

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

PROVINCIA DI GROSSETO



**VARIANTE NORMATIVA AL RU PER "INTERVENTO
N.9 STRUTTURE RICETTIVE EXTRAALBERGHIERE
E RESIDENZIALI DI ALTA QUALITÀ" IN
ATTUAZIONE DI QUANTO PREVISTO
DALL'ACCORDO PROCEDIMENTALE
SOTTOSCRITTO CON LA SOCIETÀ IL POGGIO
D'ORO S.R.L. IN DATA 15 FEBBRAIO 2021.
ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.T.
art. 238 della L.R.T. 65/2014**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Attuale – Sovrapposto – Modificato

Con integrazioni a seguito riunione autorità competente

SINDACO:
Giancarlo FARNETANI

CONSIGLIERE COMUNALE CON DELEGA ALL'URBANISTICA:
Dott. Avv. Fabio TAVARELLI

PROGETTO:
Dott. Ing. Donatella ORLANDI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:
Dott. Giorgia GIANNINI

ATTUALE

ALLEGATO -A-

INTERVENTI DELLA PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

Legenda

 Perimetro dell'area di intervento

Elementi di progetto all'interno delle aree di intervento

 **An** area insediabile

 **V** verde pubblico e/o verde di pregio ambientale

 **P** parcheggio pubblico

 strada pubblica

 pista ciclabile

 **Ee** edificio esistente

 **Ep** edificio di previsione

 **Edm** edificio da demolire

 allineamento degli edifici di previsione

 Percorsi pedonali/ciclabili

 Alberi di previsione e/o da mantenere

.....

INTERVENTO N. 9 STRUTTURE RICETTIVE EXTRAALBERGHIERE E RESIDENZIALI DI ALTA QUALITA'

Al fine di consentire la realizzazione di un progetto di accoglienza di alta qualità, sono consentite:

a) la trasformazione degli immobili contrassegnati nella tav. 1 come B2 (ex Hotel David) in struttura extra-alberghiera a gestione unitaria formata da unità abitative di rilevanti dimensioni. La tabella riassuntiva, estrapolata dal dimensionamento generale del RU, posta all'interno della scheda relativa all'intervento, evidenzia come il dimensionamento previsto per la ricettività turistica sia di generale incremento nell'ambito del quinquennio. La tabella evidenzia come i 54 posti letto previsti in diminuzione Castiglione (9A) vengono ridistribuiti all'interno dell'UTOE.

b) la destinazione d'uso residenziale per gli immobili contrassegnati nella tavola 2 come B1.1 (ex Hotel Alleluja).

Il tutto come meglio specificato nei successivi paragrafi.

Scheda dell'intervento

Intervento n. 9.A – Ex Hotel David

Località:

Castiglione della Pescaia, loc. Poggio d'Oro

Proprietà:

Privata

Descrizione dell'area e stato giuridico:

L'immobile oggetto di intervento, individuato con la sigla alfanumerica B2 nella Tavola 1 del presente regolamento, è una r.t.a. in corso di ultimazione, già adibita ad albergo sino alla fine degli anni settanta ed oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione per la sua trasformazione in r.t.a., ubicata in posizione di rilevante pregio panoramico e paesaggistico, in un contesto urbanistico prettamente residenziale (originaria lottizzazione "Poggiodoro") caratterizzato da un edificato con tipologia a villa. L'immobile è stato oggetto di variante anticipatoria per la trasformazione in appartamenti mediante intervento compensativo; a seguito delle prescrizioni della conferenza paritetica interistituzionale e della successiva conferenza tecnica, nonché dei contributi degli Enti sovraordinati nell'ambito del procedimento di formazione del presente regolamento, si è proceduto a rivalutazione e riduzione della portata dell'intervento, onde conformarlo alle norme e agli indirizzi del piano strutturale.

Vincoli sovraordinati:

D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. "g", "h" (ex Galasso)

D.Lgs 42/2004 artt. 134 e 136 apposto con DM 1/07/1967

D.Lgs 42/2004 art. 143 Piano Paesistico – implementazione del PIT adottato con DGRT n. 37 del 27/03/2015 – Ambito 18 "Maremma Grossetana".

Obiettivi e finalità:

Intervento finalizzato alla realizzazione di un progetto per l'accoglienza turistica di alta qualità mediante trasformazione di una r.t.a. in una struttura extra alberghiera formata da unità abitative di SUL superiore a mq. 90 ciascuna, per un massimo di 20 alloggi, con vincolo di gestione unitaria in forma imprenditoriale .

Descrizione e dimensionamento dell'intervento :

Mediante intervento diretto convenzionato in cui si prevede:

- il cambio di destinazione d'uso da albergo/residenza turistico alberghiera (d/1) a struttura ricettiva extra alberghiera (a/2) di cui all'art. 56 della L.R.T 42/2000 mediante realizzazione di max. n. 20 alloggi di dimensioni unitarie superiori a mq. 90 di SUL con esclusione di aumento di volume e superficie rispetto all'attuale.

Interventi ammessi:

Sono ammessi interventi di manutenzione qualitativa (art. 8) sino al risanamento conservativo di tipo B, ristrutturazione edilizia R1, R3 (art. 9), trasformazione urbanistica e edilizia RU1 (art. 10)

Modalità di intervento:

Sarà possibile l'intervento diretto previa sottoscrizione e trascrizione di una convenzione, il cui schema dovrà essere preliminarmente approvato dal consiglio comunale, nel quale il proponente si obbliga a:

- gestire la struttura extra alberghiera unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, con divieto di altre forme di uso e godimento
- corrispondere all'Amministrazione Comunale preliminarmente al rilascio del permesso a costruire la somma di euro 1.200.000 a titolo di misure compensative straordinarie non scomputabili dal contributo previsto dal Titolo VII Capo I artt. 183 e seguenti della l.r.t. 65/2014;
- garantire la corretta realizzazione di quanto di seguito descritto, sia con riferimento alle opere di tutela del paesaggio, sia con riferimento agli standards pubblici.
- La convenzione dovrà altresì prevedere l'impegno, da parte dell'amministrazione comunale, a rivalutare, nell'ambito della revisione del Piano Strutturale e comunque entro il termine di dieci anni dalla stipula della convenzione, la possibilità di modifica delle norme di piano strutturale, nel senso di prevedere, trascorso un lasso di tempo ritenuto congruo per consentire la realizzazione delle previsioni di RU relative ad ampliamenti e nuove costruzioni di strutture turistico ricettive, la possibilità trasformazione da CAV (a2) in residenza (a1) delle superfici oggetto di trasformazione.

Opere di tutele a valorizzazione del paesaggio:

Per una migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico il progetto dovrà prevedere in particolar modo:

- . la realizzazione di una schermatura vegetazionale che mitighi l'impatto visivo dei fabbricati dalla pianura circostante, mediante impianto di alberi di medio e alto fusto.

A tal fine il progetto dovrà essere corredato di apposito progetto di inserimento paesaggistico che dia conto di quanto sopra..

Trattandosi di un contesto seminaturale, le sistemazioni esterne dovranno preferire l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di vegetazione autoctona, evitando il ricorso ad eccessiva geometricità e ricercando soluzioni cromaticamente compatibili.

Tipologie edilizia:

Linea o schiera

Dotazione di parcheggi, attrezzature e verde pubblico:

I parcheggi a servizio della struttura (art. 6 del presente regolamento) dovranno essere realizzati all'aperto, con possibilità di strutture ombreggianti con copertura permeabile da realizzarsi in materiali naturali.

E' vietata la realizzazione di box e di parcheggi seminterrati.

E' consentita la realizzazione dei posti auto a servizio della struttura anche nella porzione di terreno, classificata agricola dal presente RU, ma già ricompresa all'interno del perimetro dell'originario albergo e facente parte della propretà complessiva al momento dell'adozione del presente regolamento.

Per le aree classificate come H1 valgono le norme di cui all'art. 15 del regolamento.

Destinazione:

a/2 (strutture ricettive extralberghiere - solo c.a.v.)

Misure compensative:

Ai sensi dell'art. 19 del R.U. la realizzazione dell'intervento prevede le seguenti misure compensative:

corresponsione all'Amministrazione Comunale preliminarmente al rilascio del permesso di costruire, della somma di euro 1.200.000 a titolo di misure compensative straordinarie non scomputabili dal contributo previsto di Titolo VII Capo I artt. 183 e seguenti della l.r.t. 65/2014.

Disciplina in assenza di convenzione o in caso di scadenza del quinquennio:

In caso di decadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del progetto di trasformazione e la sottoscrizione della convenzione, agli immobili e alle aree comprese nel presente intervento si applica la seguente disciplina:

- destinazione d'uso: turistico ricettiva d/1
- interventi ammessi: manutenzione qualitativa (art. 8) sino al risanamento conservativo di tipo B: ristrutturazione edilizia R1 (art. 9).

N.	tipo intervento	nome/ubicazione	UTOE	turistico/ricettivo	
				sul mq	postiletto
13	completamenti art19 comma6-	C2 - Circonvallazione	Castiglione	1000	30
14	completamenti art19 comma6-	C3 - Serrata Matini	Castiglione	3000	100
20	Interventi RU2 e RU3 art. 13	Zona D4	Castiglione	3300	100
21	Ampliamento D4.1 art. 13	Hotel Perla	Castiglione	600	20
22	Ampliamento D4.2 art. 13	Hotel l'Approdo	Castiglione	2500	80
23	Ampliamento D4.3 art. 13	Albergo Mirella	Castiglione	290	9
24	Ampliamento D4.5 art. 13	Hotel Lucerna	Castiglione	260	8
27	Intervento 9.A	Loc. Poggiodoro (ex Hotel David)	Castiglione	-1800	-54
29	Città della trasformazione TST.1	Strada comunale delle strette	Castiglione	2700	80
30	Città della trasformazione TST.2	Strada comunale delle strette	Castiglione	6000	180
68	Intervento D4.c Art. 15	Viale Kennedy	Castiglione	1000	30
			TOTALE	18850	583
	Dimensionamento complessivo previsione P.S.		Castiglione	28800	873

Tabella formattata

Intervento n. 9.B – Ex Hotel Alleluja

Località:

Punta Ala, via del Porto

Proprietà:

Privata

Vincoli sovraordinati:

D.Lgs 42/2004 artt. 134 e 136 apposto con DM 3/07/1962

D.Lgs 42/2004 art. 143 Piano Paesistico – implementazione del PIT approvato con DGRT n. 37 del 27.03.2015 – Ambito 18 “Maremma Grossetana”.

Disciplina:

- a) In ottemperanza alla sentenza Tar Toscana n. 212/2018, passata in giudicato, che ha ritenuto ammissibili gli accordi in tema di pianificazione attuativa;

nonché efficace la precedente variante urbanistica approvata con la deliberazione del consiglio comunale 56/2010 ; e produttiva di effetti la seguente scia 698//9/2010

Richiamata la norma contenuta nella Deliberazione C.C. 56/2010 di approvazione della variante alle norme di PRG vigente per ambito posto in Punta Ala la quale individuava come B8 i fabbricati dell'ex Hotel Alleluja e consentiva il cambio di destinazione d'uso da Turistico ricettivo a Residenziale con la seguente norma: “L'intervento deve essere svolto all'interno del volume esistente, potendo utilizzare la stereometria attuale, con rialzamento ai fini di adeguamento strutturale del colmo, di cm 50. La foggia esterna deve replicare il fabbricato tipico del centro storico, per finiture, materiali e colori”;

Si conferma la possibilità di modifica di destinazione d'uso degli immobili “ex hotel Alleluja” da turistico ricettivo in residenziale secondo le norme di cui alla presente scheda:

1) Sugli edifici ubicati all'interno del perimetro individuato come “INT 9” nella tavola 2 – Punta Ala del vigente RU, classificati come B1 ed indicati con la sigla alfanumerica B1.1, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 8 “Manutenzione qualitativa” delle presenti Norme e la ristrutturazione edilizia R1 di cui all'articolo 9, con possibilità di cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni ammesse dalle presenti norme, senza possibilità di aumento della SUL ad eccezione di quanto previsto ai successivi punti, neppure attraverso la chiusura di logge o portici. Sugli immobili residenziali esistenti è ammessa la fusione tra più alloggi per il raggiungimento di una SUL pari almeno a 65 mq, mentre è vietato il frazionamento in unità immobiliari con una SUL inferiore a mq 65.

2) All'interno della sagoma dell'edificio è consentito ricavare locali accessori interrati a servizio delle unità immobiliari residenziali sovrastanti con altezza inferiore a 2,40 mt. E' altresì ammessa la realizzazione, sempre all'interno della sagoma, di locali pertinenziali

con altezza superiore a 2,40 mt, a condizione che siano rispettate le seguenti condizioni:

a) tali locali siano legati da vincolo di pertinenzialità a singole unità residenziali o a più di esse;

b) tali volumetrie non superino, complessivamente, il 20% del volume dell'edificio principale;

c) è ammesso l'utilizzo in locali pertinenziali quale alloggio per il personale, nel rispetto delle prescrizioni igienico sanitarie, e che tali locali siano legati di vincolo di pertinenzialità con l'alloggio principale.

3) Rimane sempre esclusa la possibilità di realizzare volumetrie pertinenziali al di fuori della sagoma del fabbricato principale esistente e, altresì, non è possibile prevedere il rialzamento dei fabbricati ancorché conseguito con la escavazione delle parti contigue l'edificio, anche per ambiti interrati condonati quali locali abitabili.

È sempre consentito il cambio di destinazione d'uso dei locali pertinenziali e/o accessori in box auto e viceversa.

Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento all'articolo 6 delle presenti norme sono le seguenti: a/1, a/2, a3.

AREE SCOPERTE.

Nelle aree scoperte di proprietà privata ubicate all'interno del perimetro del presente ambito sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria. Non è consentito realizzare nuove recinzioni opache, né nuove pavimentazioni impermeabili, o posti auto coperti.

Misure compensative:

Ai sensi dell'art. 19 delle Norme di R.U. vigente, si prevedono le seguenti misure compensative:

1) Corresponsione, da parte della soc. Alleluja Residence Srl , al Comune di Castiglione della Pescaia delle somme necessarie per i lavori di "Riqualificazione via Roma - Lungomare di Ponente con realizzazione pista ciclabile", che saranno affidati dal Comune, tramite gara ad evidenza pubblica al maggior ribasso, secondo le vigenti norme del d.lgs. n.50/2016, e con base d'asta pari ad € 1.151.150,18 (di cui € 32.423,50 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta). Le somme saranno corrisposte nei limiti e con le modalità che seguono:

a) La soc. Alleluja Residence Srl corrisponderà al Comune, in aggiunta al corrispettivo netto dell'appalto che risulterà dal ribasso offerto dall'aggiudicatario sulla predetta base d'asta, l'IVA al 10%, oltre ad eventuali oneri accessori entro un limite massimo di € 70.000,00. Fermo restando, in ogni caso, il limite massimo complessivo di € 1.200.000,00 comprensivo di IVA ed oneri accessori;

b) la soc. Alleluja Residence Srl provvederà al pagamento al Comune, entro dieci giorni lavorativi dalla richiesta, degli s.a.l. (stato

avanzamento lavori) a seguito dell'emanazione dei vari certificati di pagamento;

2) Integrazione, mediante idonea appendice per garantire l'assolvimento degli obblighi derivanti dalla misura di cui al precedente punto 1), della fideiussione prestata a garanzia degli obblighi assunti nella Convenzione stipulata tra le Parti in data 09.07.2010.

SOVRAPPOSTO

ALLEGATO - A-

INTERVENTI DELLA PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

Legenda

 Perimetro dell'area di intervento

Elementi di progetto all'interno delle aree di intervento

 **An** area insediabile

 **V** verde pubblico e/o verde di pregio ambientale

 **P** parcheggio pubblico

 strada pubblica

 pista ciclabile

 **Ee** edificio esistente

 **Ep** edificio di previsione

 **Edm** edificio da demolire

 allineamento degli edifici di previsione

 Percorsi pedonali/ciclabili

 Alberi di previsione e/o da mantenere

.....

**INTERVENTO N. 9
STRUTTURE RICETTIVE EXTRAALBERGHIERE E RESIDENZIALI
DI ALTA QUALITA'**

Al fine di consentire la realizzazione di un progetto di accoglienza di alta qualità, sono consentite:

- a) la trasformazione degli immobili contrassegnati nella tav. 1 come B2 (ex Hotel David) in struttura extra-alberghiera CAV a/2 con vincolo a di gestione unitaria in forma imprenditoriale fino a cinque anni e successiva destinazione residenziale formata da unità abitative di rilevanti dimensioni. La tabella riassuntiva, estrapolata dal dimensionamento generale del RU, posta all'interno delle scheda relativa all'intervento, evidenzia come il dimensionamento previsto per la ricettività turistica sia di generale incremento nell'ambito del quinquennio. La tabella evidenzia come i 54 posti letto previsti in diminuzione Castiglione (9A) vengono ridistribuiti all'interno delle UTOE.
- b) la destinazione d'uso residenziale per gli immobili contrassegnati nella tavola 2 come B1.1 (ex Hotel Alleluja).

Il tutto come meglio specificato nei successivi paragrafi.

Scheda dell'intervento

Formattato: Centrato

Intervento n. 9.A – Ex Hotel David

Formattato: Centrato

Località:

Castiglione della Pescaia, loc. Poggio d'Oro

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm

Proprietà: Privata

Descrizione dell'area e stato giuridico:

L'immobile oggetto di intervento, individuato con la sigla alfanumerica B2 nella Tavola 1 del presente regolamento, è una r.t.a. in corso di ultimazione, già adibita ad albergo sino alla fine degli anni settanta ed oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione per la sua trasformazione in r.t.a. (permesso di costruire 291/2/2007 del 17 ottobre 2008), ubicata in posizione di rilevante pregio panoramico e paesaggistico, in un contesto urbanistico prettamente residenziale (originaria lottizzazione "Poggiodoro") caratterizzato da un edificato con tipologia a villa. L'immobile è stato oggetto di variante anticipatoria per la trasformazione in appartamenti mediante intervento compensativo; a seguito delle prescrizioni della conferenza paritetica interistituzionale e della successiva conferenza tecnica, nonché dei contributi degli Enti sovraordinati nell'ambito del procedimento di formazione del presente regolamento, si è proceduto a rivalutazione e riduzione della portata dell'intervento, onde conformarlo alle norme e agli indirizzi del piano strutturale.

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm

Vincoli sovraordinati:

D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. "g", "h" (ex Galasso)

D.Lgs 42/2004 artt. 134 e 136 apposto con DM 1/07/1967

D.Lgs 42/2004 art. 143 Piano Paesistico – implementazione del PIT adottato con DGRT n. 37 del 27/03/2015 – Ambito 18 “Maremma Grossetana”.

Obiettivi e finalità:

Intervento finalizzato alla realizzazione di un progetto per l'accoglienza turistica di alta qualità mediante trasformazione dell'esistente in una struttura di una r.t.a. in una struttura extra alberghiera formata da unità abitative di SUL SE superiore a mq. 90-65 ciascuna, per un massimo di 20-28 alloggi, con vincolo di gestione unitaria in forma imprenditoriale .

Tale vincolo di destinazione, avente una durata fino a 5 anni, avrà termine trascorsi 5 anni decorrenti dalla data di presentazione della/delle attestazioni di agibilità/abitabilità. La decorrenza di tale termine determinerà il venir meno del vincolo e la destinazione residenziale.

Formattato: Tipo di carattere:
(Predefinito) Ubuntu Medium, 12 pt

Formattato: Default

Descrizione e dimensionamento dell'intervento :

Mediante intervento diretto convenzionato in cui si prevede:

- il cambio di destinazione d'uso da albergo/residenza turistico alberghiera (d/1) a struttura ricettiva extra alberghiera (a/2) di cui all'art. 56-57 della L.R.T 42/2000 86/2016 per un periodo massimo di 5 anni decorrenti dalla data di agibilità/abitabilità –mediante realizzazione di max. n. 20-28 alloggi di dimensioni unitarie superiori a mq. 6590 di SUL SE, nei limiti dell'attuale consistenza dell'esistente – Superficie edificata Sul pari a 2768,35 mq comprensiva di logge, porticati, servizi e con esclusione di aumento di superficie edificata (SE) rispetto all'attuale.con esclusione di aumento di volume e superficie rispetto all'attuale.

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm

Formattato: Colore carattere: Verde

- Al termine del periodo di 5 anni la destinazione sarà residenziale.

- L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare l'altezza massima degli edifici indicata nel permesso di costruire 291/2/2007 del 17 ottobre 2008.

Sarà ammessa la realizzazione di una piscina per ogni singolo edificio unifamiliare e una ulteriore piscina condominiale a uso delle restanti unità immobiliari ricomprese negli edifici in linea o a schiera. Per quanto concerne gli interventi ammessi nelle corti di pertinenza degli edifici unifamiliari e nella corte comune a tutti i fabbricati, che il regolamento urbanistico individua come H1, saranno ammessi gli interventi normati dall'art. 15 delle presenti norme.

Formattato: Barrato

Formattato: Non Barrato

Formattato: Colore carattere: Verde,
Non Barrato

Formattato: Colore carattere: Verde

Formattato: Colore carattere: Verde,
Non Barrato

Formattato: Colore carattere: Verde

Formattato: Colore carattere: Verde,
Barrato

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm

Interventi ammessi:

Sono ammessi interventi di manutenzione qualitativa (art. 8) sino al risanamento conservativo di tipo B, ristrutturazione edilizia R1, R3 (art. 9), trasformazione urbanistica e edilizia RU1 (art. 10)

Modalità di intervento:

Sarà possibile l'intervento diretto teso al mutamento della destinazione previa sottoscrizione e trascrizione di una convenzione, il cui schema dovrà essere preliminarmente approvato dal consiglio comunale, nel quale il proponente si obbliga a:

- gestire la struttura extra alberghiera unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, con divieto di altre forme di uso e godimento per una durata non superiore a 5 anni decorrenti dalla data di presentazione della agibilità/abitabilità, che potrà essere attestata anche per unità funzionali. Il termine di cinque anni decorrerà dalla data di presentazione

Formattato: Italiano (Italia)

Formattato: Tipo di carattere:
(Predefinito) Ubuntu Medium, 12 pt,
Colore carattere: Automatico, Italiano
(Italia)

dell'abitabilità/agibilità relativa all'ultima unità funzionale, e solo quando tutto il complesso sarà dichiarato agibile/abitabile;

Formattato: Italiano (Italia)

- corrispondere all'Amministrazione Comunale preliminarmente al rilascio del permesso a costruire la somma di euro 1.200.000 a titolo di misure compensative straordinarie non computabili dal contributo previsto dal Titolo VII Capo I artt. 183 e seguenti della l.r.t. 65/2014;
- garantire la corretta realizzazione di quanto di seguito descritto, sia con riferimento alle opere di tutela del paesaggio, sia con riferimento agli standards pubblici.

La convenzione dovrà altresì regolamentare la durata del vincolo di destinazione a struttura extra alberghiera, le modalità di gestione unitaria e prevedere che, al decoro del termine fissato dalla medesima convenzione per l'utilizzo a CAV (a2), la destinazione sarà residenziale. prevedere l'impegno, da parte dell'amministrazione comunale, a rivalutare, nell'ambito della revisione del Piano Strutturale e comunque entro il termine di dieci anni dalla stipula della convenzione, la possibilità di modifica delle norme di piano strutturale, nel senso di prevedere, trascorso un lasso di tempo ritenuto congruo per consentire la realizzazione delle previsioni di RU relative ad ampliamenti e nuove costruzioni di strutture turistico ricettive, la possibilità trasformazione da CAV (a2) in residenza (a1) delle superfici oggetto di trasformazione.

Formattato: Tipo di carattere: Ubuntu Medium, 12 pt

Formattato: Nessun elenco puntato o numerato

Opere di ~~tutela~~ tutela a valorizzazione del paesaggio:

Per una migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico il progetto dovrà prevedere in particolar modo:

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm

- la realizzazione di una schermatura vegetazionale che mitighi l'impatto visivo dei fabbricati dalla pianura circostante, mediante impianto di alberi di medio e alto fusto.

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm, Sporgente 0,25 cm

A tal fine il progetto dovrà essere corredato di apposito progetto di inserimento paesaggistico che dia conto di quanto sopra.

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm

Trattandosi di un contesto seminaturale, le sistemazioni esterne dovranno preferire l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di vegetazione autoctona, evitando il ricorso ad eccessiva geometricità e ricercando soluzioni cromaticamente compatibili.

Tipologie edilizia:

Linea o schiera e edifici unifamiliari.

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm

Dotazione di parcheggi, attrezzature e verde pubblico:

I parcheggi a servizio della struttura (art. 6 del presente regolamento) dovranno essere realizzati all'aperto, con possibilità di strutture ombreggianti con copertura permeabile da realizzarsi in materiali naturali.

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm

E' vietata la realizzazione di box e di parcheggi seminterrati.

E' consentita la realizzazione dei posti auto a servizio della struttura anche nella porzione di terreno, classificata agricola dal presente RU, ma già ricompresa all'interno del perimetro dell'originario albergo e facente parte della proprietà complessiva al momento dell'adozione del presente regolamento.

Per le aree classificate come H1 valgono le norme di cui all'art. 15 del regolamento.

Destinazione:

a/2 (strutture ricettive extralberghiere - solo c.a.v.) **con vincolo di destinazione di durata massima pari a 5 anni. Al termine di detto periodo la destinazione sarà residenza.**

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm

Misure compensative:

Ai sensi dell'art. 19 del R.U. la realizzazione dell'intervento prevede le seguenti misure compensative:

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm

corresponsione all'Amministrazione Comunale preliminarmente al rilascio del permesso di costruire, della somma di euro 1.200.000 a titolo di misure compensative straordinarie non computabili dal contributo previsto dal Titolo VII Capo I artt. 183 e seguenti della l.r.t. 65/2014.

Disciplina in assenza di convenzione o in caso di scadenza del quinquennio:

In caso di decadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del progetto di trasformazione e la sottoscrizione della convenzione, agli immobili e alle aree comprese nel presente intervento si applica la seguente disciplina:

Formattato: Rientro: Sinistro: 0 cm

- destinazione d'uso: turistico ricettiva d/1
- interventi ammessi: manutenzione qualitativa (art. 8) sino al risanamento conservativo di tipo B: ristrutturazione edilizia R1 (art. 9).

N.	tipo intervento	nome/ubicazione	UTOE	turistico/ricettivo	
				sul mq	postiletto
13	completamenti art19 comma6-	C2 - Circonvallazione	Castiglione	1000	30
14	completamenti art19 comma6-	C3 - Serrata Matini	Castiglione	3000	100
20	Interventi RU2 e RU3 art. 13	Zona D4	Castiglione	3300	100
21	Ampliamento D4.1 art. 13	Hotel Perla	Castiglione	600	20
22	Ampliamento D4.2 art. 13	Hotel l'Approdo	Castiglione	2500	80
23	Ampliamento D4.3 art. 13	Albergo Mirella	Castiglione	290	9
24	Ampliamento D4.5 art. 13	Hotel Lucerna	Castiglione	260	8
27	Intervento 9.A	Loc. Poggiodoro (ex Hotel David)	Castiglione	-1800	-54
29	Città della trasformazione TST.1	Strada comunale delle strette	Castiglione	2700	80
30	Città della trasformazione TST.2	Strada comunale delle strette	Castiglione	6000	180
68	Intervento D4.c Art. 15	Viale Kennedy	Castiglione	1000	30
			TOTALE	18850	583

Dimensionamento complessivo previsione P.S.	Castiglione	28800	873
---------------------------------------------	-------------	-------	-----

Intervento n. 9.B – Ex Hotel Alleluja

Località:

Punta Ala, via del Porto

Proprietà:

Privata

Vincoli sovraordinati:

D.Lgs 42/2004 artt. 134 e 136 apposto con DM 3/07/1962

D.Lgs 42/2004 art. 143 Piano Paesistico – implementazione del PIT approvato con DGRT n. 37 del 27.03.2015 – Ambito 18 “Maremma Grossetana”.

Disciplina:

- b) In ottemperanza alla sentenza Tar Toscana n. 212/2018, passata in giudicato, che ha ritenuto ammissibili gli accordi in tema di pianificazione attuativa;

nonché efficace la precedente variante urbanistica approvata con la deliberazione del consiglio comunale 56/2010 ; e produttiva di effetti la seguente scia 698//9/2010

Richiamata la norma contenuta nella Deliberazione C.C. 56/2010 di approvazione della variante alle norme di PRG vigente per ambito posto in Punta Ala la quale individuava come B8 i fabbricati dell'ex Hotel Alleluja e consentiva il cambio di destinazione d'uso da Turistico ricettivo a Residenziale con la seguente norma: “L'intervento deve essere svolto all'interno del volume esistente, potendo utilizzare la stereometria attuale, con rialzamento ai fini di adeguamento strutturale del colmo, di cm 50. La foggia esterna deve replicare il fabbricato tipico del centro storico, per finiture, materiali e colori”;

Si conferma la possibilità di modifica di destinazione d'uso degli immobili “ex hotel Alleluja” da turistico ricettivo in residenziale secondo le norme di cui alla presente scheda:

1) Sugli edifici ubicati all'interno del perimetro individuato come “INT 9” nella tavola 2 – Punta Ala del vigente RU, classificati come B1 ed indicati con la sigla alfanumerica B1.1, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 8 “Manutenzione qualitativa” delle presenti Norme e la ristrutturazione edilizia R1 di cui all'articolo 9, con possibilità di cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni ammesse dalle presenti norme, senza possibilità di aumento della SUL ad eccezione di quanto previsto ai successivi punti, neppure attraverso la chiusura di logge o portici. Sugli immobili residenziali esistenti è ammessa la fusione tra più alloggi per il raggiungimento di una SUL pari almeno a 65 mq, mentre è vietato il frazionamento in unità immobiliari con una SUL inferiore a mq 65.

2) All'interno della sagoma dell'edificio è consentito ricavare locali accessori interrati a servizio delle unità immobiliari residenziali sovrastanti con altezza inferiore a 2,40 mt. E' altresì ammessa la realizzazione, sempre all'interno della sagoma, di locali pertinenziali

con altezza superiore a 2,40 mt, a condizione che siano rispettate le seguenti condizioni:

a) tali locali siano legati da vincolo di pertinenzialità a singole unità residenziali o a più di esse;

b) tali volumetrie non superino, complessivamente, il 20% del volume dell'edificio principale;

c) è ammesso l'utilizzo in locali pertinenziali quale alloggio per il personale, nel rispetto delle prescrizioni igienico sanitarie, e che tali locali siano legati di vincolo di pertinenzialità con l'alloggio principale.

3) Rimane sempre esclusa la possibilità di realizzare volumetrie pertinenziali al di fuori della sagoma del fabbricato principale esistente e, altresì, non è possibile prevedere il rialzamento dei fabbricati ancorché conseguito con la escavazione delle parti contigue l'edificio, anche per ambiti interrati condonati quali locali abitabili.

È sempre consentito il cambio di destinazione d'uso dei locali pertinenziali e/o accessori in box auto e viceversa.

Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento all'articolo 6 delle presenti norme sono le seguenti: a/1, a/2, a3.

AREE SCOPERTE.

Nelle aree scoperte di proprietà privata ubicate all'interno del perimetro del presente ambito sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria. Non è consentito realizzare nuove recinzioni opache, né nuove pavimentazioni impermeabili, o posti auto coperti.

Misure compensative:

Ai sensi dell'art. 19 delle Norme di R.U. vigente, si prevedono le seguenti misure compensative:

1) Corresponsione, da parte della soc. Alleluja Residence Srl , al Comune di Castiglione della Pescaia delle somme necessarie per i lavori di "Riqualificazione via Roma - Lungomare di Ponente con realizzazione pista ciclabile", che saranno affidati dal Comune, tramite gara ad evidenza pubblica al maggior ribasso, secondo le vigenti norme del d.lgs. n.50/2016, e con base d'asta pari ad € 1.151.150,18 (di cui € 32.423,50 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta). Le somme saranno corrisposte nei limiti e con le modalità che seguono:

a) La soc. Alleluja Residence Srl corrisponderà al Comune, in aggiunta al corrispettivo netto dell'appalto che risulterà dal ribasso offerto dall'aggiudicatario sulla predetta base d'asta, l'IVA al 10%, oltre ad eventuali oneri accessori entro un limite massimo di € 70.000,00. Fermo restando, in ogni caso, il limite massimo complessivo di € 1.200.000,00 comprensivo di IVA ed oneri accessori;

b) la soc. Alleluja Residence Srl provvederà al pagamento al Comune, entro dieci giorni lavorativi dalla richiesta, degli s.a.l. (stato

avanzamento lavori) a seguito dell'emanazione dei vari certificati di pagamento;

2) Integrazione, mediante idonea appendice per garantire l'assolvimento degli obblighi derivanti dalla misura di cui al precedente punto 1), della fideiussione prestata a garanzia degli obblighi assunti nella Convenzione stipulata tra le Parti in data 09.07.2010.

MODIFICATO

ALLEGATO - A-

INTERVENTI DELLA PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

Legenda

 Perimetro dell'area di intervento

Elementi di progetto all'interno delle aree di intervento

 area insediabile

 verde pubblico e/o verde di pregio ambientale

 parcheggio pubblico

 strada pubblica

 pista ciclabile

 edificio esistente

 edificio di previsione

 edificio da demolire

 allineamento degli edifici di previsione

 Percorsi pedonali/ciclabili

 Alberi di previsione e/o da mantenere

.....

INTERVENTO N. 9 STRUTTURE RICETTIVE EXTRAALBERGHIERE E RESIDENZIALI DI ALTA QUALITA'

Al fine di consentire la realizzazione di un progetto di accoglienza di alta qualità, sono consentite:

a) la trasformazione degli immobili contrassegnati nella tav. 1 come B2 (ex Hotel David) in struttura extra-alberghiera CAV a/2 con vincolo di gestione unitaria in forma imprenditoriale fino a cinque anni e successiva destinazione residenziale. La tabella riassuntiva, estrapolata dal dimensionamento generale del RU, posta all'interno delle scheda relativa all'intervento, evidenzia come il dimensionamento previsto per la ricettività turistica sia di generale incremento nell'ambito del quinquennio. La tabella evidenzia come i 54 posti letto previsti in diminuzione Castiglione (9A) vengono ridistribuiti all'interno delle UTOE.

b) la destinazione d'uso residenziale per gli immobili contrassegnati nella tavola 2 come B1.1 (ex Hotel Alleluja).

Il tutto come meglio specificato nei successivi paragrafi.

Scheda dell'intervento

Intervento n. 9.A – Ex Hotel David

Località:

Castiglione della Pescaia, loc. Poggio d'Oro

Proprietà: Privata

Descrizione dell'area e stato giuridico:

L'immobile oggetto di intervento, individuato con la sigla alfanumerica B2 nella Tavola 1 del presente regolamento, è una r.t.a. in corso di ultimazione, già adibita ad albergo sino alla fine degli anni settanta ed oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione per la sua trasformazione in r.t.a. (permesso di costruire 291/2/2007 del 17 ottobre 2008), ubicata in posizione di rilevante pregio panoramico e paesaggistico, in un contesto urbanistico prettamente residenziale (originaria lottizzazione "Poggiodoro") caratterizzato da un edificato con tipologia a villa. L'immobile è stato oggetto di variante anticipatoria per la trasformazione in appartamenti mediante intervento compensativo; a seguito delle prescrizioni della conferenza paritetica interistituzionale e della successiva conferenza tecnica, nonché dei contributi degli Enti sovraordinati nell'ambito del procedimento di formazione del presente regolamento, si è proceduto a rivalutazione e riduzione della portata dell'intervento, onde conformarlo alle norme e agli indirizzi del piano strutturale.

Vincoli sovraordinati:

D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. "g", "h" (ex Galasso)

D.Lgs 42/2004 artt. 134 e 136 apposto con DM 1/07/1967

D.Lgs 42/2004 art. 143 Piano Paesistico – implementazione del PIT adottato con DGRT n. 37 del 27/03/2015 – Ambito 18 "Maremma Grossetana".

Obiettivi e finalità:

Intervento finalizzato alla realizzazione di un progetto per l'accoglienza turistica di alta qualità mediante trasformazione dell'esistente in una struttura extra alberghiera formata da unità abitative di SE superiore a mq. 65 ciascuna, per un massimo di 28 alloggi, con vincolo di gestione unitaria in forma imprenditoriale .

Tale vincolo di destinazione, avente una durata fino a 5 anni, avrà termine trascorsi 5 anni decorrenti dalla data di presentazione della/delle attestazioni di agibilità/abitabilità. La decorrenza di tale termine determinerà il venir meno del vincolo e la destinazione residenziale.

Descrizione e dimensionamento dell'intervento :

Mediante intervento diretto convenzionato in cui si prevede:

- il cambio di destinazione d'uso da albergo/residenza turistico alberghiera (d/1) a struttura ricettiva extra alberghiera (a/2) di cui all'art. 57 della L.R.T 86/2016 per un periodo di 5 anni decorrenti dalla data di agibilità/abitabilità mediante realizzazione di max. n. 28 alloggi di dimensioni unitarie superiori a mq. 65 di SE, nei limiti dell'attuale consistenza dell'esistente – Superficie edificata Sul pari a 2768,35 mq comprensiva di logge, porticati, servizi e con esclusione di aumento di superficie edificata (SE) rispetto all'attuale.
- Al termine del periodo di 5 anni la destinazione sarà residenziale.
- L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare l'altezza massima degli edifici indicata nel permesso di costruire 291/2/2007 del 17 ottobre 2008.
- Per quanto concerne gli interventi ammessi nelle corti di pertinenza degli edifici unifamiliari e nella corte comune a tutti i fabbricati, che il regolamento urbanistico individua come H1, saranno ammessi gli interventi normati dall'art. 15 delle presenti norme.

Interventi ammessi:

Sono ammessi interventi di manutenzione qualitativa (art. 8) sino al risanamento conservativo di tipo B, ristrutturazione edilizia R1, R3 (art. 9), trasformazione urbanistica e edilizia RU1 (art. 10)

Modalità di intervento:

Sarà possibile l'intervento diretto teso al mutamento della destinazione previa sottoscrizione e trascrizione di una convenzione, il cui schema dovrà essere preliminarmente approvato dal consiglio comunale, nel quale il proponente si obbliga a:

- gestire la struttura extra alberghiera unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, con divieto di altre forme di uso e godimento per una durata non superiore a 5 anni decorrenti dalla data di presentazione della agibilità/abitabilità, che potrà essere attestata anche per unità funzionali. Il termine di cinque anni decorrerà dalla data di presentazione dell'abitabilità/agibilità relativa all'ultima unità funzionale, e solo quando tutto il complesso sarà dichiarato agibile/abitabile;
- corrispondere all'Amministrazione Comunale preliminarmente al rilascio del permesso a costruire la somma di euro 1.200.000 a titolo di misure compensative straordinarie non computabili dal contributo previsto dal Titolo VII Capo I artt. 183 e seguenti della l.r.t. 65/2014;
- garantire la corretta realizzazione di quanto di seguito descritto, sia con riferimento alle opere di tutela del paesaggio, sia con riferimento agli standards pubblici.

La convenzione dovrà altresì regolamentare la durata del vincolo di destinazione a struttura extra alberghiera, le modalità di gestione unitaria e prevedere che, al decorso del termine fissato dalla medesima convenzione per l'utilizzo a CAV (a2), la destinazione sarà residenziale.

Opere di tutela a valorizzazione del paesaggio:

Per una migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico il progetto dovrà prevedere in particolare modo:

. la realizzazione di una schermatura vegetazionale che mitighi l'impatto visivo dei fabbricati dalla pianura circostante, mediante impianto di alberi di medio e alto fusto.

A tal fine il progetto dovrà essere corredato di apposito progetto di inserimento paesaggistico che dia conto di quanto sopra.

Trattandosi di un contesto seminaturale, le sistemazioni esterne dovranno preferire l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di vegetazione autoctona, evitando il ricorso ad eccessiva geometricità e ricercando soluzioni cromaticamente compatibili.

Tipologie edilizia:

Linea o schiera e edifici unifamiliari.

Dotazione di parcheggi, attrezzature e verde pubblico:

I parcheggi a servizio della struttura (art. 6 del presente regolamento) dovranno essere realizzati all'aperto, con possibilità di strutture ombreggianti con copertura permeabile da realizzarsi in materiali naturali.

E' vietata la realizzazione di box e di parcheggi seminterrati.

E' consentita la realizzazione dei posti auto a servizio della struttura anche nella porzione di terreno, classificata agricola dal presente RU, ma già ricompresa all'interno del perimetro dell'originario albergo e facente parte della proprietà complessiva al momento dell'adozione del presente regolamento.

Per le aree classificate come H1 valgono le norme di cui all'art. 15 del regolamento.

Destinazione:

a/2 (strutture ricettive extralberghiere - solo c.a.v.) con vincolo di destinazione di durata pari a 5 anni. Al termine di detto periodo la destinazione sarà residenza.

Misure compensative:

Ai sensi dell'art. 19 del R.U. la realizzazione dell'intervento prevede le seguenti misure compensative:

corresponsione all'Amministrazione Comunale preliminarmente al rilascio del permesso di costruire, della somma di euro 1.200.000 a titolo di misure compensative straordinarie non computabili dal contributo previsto dal Titolo VII Capo I artt. 183 e seguenti della l.r.t. 65/2014.

Disciplina in assenza di convenzione o in caso di scadenza del quinquennio:

In caso di decadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del progetto di trasformazione e la sottoscrizione della convenzione, agli immobili e alle aree comprese nel presente intervento si applica la seguente disciplina:

- destinazione d'uso: turistico ricettiva d/1

– interventi ammessi: manutenzione qualitativa (art. 8) sino al risanamento conservativo di tipo B: ristrutturazione edilizia R1 (art. 9).

N.	tipo intervento	nome/ubicazione	UTOE	turistico/ricetivo	
				sul mq	postiletto
13	completamenti art19 comma6-	C2 - Circonvallazione	Castiglione	1000	30
14	completamenti art19 comma6-	C3 – Serrata Matini	Castiglione	3000	100
20	Interventi RU2 e RU3 art. 13	Zona D4	Castiglione	3300	100
21	Ampliamento D4.1 art. 13	Hotel Perla	Castiglione	600	20
22	Ampliamento D4.2 art. 13	Hotel l'Approdo	Castiglione	2500	80
23	Ampliamento D4.3 art. 13	Albergo Mirella	Castiglione	290	9
24	Ampliamento D4.5 art. 13	Hotel Lucerna	Castiglione	260	8
27	Intervento 9.A	Loc. Poggiodoro (ex Hotel David)	Castiglione	-1800	-54
29	Città della trasformazione TST.1	Strada comunale delle strette	Castiglione	2700	80
30	Città della trasformazione TST.2	Strada comunale delle strette	Castiglione	6000	180
68	Intervento D4.c Art. 15	Viale Kennedy	Castiglione	1000	30
TOTALE				18850	583

Dimensionamento complessivo previsione P.S.	Castiglione	28800	873
---------------------------------------------	-------------	-------	-----

Intervento n. 9.B – Ex Hotel Alleluja

Località:

Punta Ala, via del Porto

Proprietà:

Privata

Vincoli sovraordinati:

D.Lgs 42/2004 artt. 134 e 136 apposto con DM 3/07/1962

D.Lgs 42/2004 art. 143 Piano Paesistico – implementazione del PIT approvato con DGRT n. 37 del 27.03.2015 – Ambito 18 “Maremma Grossetana”.

Disciplina:

- c) In ottemperanza alla sentenza Tar Toscana n. 212/2018, passata in giudicato, che ha ritenuto ammissibili gli accordi in tema di pianificazione attuativa;

nonché efficace la precedente variante urbanistica approvata con la deliberazione del consiglio comunale 56/2010 ; e produttiva di effetti la seguente scia 698//9/2010

Richiamata la norma contenuta nella Deliberazione C.C. 56/2010 di approvazione della variante alle norme di PRG vigente per ambito posto in Punta Ala la quale individuava come B8 i fabbricati dell'ex Hotel Alleluja e consentiva il cambio di destinazione d'uso da Turistico ricettivo a Residenziale con la seguente norma: “L'intervento deve essere svolto all'interno del volume esistente, potendo utilizzare la stereometria attuale, con rialzamento ai fini di adeguamento strutturale del colmo, di cm 50. La foggia esterna deve replicare il fabbricato tipico del centro storico, per finiture, materiali e colori”;

Si conferma la possibilità di modifica di destinazione d'uso degli immobili “ex hotel Alleluja” da turistico ricettivo in residenziale secondo le norme di cui alla presente scheda:

1) Sugli edifici ubicati all'interno del perimetro individuato come “INT 9” nella tavola 2 – Punta Ala del vigente RU, classificati come B1 ed indicati con la sigla alfanumerica B1.1, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 8 “Manutenzione qualitativa” delle presenti Norme e la ristrutturazione edilizia R1 di cui all'articolo 9, con possibilità di cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni ammesse dalle presenti norme, senza possibilità di aumento della SUL ad eccezione di quanto previsto ai successivi punti, neppure attraverso la chiusura di logge o portici. Sugli immobili residenziali esistenti è ammessa la fusione tra più alloggi per il raggiungimento di una SUL pari almeno a 65 mq, mentre è vietato il frazionamento in unità immobiliari con una SUL inferiore a mq 65.

2) All'interno della sagoma dell'edificio è consentito ricavare locali accessori interrati a servizio delle unità immobiliari residenziali sovrastanti con altezza inferiore a 2,40 mt. E' altresì ammessa la realizzazione, sempre all'interno della sagoma, di locali pertinenziali con altezza superiore a 2,40 mt, a condizione che siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) tali locali siano legati da vincolo di pertinenzialità a singole unità residenziali o a più di esse;
 - b) tali volumetrie non superino, complessivamente, il 20% del volume dell'edificio principale;
 - c) è ammesso l'utilizzo in locali pertinenziali quale alloggio per il personale, nel rispetto delle prescrizioni igienico sanitarie, e che tali locali siano legati di vincolo di pertinenzialità con l'alloggio principale.
- 3) Rimane sempre esclusa la possibilità di realizzare volumetrie pertinenziali al di fuori della sagoma del fabbricato principale esistente e, altresì, non è possibile prevedere il rialzamento dei fabbricati ancorché conseguito con la escavazione delle parti contigue l'edificio, anche per ambiti interrati condonati quali locali abitabili.
- È sempre consentito il cambio di destinazione d'uso dei locali pertinenziali e/o accessori in box auto e viceversa.
- Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento all'articolo 6 delle presenti norme sono le seguenti: a/1, a/2, a3.

AREE SCOPERTE.

Nelle aree scoperte di proprietà privata ubicate all'interno del perimetro del presente ambito sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria. Non è consentito realizzare nuove recinzioni opache, né nuove pavimentazioni impermeabili, o posti auto coperti.

Misure compensative:

Ai sensi dell'art. 19 delle Norme di R.U. vigente, si prevedono le seguenti misure compensative:

1) Corresponsione, da parte della soc. Alleluja Residence Srl , al Comune di Castiglione della Pescaia delle somme necessarie per i lavori di "Riqualificazione via Roma - Lungomare di Ponente con realizzazione pista ciclabile", che saranno affidati dal Comune, tramite gara ad evidenza pubblica al maggior ribasso, secondo le vigenti norme del d.lgs. n.50/2016, e con base d'asta pari ad € 1.151.150,18 (di cui € 32.423,50 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta). Le somme saranno corrisposte nei limiti e con le modalità che seguono:

a) La soc. Alleluja Residence Srl corrisponderà al Comune, in aggiunta al corrispettivo netto dell'appalto che risulterà dal ribasso offerto dall'aggiudicatario sulla predetta base d'asta, l'IVA al 10%, oltre ad eventuali oneri accessori entro un limite massimo di € 70.000,00. Fermo restando, in ogni caso, il limite massimo complessivo di € 1.200.000,00 comprensivo di IVA ed oneri accessori;

b) la soc. Alleluja Residence Srl provvederà al pagamento al Comune, entro dieci giorni lavorativi dalla richiesta, degli s.a.l. (stato avanzamento lavori) a seguito dell'emanazione dei vari certificati di pagamento;

2) Integrazione, mediante idonea appendice per garantire l'assolvimento degli obblighi derivanti dalla misura di cui al precedente punto 1), della

fideiussione prestata a garanzia degli obblighi assunti nella Convenzione stipulata tra le Parti in data 09.07.2010.