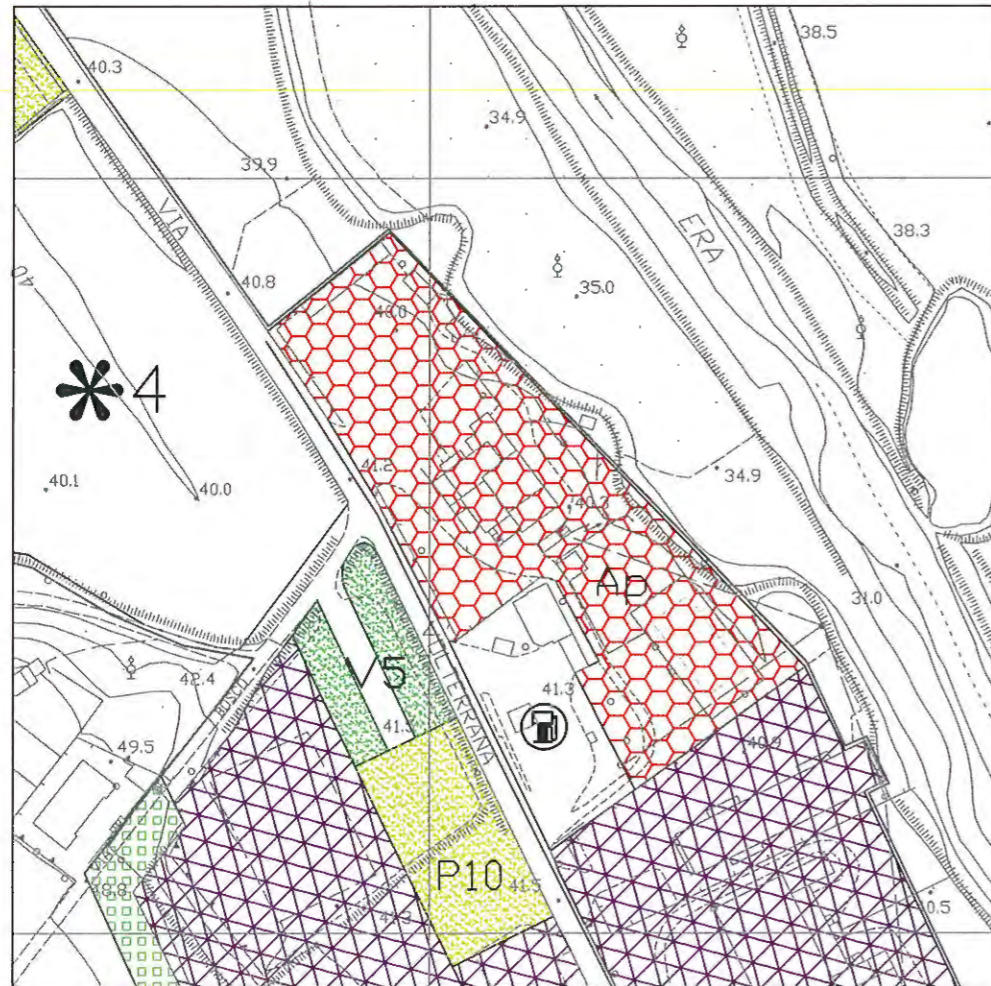
Progettista:

Arch Franco Panicucci

Consulente indagini geologiche

Geol. Simone Stefani
Dott. Roberta Giorgi

TAVOLA n° 12
scala 1:2000



St. complessiva area	mq. 7.600,00
S.U.L. stimata fabbricati esistenti	mq. 846,50
Posti letto esistenti	0

Destinazione d'uso, categorie d'intervento e parametri urbanistici edilizi

Destinazioni d'uso ammesse :

- ristorazione e bar
- bed & breakfast, pensione
- attrezzature connesse scoperte

Pertinenze e access. di servizio: (30% della S.U.L. complessiva)	– tettoie o pensiline per posti auto coperti, pagode;	(fino al 25%)
	– logge e porticati;	(fino al 65%)
	– spogliatoi e servizi igienici per piscina;	(fino al 10%)
	– locali caldaie e elettrici;	

Categorie d'intervento ammesse : riqualificazione del comparto e degli insediamenti esistenti con intervento diretto convenzionato previa approvazione di parere preventivo (art.38 "Locanda da Carlo") riguardante l'intera area e previsione di standards (art. 9 NTA). Ampliamento, demolizione e ricostruzione con recupero della s.u.l. esistente. In assenza di parere preventivo e convenzionamento sono ammesse opere fino alla manutenzione straordinaria.

Parametri urbanistici edilizi :

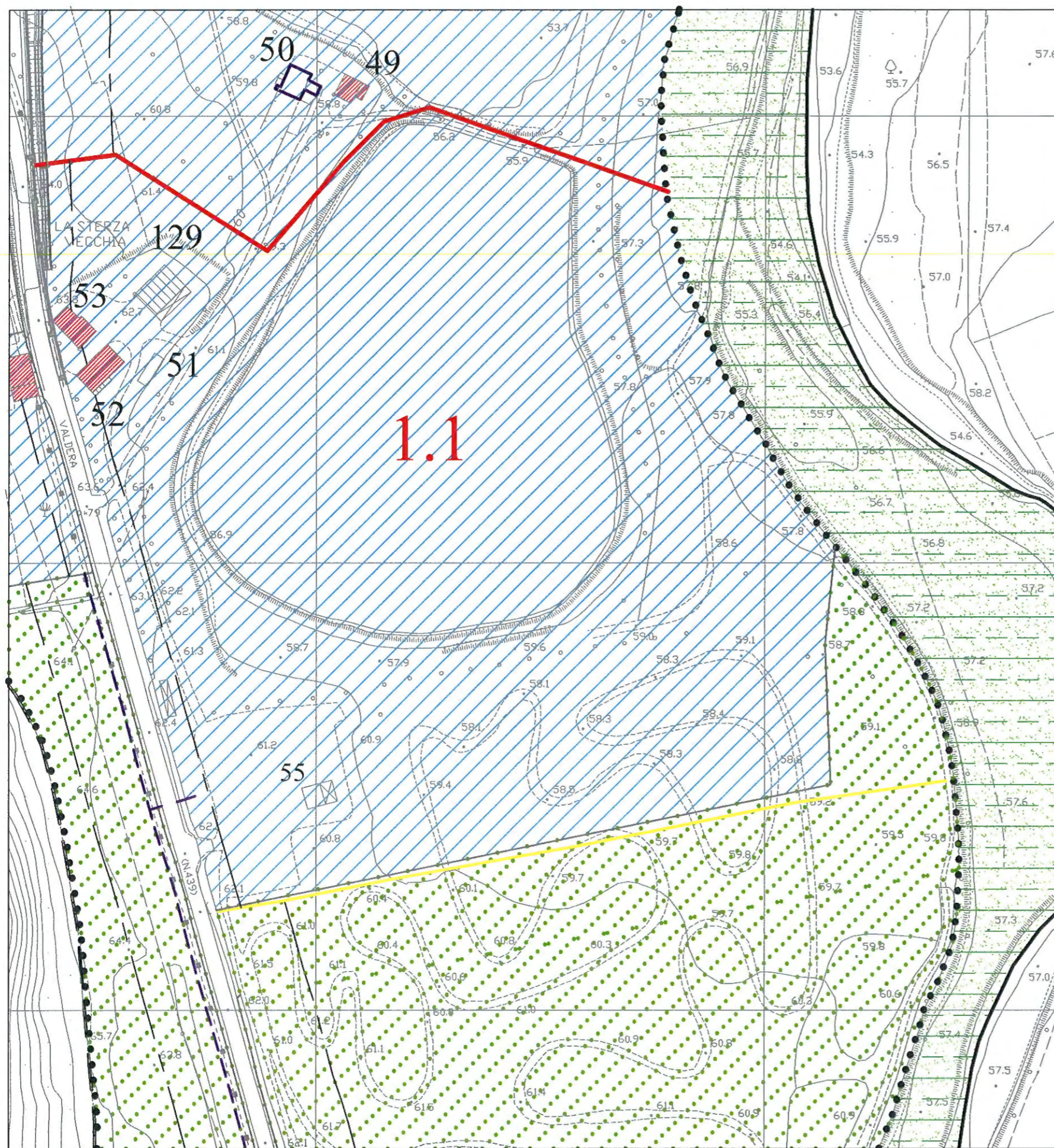
– Altezza max (H max):	fino all'altezza dell'edificio esistente
– Distanza dalle strade Comunali	ml. 7,50
– Distanza dalla strada Volterrana	ml. 30,00 o allineam. di edifici esistenti
– Distanza dai confini	ml. 5,00
– Distanza dai fabbricati:	ml. 10,00
– Sup. permeabile	85% di S.t.
– Superficie coperta	15% di S.t.
– Posti letto da nuova edificazione	6 max

S.U.L. max realizzabile:

20% della S.U.L. esistente da realizzare esclusivamente per sopraelevazione o ampliamento del fabbricato principale

Prescrizioni :

- non sono ammessi vani scala esterni in aggetto e vani interrati o seminterrati fatti salvi i locali tecnici;
- Parcheggi privati di uso pubblico (pr/up) fino a mq. 600,0 a richiesta del Comune
- non sono consentiti ampliamenti sul lato nord est del fabbricato esistente
- le pertinenze e gli accessori di servizio potranno essere realizzati esclusivamente con materiali leggeri amovibili e non infissi al suolo e aventi altezza max in gronda di 2,50 ml.
- la realizzazione della piscina è ammessa solo a seguito di esiti positivi delle specifiche indagini idrauliche
- con riferimento al rischio idraulico valgono le norme vigenti in materia nonché le prescrizioni di cui all'art. 6 e 39 delle N.T.A. del R.U. Si dovranno seguire le indicazioni riportate nella relazione geologica eseguiti ai sensi del D.P.G.R. n° 53/R del 25 ottobre 2011 facenti parte della variante in essere.



St. complessiva area	mq. 90.354,00
S.U.L. stimata fabbricati esistenti	mq. 1.311,00
Posti letto esistenti	0

Destinazione d'uso, categorie d'intervento e parametri urbanistici edilizi

Destinazioni d'uso ammesse: attività ricreative per lo sport il tempo libero e ricettive contenenti

- ristorazione e bar;
- residenze turistiche alberghiere (R.T.A.); (*)
- uffici, shop;
- pesca sportiva;
- area attrezzata sosta caravan;
- piscina

Pertinenze e access. di servizio: (30% della S.U.L. complessiva)

- tettoie o pensiline per posti auto coperti, pagode; (fino al 25%)
- logge e porticati; (fino al 65%)
- spogliatoi e servizi igienici per piscina; (fino al 10%)
- locali caldaie e elettrici;

Categorie d'intervento ammesse:

- riqualificazione del comparto per il recupero del bacino artificiale del lago, dell'area circostante e del patrimonio edilizio esistente mediante piano attuativo con previsione degli standards di legge. (art. 9 NTA)
- in assenza di piano attuativo, eccetto per l'immobile scheda 51, sono ammesse opere fino alla manutenzione straordinaria
- gestione unitaria della sola attività di R.T.A. (*)

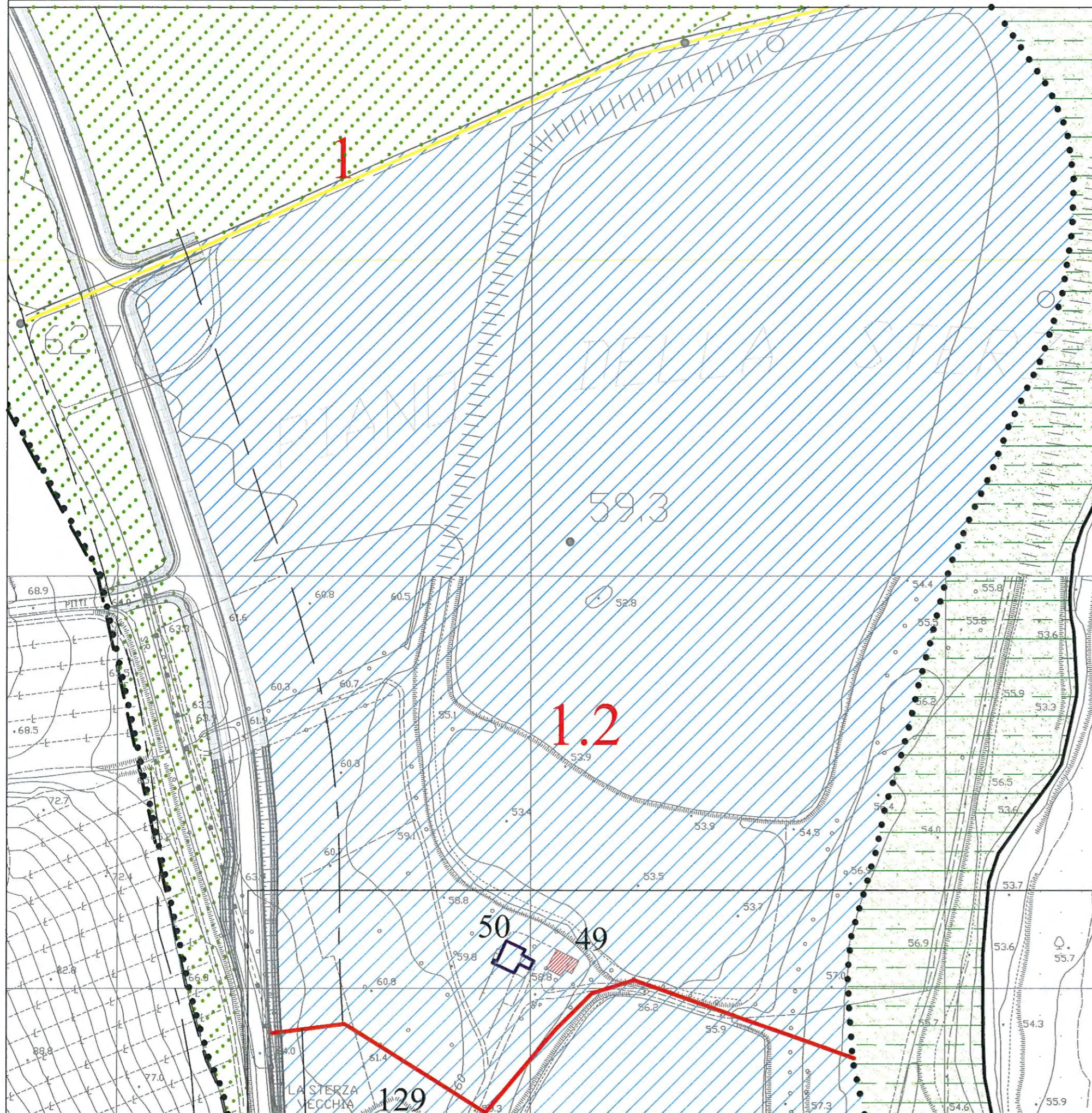
Parametri urbanistici edilizi:

- Altezza max (H max): mt. 4,50
- Distanza dalle strade Comunali ml. 7,50
- Distanza dalla strada Volterrana ml. 10,00
- Distanza dai confini ml. 5,00
- Distanza dai fabbricati: ml. 10,00
- Sup. permeabile 95% del S.t. comp.
- Superficie coperta 5% di S.t
- Posti letto da recupero fabb. esistenti 45 max (residenza turistica alberghiera R.T.A.)

Ampliam. o nuova edific. ammessa: 200 mq. di S.U.L. oltre all' esistente esclusivamente finalizzata alla sola realizzazione di manufatti per bar - shop e ristorante oltre attrezzate per lo sport, il tempo libero e le attività ricettive, incrementabile detta SUL come da puntuali prescrizioni

Prescrizioni:

- non sono ammessi vani scala esterni in aggetto e vani interrati o seminterrati fatti salvi i locali tecnici;
- demolizione e ricostruzione del fabbricato (scheda n°129) ai fini ricettivi e a parità di sup. lorda, oppure mantenimento e riqualificazione dell'esistente con incremento (i) della SUL fino al 40% per soppalchi interni sempre ad uso R.T.A. con modifica del tetto fino al limite di altezza utile per l'agibilità.
- Parcheggi privati di uso pubblico (pr/up) fino a mq. 2.000 - a richiesta del Comune
- le pertinenze dovranno essere realizzate con materiali naturali e a basso impatto ambientale
- eventuali prescrizioni delle schede dei singoli fabbricati
- conservazione e tutela degli habitat naturali e seminaturali della flora e della fauna selvatica
- efficace gestione e manutenzione del sistema del verde garantendo l'ecosostenibilità ambientale ed economica dell'intervento
- convenzionamento a richiesta dell'amministrazione comunale anche per eventuale utilizzazione e fruizione delle aree e delle strutture in sito
- con riferimento al rischio idraulico valgono le norme vigenti in materia nonché le prescrizioni di cui all'art. 6 e 39 delle N.T.A. del R.U. Si dovranno seguire le indicazioni riportate nella relazione geologica e nello studio idraulico eseguiti ai sensi del D.P.G.R. n° 53/R del 25 ottobre 2011 facenti parte della variante in essere.



St. complessiva area mq. 178.236,00
 S.U.L. stimata fabbricati esistenti mq. 896,53
 Posti letto esistenti 0

Destinazione d'uso, categorie d'intervento e parametri urbanistici edilizi

Destinazioni d'uso ammesse : attività ricreative per lo sport il tempo libero e ricettive contenenti
 - ristorazione e bar;
 - residenze turistiche alberghiere (R.T.A.);
 - uffici, shop; pesca sportiva; piscina
 - area attrezzata sosta caravan;

Pertinenze e access. di servizio: (30% della S.U.L. complessiva)
 - tettoie o pensiline per posti auto coperti, pagode; (fino al 25%)
 - logge e porticati; (fino al 65%)
 - spogliatoi e servizi igienici per utilizzo della piscina; (fino al 10%)
 - locali caldaie e elettrici;

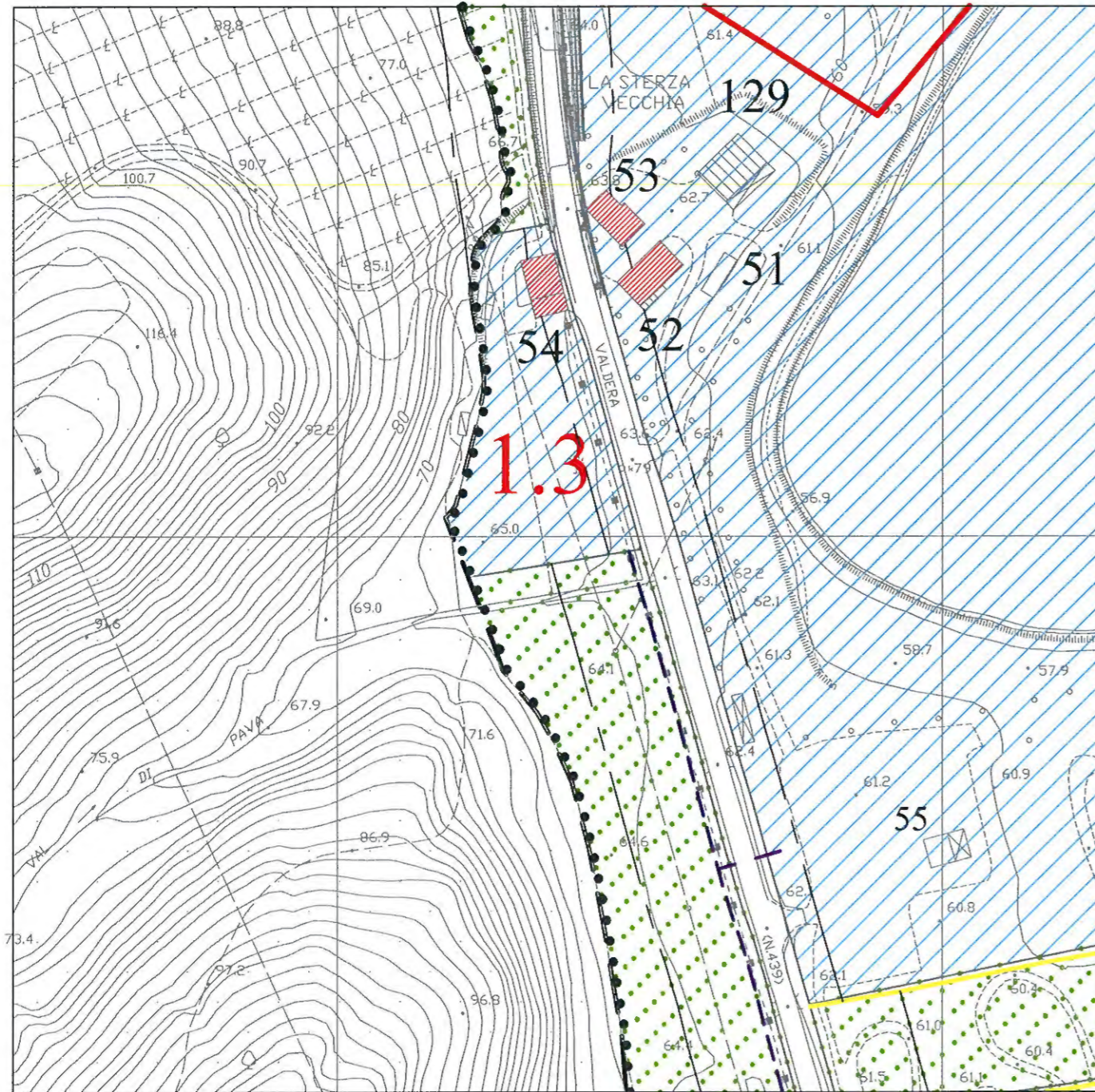
Categorie d'intervento ammesse : riqualificazione del comparto per il recupero del bacino artificiale del lago, dell'area circostante e del patrimonio edilizio esistente mediante piano attuativo con previsione degli standards di legge. (art. 9 NTA)
 - in assenza di piano attuativo sono ammesse opere fino alla manutenzione straordinaria
 - gestione unitaria di tutte le attività del comparto

Parametri urbanistici edilizi :
 - Altezza max (H max): mt. 4,50
 - Dist. dalle strade Comunali ml. 7,50
 - Dist. dalla strada Volterrana ml. 30,00
 - Dist. dai confini ml. 5,00
 - Dist. dai fabbricati: ml. 10,00
 - Sup. permeabile 95% del S.t. comp.
 - Superficie coperta 5% di S.t.
 - Posti letto da rec. fabb. esistenti 15 max (residenza turistica alberghiera R.T.A.)
 - Posti letto da nuova edificazione 35 max (residenza turistica alberghiera R.T.A.)

Ampliam. o nuova edific. ammessa: 300 mq. di S.U.L. oltre all' esistente esclusivamente finalizzata alla sola realizzazione di n°10 bungalow su ruote e con materiali naturali a basso impatto ambientale, riciclabili e secondo i criteri della bioarchitettura;

Prescrizioni :

- non sono ammessi vani scala esterni e vani interrati o seminterrati fatti salvi i locali tecnici;
- Parcheggi privati di uso pubblico (pr/up) fino a mq. 2.000,0 a richiesta del Comune
- le pertinenze dovranno essere realizzate con materiali naturali e a basso impatto ambientale
- eventuali prescrizioni delle schede dei singoli fabbricati
- conservazione e tutela degli habitat naturali e seminaturali della flora e della fauna selvatica
- efficace gestione e manutenzione del sistema del verde garantendo l'ecosostenibilità ambientale ed economica dell'intervento
- convenzionamento a richiesta dell'amministrazione comunale anche per eventuale utilizzazione e fruizione delle aree e delle strutture in sito
- con riferimento al rischio idraulico valgono le norme vigenti in materia nonché le prescrizioni di cui all'art. 6 e 39 delle N.T.A. del R.U. Si dovranno seguire le indicazioni riportate nella relazione geologica e nello studio idraulico eseguiti ai sensi del D.P.G.R. n° 53/R del 25 ottobre 2011 facenti parte della variante in essere.



St. complessiva area	mq. 7.600,00
S.U.L. stimata fabbricati esistenti	mq. 400,00
Posti letto esistenti	0

Destinazione d'uso, categorie d'intervento e parametri urbanistici edilizi

Destinazioni d'uso ammesse :

- ristorazione e bar
- bed & breakfast , pensione
- attrezzature connesse
- piscina

Pertinenze e access. di servizio: (30% della S.U.L. complessiva)

- tettoie o pensiline per posti auto coperti, pagode; (fino al 25%)
- logge, porticati e/o magazzini e loc. tecnici; (fino al 65%)
- spogliatoi e servizi igienici per piscina; (fino al 10%)
- locali caldaie e elettrici;

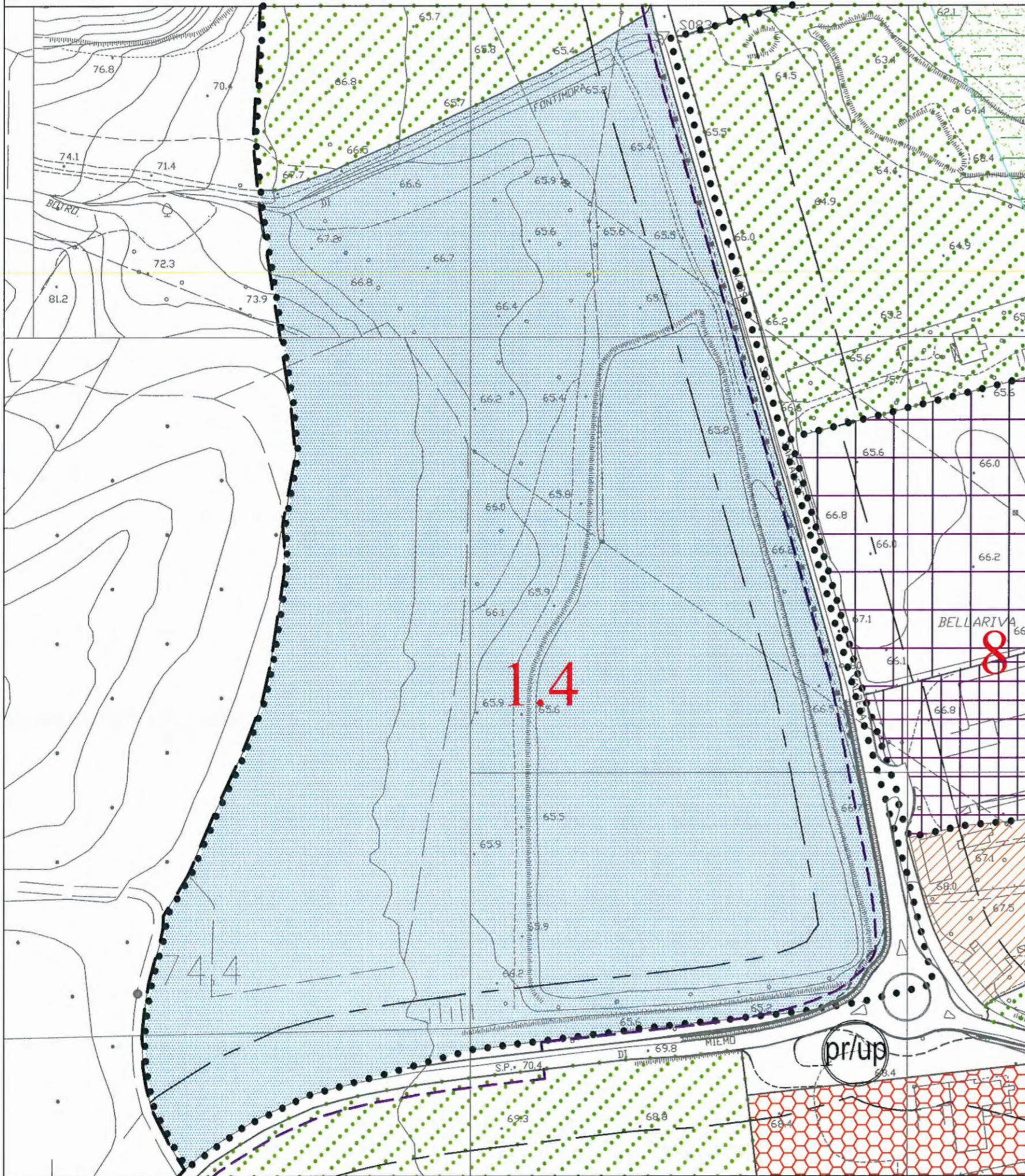
Categorie d'intervento ammesse : riqualificazione del comparto per il recupero dell'area e del patrimonio edilizio esistente con intervento diretto convenzionato previa approvazione di parere preventivo (art.40 UTOE 1 comparto 1.3) riguardante l'intera area e previsione di standards (art. 9 NTA). Ampliamento, demolizione e ricostruzione con recupero della s.u.l. esistente. In assenza di parere preventivo e convenzionamento sono ammesse opere fino alla manutenzione straordinaria.

Parametri urbanistici edilizi :

- Altezza max (H max): mt. 2,50 in gronda
- Distanza dalle strade Comunali ml. 7,50
- Distanza dalla strada Volterrana ml. 10,00
- Distanza dai confini ml. 5,00
- Distanza dai fabbricati: ml. 10,00
- Sup. permeabile 90% di S.t.
- Superficie coperta 10% di S.t.
- Posti letto da recupero fabb. esistenti 6 max

Prescrizioni :

- non sono ammessi vani scala esterni in aggetto e locali interrati o seminterrati, fatti salvi i volumi tecnici;
- Parcheggi privati di uso pubblico (pr/up) fino a mq. 600,0 a richiesta del Comune
- eventuali prescrizioni delle schede dei singoli fabbricati
- con riferimento al rischio idraulico valgono le norme vigenti in materia nonché le prescrizioni di cui all'art. 6 e 39 delle N.T.A. del R.U. Si dovranno seguire le indicazioni riportate nella relazione geologica e nello studio idraulico eseguiti ai sensi del D.P.G.R. n° 53/R del 25 ottobre 2011 facenti parte della variante in essere.



St. complessiva area mq. 111.608,00
 S.U.L. stimata fabbricati esistenti mq. 0,00
 Posti letto esistenti 0

Destinazione d'uso, categorie d'intervento e parametri urbanistici edilizi

Destinazioni d'uso ammesse : attività ricreative per lo sport il tempo libero e ricettive contenenti

- attività didattica
 - foresteria con ristoro, uffici, servizi igienici, sale per attività didattiche e punto informativo;
 - sentieri per la visita;
 - capanni in legno per birdwatching;
- attività sportiva
 - pesca sportiva;
 - piscina con spogliatoi e servizi igienici annessi;
 - area attrezzata giochi;
 - zona relax;
 - campo sportivo ricreativo polivalente;
 - punto di ristoro;

Pertinenze e access. di servizio (30% della S.U.L. complessiva)

- tettoie o pensiline per posti auto coperti, pagode; (fino al 25%)
- logge e porticati; (fino al 65%)
- spogliatoi e servizi igienici per piscina; (fino al 10%)
- locali caldaie e elettrici;

Categorie d'intervento ammesse :

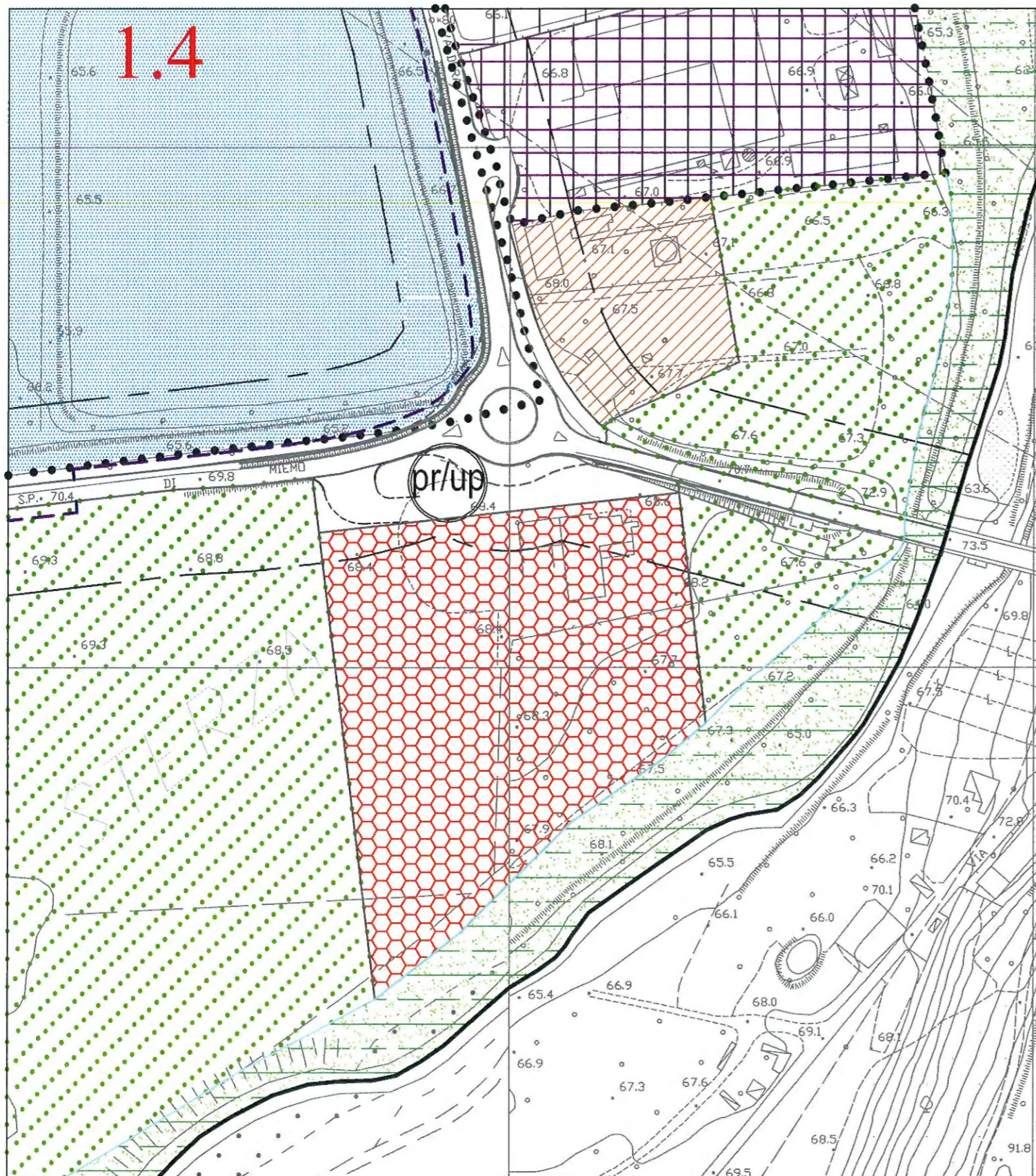
- riqualificazione del comparto per il recupero del bacino artificiale del lago, dell'area circostante mediante piano attuativo con previsione degli standards di legge. (art. 9 NTA)
- gestione unitaria di tutte le attività del comparto

Parametri urbanistici edilizi :

- Altezza max (H max): mt. 3,00
- Distanza dalle strade Comunali ml. 7,50
- Distanza dalla strada Volterrana ml. 30,00
- Distanza dai confini ml. 5,00
- Distanza dai fabbricati: ml. 10,00
- Sup. permeabile 95% del S.t. comp.
- Superficie coperta 5% di S.t

S.U.L. max realizzabile: mq. 700,00

- Prescrizioni :
- non sono ammessi vani scala esterni e locali interrati o seminterrati; realizzazione di pista ciclabile e percorso pedonale di raccordo con
 - l'area sportiva di la sterza vecchia; convenzionamento con il Comune di Terricciola per la gestione dello spazio informativo a scala comunale;
 - i fabbricati dovranno essere realizzati con materiali naturali a basso impatto ambientale, riciclabili e secondo i criteri della bioarchitettura;
 - Parcheggi privati di uso pubblico (pr/up) fino a mq. 7.000,0 - a richiesta del Comune
 - conservazione e tutela degli habitat naturali e seminaturali della flora e della fauna selvatica
 - efficace gestione e manutenzione del sistema del verde garantendo l'ecosostenibilità ambientale ed economica dell'intervento
 - con riferimento al rischio idraulico valgono le norme vigenti in materia nonché le prescrizioni di cui all'art. 6, 39 e 43 delle N.T.A. del R.U.
 - con riferimento al rischio idraulico valgono le norme vigenti in materia nonché le prescrizioni di cui all'art. 6 e 39 delle N.T.A. del R.U. Si dovranno seguire le indicazioni riportate nella relazione geologica e nello studio idraulico eseguiti ai sensi del D.P.G.R. n° 53/R del 25 ottobre 2011 facenti parte della variante in essere.



St. complessiva area mq. 18.178,00
 S.U.L. stimata fabbricati esistenti mq. 2.323,00
 Posti letto esistenti 12

Destinazione d'uso, categorie d'intervento e parametri urbanistici edilizi

Destinazioni d'uso ammesse : attività ricreative per lo sport il tempo libero e ricettive contenenti

- ristorazione e bar
- affittacamere, bed & breakfast
- attrezzature connesse scoperte

Pertinenze e access. di servizio (10% della S.U.L. complessiva)

- tettoie o pensiline per posti auto coperti, pagode; (fino al 25%)
- logge e porticati; (fino al 65%)
- spogliatoi e servizi igienici per piscina; (fino al 10%)
- locali caldaie e elettrici;

Categorie d'intervento ammesse : riqualificazione del comparto per il recupero dell'area e del patrimonio edilizio esistente con intervento soggetto a Piano di Recupero (art.38 "Locanda de La Sterza" riguardante l'intera area e previsione di standards (art. 9 NTA). Ampliamento, demolizione e ricostruzione con recupero della s.u.l. esistente. In assenza di piano attuativo sono ammesse opere fino alla manutenzione straordinaria.

Parametri urbanistici edilizi :

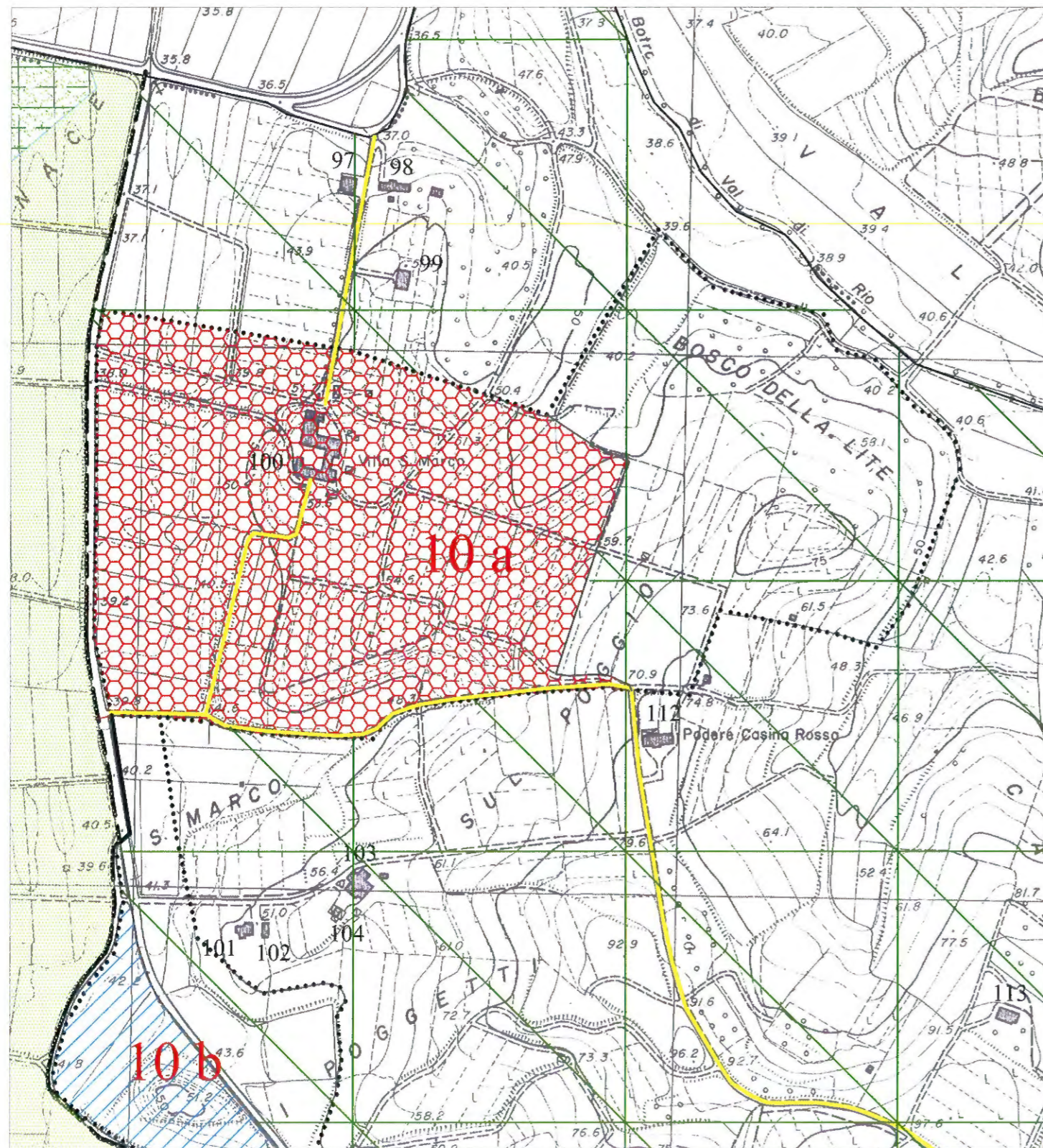
- Distanza dalle strade Comunali ml. 7,50
- Distanza dalla strada Volterrana ml. 30,00 o allineam. edifici esistenti
- Distanza dai confini ml. 5,00
- Distanza dai fabbricati: ml. 10,00
- Sup. permeabile 80% di S.t.
- Superficie coperta 20% di S.t
- Posti letto da nuova edificazione 6 max
- Altezza max (H): non superiore all'altezza max del fabbricato esistente

S.U.L. max realizzabile: 20% della S.U.L. esistente da realizzare esclusivamente per sopraelevazione del fabbricato principale

Prescrizioni :

- non sono ammessi vani scala esterni e vani interrati o seminterrati fatti salvi i locali tecnici;
- Parcheggi privati di uso pubblico (pr/up) fino a mq. 3.000,0 a richiesta del Comune da ubicare anche fuori UTOE frontestrada
- le pertinenze e gli accessori di servizio potranno essere realizzati esclusivamente con materiali leggeri amovibili e non infissi al suolo e aventi altezza max in gronda di 2,50 ml.
- la realizzazione della piscina è ammessa solo a seguito di esiti positivi delle specifiche indagini idrauliche
- con riferimento al rischio idraulico valgono le norme vigenti in materia nonché le prescrizioni di cui all'art. 6 e 39 delle N.T.A. del R.U. Si dovranno seguire le indicazioni riportate nella relazione geologica e nello studio idraulico eseguiti ai sensi del D.P.G.R. n° 53/R del 25 ottobre 2011 facenti parte della variante in essere.

St. complessiva area	mq. 150.000,00
S.U.L. stimata fabbricati esistenti	mq. 4.025,00
Posti letto esistenti	42

Destinazione d'uso, categorie d'intervento e parametri urbanistici edilizi

Destinazioni d'uso ammesse : attività ricreative per lo sport il tempo libero e ricettive contenenti

- residenze turistiche alberghiere (R.T.A.);
- piscina, beauty farm, hotel, sala cerimonie,
- area a parco e verde attrezzato; sportiva e ricreativa
- sentieristica per passeggiate percorsi didattici e attività sportiva

Pertinenze e access. di servizio: (5% della S.U.L. complessiva)

- pagode; (fino al 25%)
- logge e porticati; (fino al 65%)
- spogliatoi e servizi igienici per piscina; (fino al 10%)
- locali caldaie e elettrici;

Categorie d'intervento ammesse :

- riqualificazione funzionale del comparto per la promozione e sviluppo del turismo e dell'ospitalità di qualità mediante il recupero dell'area e del patrimonio edilizio esistente attraverso un piano attuativo complessivo, con previsione degli standards di legge.

– In assenza di piano attuativo sono ammesse opere fino alla manutenzione straordinaria.

– gestione unitaria di tutte le attività del comparto

Parametri urbanistici edilizi :

- Distanza dalle strade Comunali ml. 25,00
- Distanza dalle altre strade ml. 15,00
- Distanza dai confini ml. 5,00
- Distanza dai fabbricati: ml. 10,00 di norma
- Dist. dei fabb. dal complesso edilizio piu antico ml. 100,00 min. (metodo del raggio)
- Sup. permeabile 95% del S.t. comp.
- Superficie coperta 5% di S.t

Interventi e funzioni :

INTERVENTO 1 – recupero edilizio della struttura ricettiva alberghiera esistente "VILLA S.MARCO" (scheda n°100). intervento di restauro conservativo per l'intero complesso storico

- Posti letto esistenti in fabb. recuperati
 - n°10 affittacamere
 - n° 8 case e appartamenti per vacanze
 - n°24 residenza d'epoca

INTERVENTO 2 – per l'edificio da completare con struttura in ferro, è data la possibilità di ampliamento e/o la demolizione e ricostruzione a parità di S.U.L. e in altra posizione del comparto (art.41, 10a delle NTA

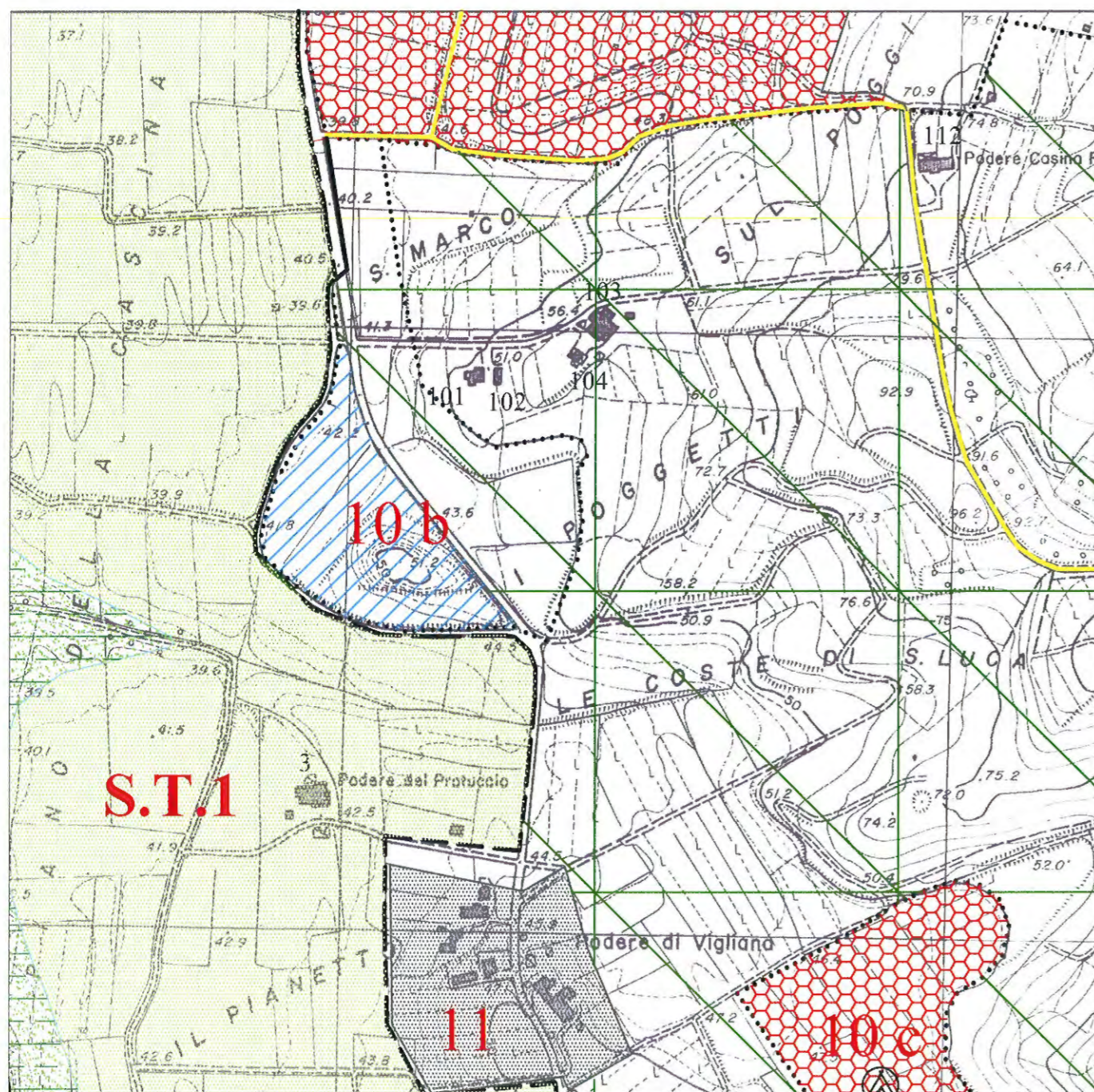
- Altezza max (H max): mt. 7,00
- S.U.L. per nuova edificazione 1.900,00 mq.
- Posti letto da nuova edificazione 30 max (residenza turistica alberghiera R.T.A.)

INTERVENTO 3 – intervento di nuova edificazione per residenza turistico alberghiero (R.T.A.) la cui realizzazione seguirà gli indirizzi dell'art.41, 10a delle NTA . Gli edifici dovranno essere realizzati con materiali naturali a basso impatto ambientale, riciclabili e secondo i criteri della bioarchitettura;

- Altezza max (H max): mt. 3,00
- S.U.L. per nuova edificazione 300,00 mq.
- Posti letto da nuova edificazione 20 max (residenza turistica alberghiera R.T.A.)

Prescrizioni :

- non sono ammessi vani scala esterni e locali interrati o seminterrati di qualsiasi genere;
- efficace gestione e manutenzione del sistema del verde garantendo l'ecosostenibilità ambientale ed economica dell'intervento
- conservazione e tutela degli habitat naturali e seminaturali della flora e della fauna selvatica, e mantenimento dei percorsi e viabilità storica minore
- le pertinenze dovranno essere realizzate con materiali naturali e a basso impatto ambientale
- eventuali prescrizioni delle schede dei singoli fabbricati
- convenzionamento a richiesta dell'amministrazione comunale anche per eventuale utilizzazione e fruizione delle aree e delle strutture in sito
- Si dovranno seguire le indicazioni riportate nella relazione geologica eseguita ai sensi del D.P.G.R. n° 53/R del 25 ottobre 2011 facente parte della variante in essere



St. complessiva area	mq. 22.100,00
S.U.L. stimata fabbricati esistenti	mq. 0,00
Posti letto esistenti	0

Destinazione d'uso, categorie d'intervento e parametri urbanistici edilizi

Destinazioni d'uso ammesse : attività ricreative per lo sport il tempo libero e ricettive contenenti

- ristoro e ospitalità
- attrezzature e servizi per ristoro e ospitalità
- piscina
- area a parco e verde attrezzato; sportiva e ricreativa
- impianti sportivi e attrezzature e servizi ad essi connessi

Pertinenze e access. di servizio: (30% della S.U.L. complessiva)

- pagode;	(fino al 25%)
- logge e porticati;	(fino al 65%)
- spogliatoi e servizi igienici per piscina;	(fino al 10%)
- locali caldaie e elettrici;	

Categorie d'intervento ammesse :

- riqualificazione funzionale del comparto mediante il recupero dell'area attraverso un piano attuativo complessivo, con previsione degli standards di legge. (art. 9 NTA)
- gestione unitaria di tutte le attività del comparto

Parametri urbanistici edilizi :

- Distanza dalle strade Comunali	ml. 25,00
- Distanza dalle altre strade	ml. 15,00
- Distanza dai confini	ml. 5,00
- Distanza dai fabbricati:	ml. 10,00 di norma
- Sup. permeabile	80% del S.t. comp.
- Superficie coperta	10% di S.t.

Nuova edificazione ammessa:

500 mq. di S.U.L. per realizzazione di pensione, Residenze Turistico Alberghiere, bar ristorante, per il ristoro e l'ospitalità

- Altezza max (H max):	mt. 6,50
- S.U.L. per nuova edificazione	500,00 mq.
- Posti letto da nuova edificazione	16 max

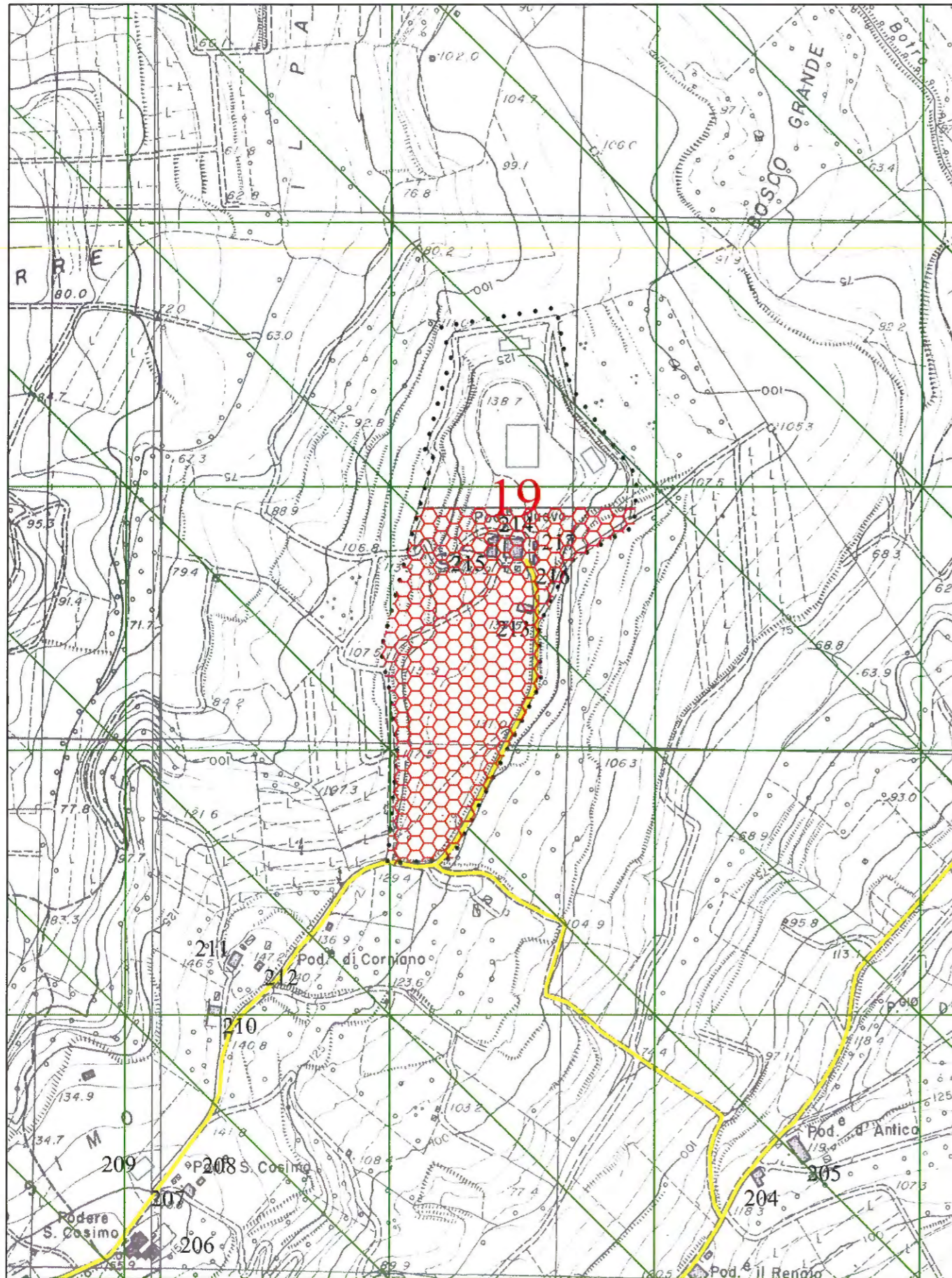
(Residenze Turistico Alberghiere, pensione)

800 mq. di S.U.L. esclusivamente finalizzata alla sola realizzazione di attrezzature per lo sport, il tempo libero e le attività ricettive

200 mq. di S.U.L. esclusivamente finalizzata alla sola realizzazione di attrezzature per la ristorazione e servizi connessi

Prescrizioni :

- non sono ammessi vani scala esterni e locali interrati o seminterrati;
- Parcheggi privati di uso pubblico (pr/up) fino a mq. 500,00 a richiesta del Comune convenzionamento con il Comune di Terricciola per la gestione dello spazio informativo a scala comunale;
- i fabbricati dovranno essere realizzati con materiali naturali a basso impatto ambientale, riciclabili e secondo i criteri della bioarchitettura;
- efficace gestione e manutenzione del sistema del verde garantendo l'ecosostenibilità ambientale ed economica dell'intervento
- Si dovranno seguire le indicazioni riportate nella relazione geologica eseguita a sensi del D.P.G.R. n° 53/R del 25 ottobre 2011 facente parte della variante in essere.



St. complessiva area mq. 41.900,00
 S.U.L. stimata fabbricati esistenti mq. 891,37
 Posti letto esistenti 49

Destinazione d'uso, categorie d'intervento e parametri urbanistici edilizi

Destinazioni d'uso ammesse : attività ricreative per lo sport il tempo libero e ricettive contenenti

- residenze turistiche alberghiere (R.T.A.);
- residence, bed & breakfast;
- piscina
- area a parco e verde attrezzato; sportiva e ricreativa

Pertinenze e access. di servizio: (10% della S.U.L. complessiva)

- pagode; (fino al 25%)
- logge e porticati; (fino al 65%)
- spogliatoi e servizi igienici per piscina; (fino al 10%)
- locali caldaie e elettrici;

Categorie d'intervento ammesse : - riqualificazione funzionale del comparto mediante il recupero degli insediamenti esistenti e dell'area circostante attraverso interventi diretti o di piano attuativo complessivo secondo le norme N.T.A., con previsione degli standards di legge. (art. 9 NTA)

- gestione unitaria di tutte le attività del comparto

Parametri urbanistici edilizi :

- altezza massima dei fabbricati ml. 4,50
- Distanza dalle strade Comunali ml. 25,00
- Distanza dalle altre strade ml. 15,00
- Distanza dai confini ml. 5,00
- Distanza dai fabbricati: ml. 10,00 di norma
- Sup. permeabile 95% del S.t. comp.
- Superficie coperta 5% di S.t
- posti letto da nuova edificazione 6

Ampliam. o nuova edific. ammessa: 250 mq. di S.U.L. oltre all' esistente finalizzata alla realizzazione di residenze turistico alberghiere (R.T.A.) e/o attrezzature ricreative per lo sport, il tempo libero, la ristorazione e le attività ricettive.

Prescrizioni :

- non sono ammessi vani scala esterni e locali interrati o seminterrati;
- Parcheggi privati di uso pubblico (pr/up) fino a mq. 800,00 a richiesta del Comune
- i fabbricati dovranno essere realizzati con materiali naturali a basso impatto ambientale, riciclabili e secondo i criteri della bioarchitettura;
- efficace gestione e manutenzione del sistema del verde garantendo l'ecosostenibilità ambientale ed economica dell'intervento
- Si dovranno seguire le indicazioni riportate nella relazione geologica eseguita ai sensi del D.P.G.R. n° 53/R del 25 ottobre 2011 facente parte della variante in essere.



St. complessiva area	mq. 286.000,00
S.U.L. stimata fabbricati esistenti	mq. 0
Posti letto esistenti	0

Destinazione d'uso, categorie d'intervento e parametri urbanistici edilizi

Destinazioni d'uso ammesse : attività ricreative e del tempo libero contenenti

- aree per il gioco;
- aree per la sosta caravan e auto;
- edificio per ristoro, saletta convegni uffici e servizi;
- cinema all'aperto
- attrezzature amovibili per fiere e mostre temporanee

<u>Pertinenze e access. di servizio:</u> (10% della S.U.L. complessiva)	- pagode;	(fino al 25%)
	- logge e porticati;	(fino al 65%)
	- spogliatoi e servizi igienici;	(fino al 10%)
	- locali caldaie e elettrici;	

Categorie d'intervento ammesse : - trasformazione del comparto attraverso un piano attuativo complessivo, con previsione degli standards di legge. (art. 9 NTA)
In assenza di piano attuativo sono ammesse opere fino alla manutenzione straordinaria.
- gestione unitaria di tutte le attività del comparto

<u>Parametri urbanistici edilizi</u> :	- Distanza dalle strade Comunali	ml. 7,50
	- Distanza dalle strade Volterrana	ml. 30,00
	- Distanza dai confini	ml. 5,00
	- Distanza dai fabbricati:	ml. 10,00 di norma
	- Sup. permeabile	95% del S.t. comp.
	- Superficie coperta	5% di S.t

- Altezza max (H max):	mt. 4,50
- S.U.L. per nuova edificazione	2.000,00 mq.

Prescrizioni :

- non sono ammessi vani scala esterni e locali interrati o seminterrati fatti salvi i locali tecnici;
- efficace gestione e manutenzione del sistema del verde garantendo l'ecosostenibilità ambientale ed economica dell'intervento
- le pertinenze dovranno essere realizzate con materiali naturali e a basso impatto ambientale
- convenzionamento a richiesta dell'amministrazione comunale anche per eventuale utilizzazione e fruizione delle aree e delle strutture in sito
- gli edifici dovranno essere realizzati con materiali naturali a basso impatto ambientale, riciclabili e secondo i criteri della bioarchitettura
- parcheggi privati di uso pubblico (pr/up) fino a mq. 8.000,00 a richiesta del Comune
- con riferimento al rischio idraulico valgono le norme vigenti in materia nonché le prescrizioni di cui all'art. 6 e 39 delle N.T.A del R.U. Si dovranno seguire le indicazioni riportate nella relazione geologica di R.U.