Indice

PARTE I. PRINCIPI GENERALI 2
Articolo 1 Campo di applicazione e finalità 2
Articolo 2 Elaborati costitutivi 3
Articolo 3 Stralci funzionali 6
Articolo 4 Comparto e sub comparti 7

PARTE II. DISCIPLINA EDILIZIA E URBANISTICA 8

Capo I. Interventi di nuova edificazione *8*
Articolo 5 Norme generali per gli interventi nei sub comparti 8
Articolo 6 Sub comparto A_Pelagone 1 9
Articolo 7 Sub comparto B_Pelagone 2 11
Articolo 8 Sub comparto C_Pelagone 3 12
Articolo 9 Sub comparto D_Pelagone 4 13
Articolo 10 Opere contestuali 14
Interventi sul patrimonio edilizio esistente *15*
Articolo 11 Interventi e funzioni ammesse 15
Articolo 12 Parcheggi privati pertinenziali e sistemazione delle aree private 16

PARTE III. MODALITÀ REALIZZATIVE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE 17
Articolo 13 Progettazione esecutiva e attuazione degli interventi 17
Articolo 14 *Realizzazione di una rotonda stradale SP152 (ex Aurelia) e opere di adeguamento della viabilità comunale di accesso alla struttura turistico ricettiva* 17
Articolo 15 Parcheggi 17

Parte I. Principi generali

Articolo 1

Campo di applicazione e finalità

1. Le presenti norme si applicano al piano attuativo di ampliamento e potenziamento del complesso turistico denominato “Il Pelagone” così come definito dalla scheda normativa At.R 4.01 del Piano Operativo Comunale del comune di Gavorrano.

2. In coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi del piano strutturale vigente e del piano operativo vigente, il piano persegue:

- processi di riqualificazione insediativa, di miglioramento della dotazione di servizi pubblici e privati al fine di attrarre nuova domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio;
- interventi di riorganizzazione funzionale che potenzino la ricettività e non alterino la percezione del rapporto figurativo tra l’insediamento e il suo paesaggio naturale;
- il recupero tipologico e funzionale del patrimonio edilizio esistente con la riqualificazione e la valorizzazione delle aree libere esistenti e sottoutilizzate al fine di contenere al minimo indispensabile la nuova occupazione di suolo;
- il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti dell’area del Pelagone 1 migliorando la rete dei servizi alla persona e delle aree a verde;
- interventi di ampliamento dell’insediamento turistico e completamento di quello esistente tramite la realizzazione di nuove edificazioni negli spazi interclusi interni del tessuto esistente armonizzando l’intervento per forma e dimensioni con le caratteristiche morfologiche proprie al contesto territoriale, coerenti con il paesaggio rurale dei luoghi;
- la promozione degli interventi di riqualificazione e di rigenerazione funzionale e densificazione edilizia degli spazi vuoti o sottoutilizzati,;
- la previsione di spazi pertinenziali a verde con lo scopo di ottenere uno spazio poroso e di mantenere una permeabilità tra la struttura ricettiva e il contesto rurale circostante;
- la salvaguardia dell’assetto idrogeologico e dell’integrità percettiva delle visuali panoramiche.

3. In coerenza con la scheda At.R. 4.01 del piano operativo vigente, l'intervento di completamento dell'insediamento esistente è attuato tramite una densificazione della parte superiore dell'ambito soggetto a progettazione unitaria, e la riqualificazione di quella inferiore.

4. In coerenza con la scheda At.R. 4.01 del piano operativo vigente, il piano provvede a potenziare le funzioni e le attività ubicate all'interno del perimetro di efficacia. Con l'attuazione del piano nella sua integrità la struttura turistica prevede un numero totale di posti letto inferiore a quello della scheda At.R. 4.01 pari a 230.

5. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico funzionalmente connesse.

Articolo 2
Elaborati costitutivi

1. Il piano è costituito dai seguenti elaborati:

a) Quadro conoscitivo:

- Tavola 1.1 Carta tecnica regionale con individuazione del perimetro del piano;
- Tavola 1.2 Estratto del piano operativo vigente;
- Tavola 1.3 Planimetria catastale con perimetro del piano;
- Tavola 1.4 Analisi dei luoghi. Documentazione fotografica;
- Tavola 1.5 Masterplan stato attuale
- Tavola 1.6 Masterplan stato attuale. Profili del terreno.
- Tavola 1.7 Stato attuale - Calcolo delle superfici esistenti

b) Progetto di riqualificazione:

- Tavola 2.0.a Estratto del piano operativo;
- Tavola 2.0.b Estratto del piano operativo;
- Tavola 2.1 Masterplan del comparto e dei sub comparti;
- Tavola 2.2 Masterplan della viabilità;
- Tavola 2.3 Masterplan delle opere a verde;
- Tavola 2.4– Masterplan Tipologico delle nuove volumetrie;
- Tavola 2.5 - Masterplan riqualificazione insediativa;

- Tavola 2.6a Masterplan degli interventi sulle volumetrie -Pelagone 1;
- Tavola 2.6b Masterplan degli interventi sulle volumetrie - Pelagone 2;
- Tavola 2.6c Masterplan degli interventi sulle volumetrie – Pelagone 3;
- Tavola 2.6d Masterplan degli interventi sulle volumetrie - Pelagone 4;
- Tavola 2.7a – Sottoservizi – Schema impianto fognario stato attuale e stato di progetto acque scure e chiare;
- Tavola 2.7b – Sottoservizi – Schema rete adduzione gas metano stato attuale e stato di progetto
- Tavola 2.7c - Sottoservizi – Schema rete irrigazione giardini stato attuale e stato di progetto
- Tavola 2.7d – Sottoservizi – Schema rete adduzione acqua potabile stato attuale e stato di progetto
- Tavola 2.8 - Sistemazione delle aree comuni a verde
- Tavola 2.9 - Verifica degli standard Legge 24 Marzo 1989, n° 122 - DM 1444/68;
- Tavola 2.10 Stato di fatto _ Calcolo SE e VE
- Tavola 2.11 Stato di progetto _ Calcolo SE e VE
- Relazione tecnica descrittiva;
- Le presenti norme tecniche di attuazione;

c) Impianti sottoservizi interni al Comparto

- Tavola 24-21AI-03 – Impianto antincendio – planimetria lato Est
- Tavola 24-21AI-02 – Impianto antincendio – planimetria lato Ovest
- Tavola 24-21AI-03 – Impianto Elettrici speciali – planimetria lato Est
- Tavola 24-21AI-02 – Impianto Elettrici speciali – planimetria lato Ovest
- Computo metrico estimativo sottoservizi rev_02

d) Opere pubbliche:

- Rot.1 - Inquadramento
- Rot.2 - Rilievo
- Rot.3 – Sezione strade esistenti
- Rot.4 – Progetto generale
- Rot.5 – Progetto
- Rot.6 – Segnaletica

- Rot.7 – Sezione
- Rot.8 – Sezione strade
- Rot.9 – Ortofoto
- Rot.10 – Verifica angolo B
- Rot.11 – Verifica di deflessione
- Rot.12 – Verifica di visibilità
- Rot.13 – Smaltimento
- Rot.14 - Illuminazione
- Rot.15 – Sovrapposto Progetto generale
- Rot.16 – Sovrapposto Progetto
- Rot.17 – Sovrapposto Sezioni
- Fotoinserimenti
- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3
- Fase 4 a
- Fase 4 b
- Piano particellare d'esproprio:
    - ROT 1
    - ROT 2
    - ROT 3
    - ROT 4 – fasce di rispetto
- Computo Metrico Rotatoria stradale SP152 (ex Aurelia) comprensivo di libretto delle misure:
- Computo Metrico di adeguamento della Strada comunale comprensivo di libretto delle misure;
- Relazione descrittiva progetto fattibilità tecnico economica _intersezione stradale
- Relazione descrittiva relativa al Piano Particellare d'Esproprio comprensiva di:

  ** Allegato 1 – Visure catastali;

  **Allegato 2 – Valori agricoli medi di riferimento;

**Allegato 3 – Tabella calcolo indennità;

e) Schema di convenzione_260306_rev;

f) Studio geologico tecnico a supporto del PUA Pelagone

- Relazione PUA Pelagone_rev01
- Modulo 3
- Modulo 5

g) Studio geologico tecnico a supporto della modifica dell'intersezione tra la strada comunale del Pelagone con realizzazione di una rotatoria.

- Relazione PUA Strada_rev01
- Modulo 3 strada
- Modulo 5 strada

Articolo 3
Stralci funzionali

1. Nei limiti del dimensionamento e delle funzioni previsti dalla scheda At.R. 4.01 del piano operativo vigente, il piano attuativo si articola in stralci indipendenti e autonomamente funzionali, all'interno dei comparti e sub comparti di cui all'Articolo 4 possono essere realizzati aree verdi, strade, parcheggi, unità immobiliari ad uso turistico-ricettive di cui agli articoli 22 e 23 della legge regionale 31 dicembre 2024, n. 61, attività direzionali, attività commerciali al dettaglio, percorsi pedonali e ciclabili.

2. L'attuazione degli interventi previsti dagli stralci funzionali che sono, da questo punto in poi, identificati come Pelagone 1, Pelagone 2, Pelagone 3 e Pelagone 4 avviene in maniera autonoma. Interventi legati a stralci diversi possono iniziare simultaneamente o in maniera asincrona ed essere realizzati temporalmente in momenti differenti non legati tra loro. Il numero associato al nome dello stralcio non vuole in alcun modo indicare un ordine cronologico di esecuzione degli interventi. Si conviene di attuare, però, gli interventi sugli edifici esistenti in maniera prioritaria rispetto agli interventi di nuova costruzione allo scopo di perseguire l'obbiettivo della saturazione del suolo disponibile delle aree già in parte edificate e di riqualificare il tessuto edilizio esistente. In particolare, gli interventi di nuova costruzione del Pelagone 3 sono attuabili solo una volta completati gli interventi del Pelagone 2. Gli interventi legati, invece, allo stralcio del Pelagone 4 sono indipendenti dalla realizzazione degli altri stralci.

Articolo 4

Comparto e sub comparti

1. Il comparto interessato dal presente piano attuativo è suddiviso in sub comparti, così come meglio individuati nella tavola 2.1 (Masterplan del comparto e sub comparti).

2. Rispetto a quanto indicato negli elaborati, all'interno di ciascun sub comparto i parametri edilizi, urbanistici, le posizioni planimetriche dei manufatti e delle infrastrutture possono subire piccole variazioni in ragione dei rilievi di dettaglio e delle progettazioni esecutive.

3. Le modifiche di cui al comma precedente non devono determinare variazioni:

– al perimetro complessivo del piano attuativo;

– alle destinazioni d'uso;

– al dimensionamento del sub comparto.

4. Le modifiche di cui al comma 2, nel rispetto di quanto indicato al comma 3, non costituiscono variante al piano.

5. Ogni singolo sub comparto costituisce una unità minima di intervento, autonoma rispetto al comparto di appartenenza. Gli interventi ammessi sono rappresentati nella tavola 2.5 (Masterplan Riqualificazione insediativa) e nella tavola 2.6 (Masterplan degli interventi sulle volumetrie).

6. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è regolato dalla convenzione sottoscritta dal Soggetto Attuatore e il Comune di Gavorrano.

Parte II. Disciplina edilizia e urbanistica

Capo I. Interventi di nuova edificazione

Articolo 5

Norme generali per gli interventi nei sub comparti

1. Il dimensionamento dell'edificato attuale è pari a metri quadri di superficie edificabile suddivisa secondo le articolazioni di cui alla tabella che segue:

Stato attuale Superficie edificabile (mq)			
Identificativo	**Turistico-ricettivo**	**Commerciale**	**Direzionale**
Pelagone 1	3651,78	487,93	404,82
Pelagone 2	2479,4	770,56	653,2
Pelagone 3	0	0	0
Pelagone 4	0	0	0
Totale	6131,18	1258,49	1058,02

Stato attuale Volume edificabile (mc)			
Identificativo	**Turistico-ricettivo**	**Commerciale**	**Direzionale**
Pelagone 1	10042,66	2298,65	1090,37
Pelagone 2	6694,38	1561,38	2084,16
Pelagone 3	0	0	0
Pelagone 4	0	0	0
Totale	16737,04	3860,02	3174,53

2. Il dimensionamento complessivo del piano è pari a metri quadrati di superficie edificabile, secondo le articolazioni di cui alla tabella che segue:

Stato di progetto Superficie edificabile (mq)			
Identificativo	**Turistico-ricettivo Nuova costruzione**	**Commerciale Nuova costruzione**	**Direzionale Nuova costruzione**
Pelagone 1	58,94	0	0
Pelagone 2	3.627,40	0	0
Pelagone 3	1.442,98	0	0
Pelagone 4	0	404,93	486,92
Totale	5.129,32	404,93	486,92
	come da Scheda At.R 4.01 5129,32<6000mq consentiti	come da Scheda At.R 4.01 404,93<500mq consentiti	come da Scheda At.R 4.01 486,92<500mq consentiti

Stato di progetto Volume edificabile (mc)			
Identificativo	**Turistico-ricettivo Nuova costruzione**	**Commerciale Nuova costruzione**	**Direzionale Nuova costruzione**
Pelagone 1	188,24	0	0
Pelagone 2	10.459,18	0	0
Pelagone 3	4.000,28	0	0
Pelagone 4	0	1.214,79	1.295,70
Totale	14647,7	1214,79	1295,7

3. La superficie edificabile di nuova edificazione prevista dal progetto risulta minore ai limiti imposti dalla scheda At.R. 4.01

4. Negli articoli che seguono, per ciascun sub comparto, sono indicati i parametri edilizi e urbanistici, nonché le tecniche costruttive e tipologiche da rispettare nelle progettazioni per l'ottenimento dei titoli edilizi abilitativi.

5. La tavola 2.1 Masterplan del comparto che costituisce la definizione grafica di ogni sub comparto.

6. Gli standard generali del piano sono definiti nella Tavola 2.9 (Verifica degli standard).

7. Se non diversamente indicato dalle presenti norme e dagli altri elaborati del piano, la disciplina del piano recepisce i parametri edilizi e urbanistici così come definiti dalla normativa vigente.

Articolo 6

Sub comparto A_Pelagone 1

1. All'interno del sub comparto A_Pelagone 1 è previsto un insieme sistematico di interventi assimilabili alla manutenzione straordinaria per una parte del patrimonio edilizio esistente ed interventi di demolizione e ricostruzione, per la parte del patrimonio edilizio esistente che necessita di maggiori interventi.

2. Nelle aree da restaurare gli interventi vertono prevalentemente sul miglioramento complessivo dell'organismo edilizio, sostituzione o integrazione degli impianti tecnologici esistenti, degli impianti igienico-sanitari, dei materiali di rivestimento interni.

3. Nelle aree di ristrutturazione edilizia si prevedono interventi di demolizione e ricostruzione del tessuto edilizio esistente le cui condizioni sono da considerarsi inadeguate.

4. Gli interventi di demolizione possono interessare la totalità dell'organismo edilizio o una sua porzione. La scelta delle specifiche dell'intervento e delle sue tempistiche sui diversi edifici esistenti è valutata in occasione della presentazione delle pratiche edilizie necessarie.

5. Le metrature finali e le sagome di progetto possono variare rispetto a quelle esistenti sottoposte a demolizione e ricostruzione purché siano rispettati i limiti imposti dalla scheda At.R. 4.01 del piano operativo vigente.

6. Nelle aree di ristrutturazione edilizia si prevede di realizzare quattro tipologie di edifici. In particolare sono previsti:

- N.6 edifici da 2 unità (tipologia 1.A) con superficie edificabile di 160,82 mq; ogni unità è provvista di un pergolato e spazio verde esterno ad uso esclusivo
- N.6 unità da 3 unità (tipologia 1.B) con superficie lorda di 165 mq; ogni unità è provvista di una pergola e spazio verde esterno ad uso esclusivo

7. Gli edifici di nuova costruzione sono organizzati, secondo quanto indicato nella *Tavola 2.6a Masterplan degli interventi sulle volumetrie -Pelagone 1*;

8. Gli interventi ammessi prevedono la realizzazione di:

- parcheggi privati e strutture accessorie a recupero del patrimonio edilizio esistente;
- aree di verde pertinenziali alle nuove costruzioni per garantire introspezione alle singole abitazioni, utilizzando essenze tipiche del territorio;
- verde ad uso collettivo attrezzato utilizzando essenze tipiche del territorio e relativi collegamenti pedonali;
- un'opportuna illuminazione sia delle unità immobiliari che degli spazi a comune e della viabilità.

9. All'interno del sub comparto sono ammessi accessi autonomi direttamente sulle strade, sia esistenti che di nuova realizzazione. La distanza degli innesti deve essere realizzata nel rispetto delle norme del Codice della Strada per la tipologia di strada.

10. La viabilità deve essere:

– di tipo drenante (strada bianca, pavimentato autobloccante drenante ecc.);

– dotata dei sottoservizi utili alle destinazioni previste;

– corredata delle necessarie segnaletiche stradali sia verticali che orizzontali.

11. Al centro dell'area in un esistente lotto inutilizzato il piano attuativo prevede uno spazio a verde attrezzato e i relativi collegamenti pedonali. Si prevede di utilizzare piantumazioni tipiche del territorio e mantenere ampie superfici permeabili. L'obbiettivo è quello di fare di questo spazio un luogo di condivisione e di godimento per tutti gli utenti.

Articolo 7
Sub comparto B_Pelagone 2

1. All'interno del sub comparto B_ Pelagone 2 è previsto un intervento di nuova edificazione finalizzato alla realizzazione di n. 7 edifici a funzione turistico-ricettiva densificando le aree libere intercluse interne già predisposte a questa funzione.

2. Gli interventi ammessi prevedono la realizzazione:

– di edifici con funzione turistico-ricettiva per una superficie edificabile totale di 3627,40 metri quadrati totali suddivisi in un massimo due elevazioni fuori terra;

– di parcheggi privati;

– di aree da trattare a verde e relativi collegamenti pedonali;

– di un'opportuna illuminazione.

3. Sono ammessi inoltre interventi assimilabili al restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti per adeguamento di eventuali strutture o impianti obsoleti o in cattive condizioni.

4. La scelta degli specifici interventi e delle tempistiche sui diversi edifici è valutata in occasione della presentazione delle pratiche edilizie necessarie.

5. Le metrature finali e le sagome di progetto possono subire variazioni rispetto a rappresentate nel piano purché siano rispettati i limiti imposti dalla scheda At.R. 4.01 del piano operativo vigente.

6. All'interno del sub comparto sono ammessi accessi autonomi direttamente sulle vie interne del complesso del Pelagone. La distanza degli innesti deve essere realizzata nel rispetto delle norme del Codice della Strada. È prevista la realizzazione inoltre di nuove strade secondarie per collegare le vie esistenti al nuovo tessuto edificato.

7. La viabilità deve essere:

- di tipo drenante (strada bianca, pavimentato autobloccante drenante ecc.) ;
- dotata dei sottoservizi utili alle destinazioni previste;
- corredata delle necessarie segnaletiche stradali sia verticali che orizzontali.

8. Gli edifici sono organizzati su più livelli, secondo quanto indicato nella *Tavola 2.6b Masterplan degli interventi sulle volumetrie - Pelagone 2*.

9. È prevista la realizzazione di aree a parcheggio a servizio degli ospiti;

Articolo 8
Sub comparto C_Pelagone 3

1. All'interno del sub comparto Pelagone 3 si prevede un intervento di nuova edificazione pari a 1.442,98 metri quadrati di superficie edificabile, finalizzato alla realizzazione di otto edifici con funzione turistico-ricettiva.

2. Gli interventi ammessi prevedono la realizzazione:

- di n.2 edifici di Tipo 3.A – 1 unità immobiliare di 111,10 mq, con parcheggio privato e piscina ad uso esclusivo dell'abitazione;
- di n. 2 edifici di Tipo 3.B – 2 unità immobiliari di 251,02 mq suddivise in due unità che possono essere rese indipendenti o comunicanti a seconda delle necessità, con parcheggio privato e piscina ad uso esclusivo per ogni unità e un pergolato esterno ad uso esclusivo;
- di n.2 edifici di Tipo C – 2 unità immobiliari di 152,66 mq suddivise in due parti indipendenti tra di loro, con parcheggio privato e piscina a comune tra le due unità e un pergolato esterno ad uso esclusivo per ogni unità;
- di n.2 edifici di Tipo D – 1 unità immobiliare di 206,71 mq con parcheggio privato e due pergolati esterni ,oltre a piscina ad uso esclusivo;
- di sistemazioni a verde pertinenziali alle nuove costruzioni per garantire introspezione alle singole abitazioni, utilizzando essenze tipiche del territorio;
- di verde attrezzato utilizzando essenze tipiche del territorio rurale e relativi collegamenti pedonali;
- di un'opportuna illuminazione sia delle unità immobiliari che della viabilità e dei percorsi.

3. Le metrature finali e le sagome di progetto possono subire variazioni rispetto a quelle rappresentate nelle tavole del piano purché siano rispettati i limiti imposti dalla scheda At.R. 4.01 del piano operativo vigente.

4. All'interno del sub comparto sono ammessi accessi autonomi direttamente sulle vie esistenti. La distanza degli innesti deve essere realizzata nel rispetto delle norme del Codice della Strada per la classificazione della strada.

Si prevede inoltre la realizzazione di nuove strade secondarie per collegare le vie esistenti al nuovo tessuto edificato.

5. La viabilità deve essere:

– di tipo drenante (strada bianca, pavimentato autobloccante drenante ecc.);

– dotata dei sottoservizi utili alle destinazioni previste;

– corredata delle necessarie segnaletiche stradali sia verticali che orizzontali.

6. Lungo il perimetro esterno dell'area di intervento si prevede il mantenimento di un'area a verde opportunamente progettata per l'inserimento della struttura nel contesto rurale.

7. Gli edifici di nuova costruzione sono organizzati, secondo quanto indicato nella *Tavola 2.6c Masterplan degli interventi sulle volumetrie – Pelagone 3*.

8. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico funzionalmente connesse al progetto unitario del sub-comparto.

Articolo 9
Sub comparto D_Pelagone 4

1. All'interno del sub comparto Pelagone 4 è previsto un intervento di nuova edificazione finalizzato alla realizzazione di un edificio formato da un piano fuori terra a destinazione commerciale che ospita una spa aperta al pubblico e un piano interrato a destinazione direzionale che ospita un centro congressi. La hall di ingresso posizionata al PT è a servizio di entrambe le funzioni.

2. L'edificazione rispetta il perimetro dell'oliveto posto al margine est del villaggio turistico considerato come limite invalicabile e area di inedificabilità assoluta identificata nel presente piano alla *Relazione tecnica descrittiva*. Le piantumazioni esistenti in quell'area saranno conservate al fine di non alterare l'integrità paesaggistica degli insediamenti seminativi.

3. All'interno del sub comparto sono ammessi accessi autonomi direttamente sulle vie esistenti. La distanza degli innesti deve essere realizzata nel rispetto delle norme del Codice della Strada. Si prevede inoltre la realizzazione di nuove strade secondarie per collegare le vie esistenti al nuovo tessuto edificato.

4. La progettazione del nuovo edificio mantiene le visuali panoramiche.

5. Gli edifici di nuova costruzione sono organizzati, secondo quanto indicato nella *Tavola 2.6d Masterplan degli interventi sulle volumetrie – Pelagone 4.*

6. Le metrature finali e le sagome di progetto possono subire variazioni rispetto a quelle rappresentate nelle tavole del piano purché siano rispettati i limiti imposti dalla scheda At.R. 4.01 del piano operativo vigente.

7. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico funzionalmente connesse al progetto unitario del sub-comparto.

Articolo 10
Opere contestuali

1. A completamento delle opere previste dagli stralci di cui agli articoli precedenti si prevede la realizzazione di interventi indipendenti dalle tempistiche e realizzazione degli stralci. Gli interventi in oggetto sono i seguenti:

- Realizzazione di una guardiania a garanzia di un adeguato livello di sicurezza e di monitoraggio degli accessi al golf club. Il disegno del posizionamento della guardiania è indicato nella *Tavola 2.6d Masterplan degli interventi sulle volumetrie – Pelagone 4;*
- Realizzazione di n.2 campi da padel;
- Realizzazione di segnaletica orizzontale per parcheggi e di pergole fotovoltaiche (a completamento di quello già presente) a copertura dei posti auto negli spazi già predisposti ad accogliere aree ad uso parcheggio. Il posizionamento e dimensionamento degli stessi è indicato nella *Tavola 2.6d Masterplan degli interventi sulle volumetrie – Pelagone 4;*

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Articolo 11

Interventi e funzioni ammesse

1. Nei limiti del dimensionamento e delle funzioni previsti dalla scheda At.R. 4.01 del piano operativo vigente , sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definite dalla normativa nazionale e regionale.

2. Salvo diversa previsione del presente piano e con i limiti e le prescrizioni contenute nella Parte I, Titolo II, Capo I delle norme del piano operativo vigente, sono inoltre ammessi gli interventi:

- di ristrutturazione edilizia conservativa;
- di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- di sostituzione edilizia;
- di demolizione e ricostruzione;
- pertinenziali;

3. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le seguenti funzioni:

- turistico ricettiva;
- direzionale e servizi;
- commerciale.

4. Per l'attuazione degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2, dell'Articolo 1, le indicazione contenute nelle tavole *2.4 - Masterplan tipologico delle nuove volumetrie* e *Tavola 2.5 - Masterplan di riqualificazione insediativa* hanno valore prescrittivo.

5. Le aree individuate in cui sono presenti piantumazioni di valore come l'oliveto posto nella parte sud-orientale, benché all'esterno dell'ambito di trasformazione sarà mantenuta invariata e manutenuta con cura periodica in produzione in modo da salvaguardarne il valore ambientale e paesaggistico.

Articolo 12

Parcheggi privati pertinenziali e sistemazione delle aree private

1. Nelle nuove costruzioni, in quelle oggetto di ristrutturazione edilizia e nelle loro pertinenze devono essere riservati appositi spazi per nella misura prevista dalla legislazione vigente.

2. Le caratteristiche costruttive dei parcheggi devono rispettare quanto previsto dal comma 9, dell'articolo 9, delle norme del piano operativo vigente.

3. Per gli interventi di mitigazione previsti dal piano, nelle aree private devono essere previste piantumazioni di tipo autoctono di medio e alto fusto e ornamentale di tipo tappezzante.

Parte III. Modalità realizzative degli interventi pubblici e delle opere di urbanizzazione

Articolo 13

Progettazione esecutiva e attuazione degli interventi

1. Le opere pubbliche, di pubblico interesse e quelle di urbanizzazione sono realizzate secondo quanto prescritto e indicato nelle tavole del piano, dalle presenti norme da quelle del piano operativo vigente e dalla convenzione sottoscritta dal Comune di Gavorrano e dal Soggetti attuatore.

2. Per il comparto Pelagone 4, e in particolare nelle aree indicate nella *Tavola 2.6d Masterplan degli interventi sulle volumetrie – Pelagone 4*, il piano prevede il completamento di un impianto fotovoltaico, a servizio delle strutture pubbliche o della comunità. Tale impianto può essere installato sulla copertura delle pergole o strutture leggere in metallo a copertura dei parcheggi.

Articolo 14

Realizzazione di una rotonda stradale SP152 (ex Aurelia) e opere di adeguamento della viabilità comunale di accesso alla struttura turistico ricettiva

1. Per migliorare l'accesso alla zona interessata dal piano si prevede la realizzazione di una rotatoria stradale e delle opere di adeguamento della viabilità comunale di accesso alla struttura turistico-ricettiva che si collega alla viabilità esistente.
2. L'intervento inerente la rotatoria stradale è definito nello schema di convenzione ed è ceduto, previo collaudo, agli organi competenti.
3. La progettazione della rotatoria stradale e del nuovo tratto di strada sono effettuati da tecnici specializzati del settore secondo le norme attualmente vigenti.
4. La realizzazione della rotonda sarà realizzata come da disegni grafici e computi metrici allegati al piano attuativo.

Articolo 15

Parcheggi

1. La dimensione minima dei parcheggi è:

a. di almeno 5.00 ml di profondità e 2.50 ml di larghezza se perpendicolari alla carreggiata;
b. di almeno 5.00 ml di profondità e 3.40 ml di larghezza se riservati per persone con disabilità;
c. di almeno 6.00 ml di lunghezza e 2.00 ml di larghezza per quelli in linea.

2. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

La loro delimitazione deve avvenire con le seguenti modalità:

- con colore giallo con pittogramma e cartello verticale, per i parcheggi di carico e scarico, per quelli destinati ai dipendenti delle varie attività e per altri parcheggi riservati;
- con colore rosa con pittogramma e cartello verticale, per parcheggi rosa di cortesia;
- con colore blu con eventuale pittogramma e cartello verticale, per i parcheggi pubblici a pagamento;
- con colore bianco per le altre tipologie di parcheggio.

3. Il calcolo delle aree a parcheggio è stato realizzato nel rispetto della normativa vigente.