



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO 1

Parte seconda a) - U.T.O.E. 3

Schede norma e disposizioni per la tutela
del paesaggio
e la qualità del territorio
negli interventi di trasformazione
con valenza quinquennale

Testo modificato a seguito Delibera C.C. n. 41 del 26/06/2018

~~caratteri barrati:~~ testo eliminato a seguito correzione meri errori
caratteri rossi: testo aggiunto a seguito correzione meri errori

Sindaco
Alessandro Franchi

Assessore alle politiche di programmazione del territorio, infrastrutture
Margherita Pia

Dirigente del Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio
Ing. Andrea Immorali

Responsabile del procedimento e dell'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo
arch. Stefania Marcellini

Progettista
Stefania Marcellini

Collaboratori
Fulvia Bellani
Maria Libera Silvestri
Serena Talamucci
Simone Simoncini
Giulia Gennai

Gruppo lavoro
Arch. Michela Chiti- Valutazione Ambientale Strategica
Geotecno- Geol. L. Lazzeri, Geol. N. Sbolci- Studi geologici
GeoEcho- Geol. Andrea Marini – Studi Microzonazione sismica 1° livello
Chiarini Associati- Ing. R. Chiarini, Ing. L. Bigazzi, Ing. A. Berni – studi idrologici-idraulici
Dott. Agr. Paolo Gandi – Studi agronomici e forestali

Contributi
Simone Simoncini
Serena Talamucci
Simona Repole

S.O. Gestione Urbanistica e S.I.T.
Alessia Soldani
Lucia Andreoni

Garante dell'informazione e della partecipazione
Dott.sa Daniela Ronconi

INDICE

1.	PREMESSA	4
2.	NORME	14
1.	SCHEDA NORMA COMPARTO 3-1U	24
2.	SCHEDA NORMA COMPARTO 3-2U	36
3.	SCHEDA NORMA COMPARTO 3-3U	56
4.	SCHEDA NORMA COMPARTO 3-4U	74
5.	SCHEDA NORMA COMPARTO 3-5U	84
6.	SCHEDA NORMA COMPARTO 3-6U	93
7.	SCHEDA NORMA COMPARTO 3-7U	102
8.	SCHEDA NORMA COMPARTO 3-8U	112
9.	SCHEDA NORMA COMPARTO 3-9U	124
10.	SCHEDA NORMA COMPARTO 3-10U	134
11.	SCHEDA NORMA COMPARTO 3-11U	144
12.	SCHEDA NORMA COMPARTO 3-12U	156
13.	SCHEDA NORMA COMPARTO 3-13U	165
14.	SCHEDA NORMA COMPARTO 3-14U	174
15.	SCHEDA NORMA COMPARTO 3-15U	183

1. PREMESSA

Il presente elaborato è parte integrante del Piano Operativo e del Rapporto Ambientale ed è redatto in specifica relazione alle singole azioni previste dal P.O. di cui ne costituisce esito valutativo ai fini della Valutazione ambientale strategica.

Il modello di scheda elaborato per i singoli interventi previsti nel P.O. del Comune di Rosignano Marittimo, a supporto del procedimento urbanistico in tutte le sue fasi, è strutturato nell'

1. **Allegato 1** Schede norma e disposizioni per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio negli interventi di trasformazione con valenza quinquennale
In questo allegato sono riportati i dati di natura urbanistica attinenti ogni singolo intervento previsto nel P.O. e i dati di natura analitico/valutativa in riferimento alla V.A.S. ed al paesaggio.

Le schede di cui alla parte di natura analitico/valutativa sono state elaborate secondo il seguente schema:

1. *Inquadramento fotografico*: individuazione dell'area di intervento su ortofotocarta del 2013 con localizzazione dei punti di ripresa fotografica e fotografie utili per la comprensione dell'ambito. Il repertorio fotografico utilizzato ai fini dell'inquadramento è da riferirsi alle seguenti fonti:
 - a. Foto M. Chiti (per la maggior parte delle schede);
 - b. <https://www.google.it/maps> (per le integrazioni in alcune schede);
 - c. <http://www.alberelli.com/> (per la specifica scheda).
2. *Invarianti strutturali*: localizzazione dell'area di intervento sulle cartografie delle invarianti strutturali facenti parte del P.O.:
 - a. PR. Tav. PP4.1 Carta delle Invarianti Strutturali – Elementi di valore Nord
 - b. PR. Tav. PP4.2 Carta delle Invarianti Strutturali – Elementi di valore Centro
 - c. PR. Tav. PP4.3 Carta delle Invarianti Strutturali – Elementi di valore Sud
 - d. PR. Tav. PP5.1 Carta delle Invarianti strutturali – Elementi di criticità Nord
 - e. PR. Tav. PP5.2 Carta delle Invarianti strutturali – Elementi di criticità Centro
 - f. PR. Tav. PP5.3 Carta delle Invarianti strutturali – Elementi di criticità Sud.
3. *Vincoli di cui al D.Lgs 42/2004*: localizzazione dell'area di intervento sulle cartografie delle dei vincoli riferiti agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 facenti parte del P.O.:
 - a. BcP 1.1 Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio- Nord
 - b. BcP 1.2 Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio- Centro
 - c. BcP 1.3 Vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio- Sud.
4. *Analisi delle reti dei servizi*: localizzazione dell'area di intervento sulle cartografie delle dei vincoli riferiti agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 facenti parte del P.O.:
 - a. QC. Tav. VAS1.1 Carta della rete di distribuzione idrica Nord
 - b. QC.Tav. VAS1.2 Carta della rete di distribuzione idrica Centro
 - c. QC.Tav. VAS1.3 Carta della rete di distribuzione idrica Sud;
 - d. QC. Tav. VAS2.1 Carta della rete di smaltimento reflui, bonifiche e rifiuti Nord
 - e. QC.Tav. VAS2.2 Carta della rete di smaltimento reflui, bonifiche e rifiuti Centro
 - f. QC.Tav. VAS2.3 Carta della rete di smaltimento reflui, bonifiche e rifiuti Sud
 - g. QC.Tav VAS3.1 Carta della rete di distribuzione energetica e delle telecomunicazioni Nord

- h. QC. Tav VAS3.2 Carta della rete di distribuzione energetica e delle telecomunicazioni Centro
- i. QC. Tav VAS3.3 Carta della rete di distribuzione energetica e delle telecomunicazioni Sud.

5. *Verifica di coerenza*: verifica di coerenza esterna con gli obiettivi del P.S. e verifica di coerenza interna con gli obiettivi e le azioni del P.O. al fine di approfondire per ogni intervento le coerenze, già condotte all'interno del Rapporto Ambientale in ordine generale, al fine di individuare le misure di mitigazione/compensazione al termine di ogni singola scheda. Il lavoro di comparazione/verifica degli obiettivi di ogni singolo intervento con le strategie di Piano strutturale e del Piano operativo riportano sinteticamente gli obiettivi a cui si riferiscono, in quanto per una trattazione estesa dei medesimi si deve riferirsi ai contenuti del Rapporto ambientale.

6. *Orientamenti per la disciplina d'uso*: in relazione alle norme figurate contenute nella Scheda d'Ambito di paesaggio 08, per le aree in cui, dall'analisi delle invarianti strutturali, sono emerse possibili criticità è stata elaborata una prefigurazione delle salvaguardie a cui deve riferirsi il progetto dell'intervento. In particolare è stata posta attenzione all'individuazione:

- a. dei coni visivi in relazione agli skyline;
- b. delle reti ecologiche esistenti e potenziali;
- c. delle emergenze arboree testimoniali ed identitarie dei paesaggi agrari;
- d. delle direttrici fondative dei centri abitati;
- e. dei mosaici particellari della maglia agraria;

al fine di perseguire gli obiettivi di qualità della suddetta scheda e le prescrizioni di cui alla Sezione 4 della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico del PIT/PPR.

7. *Valutazione delle pressioni sulle risorse*: analisi quantitativa delle pressioni sulle risorse. In questa sezione della scheda viene riportato uno schema con un set di indicatori ritenuti significativi per valutare la possibile pressione sulle risorse dovute all'aumento di carico urbanistico indotto dalle trasformazioni previste dal P.O..

Lo schema indica il valore del fabbisogno idrico annuo, gli afflussi fognari, i rifiuti solidi urbani prodotti, il fabbisogno elettrico calcolati secondo le formule a seguito esposte:

- Il R.U. è dimensionato in alloggi ed ogni alloggio è parametrato a 2,5 abitanti.
- In relazione ai **consumi di acqua giornalieri** si fa riferimento a quanto riportato al paragrafo 3.3.4. (fonte ASA – 2013):

n. utenze 22.942

vol. fatturato 1787704 mc

vol/utenza/anno 77,92 mc

vol/utenza/anno 77920 l/anno

vol/ab /anno: 77920 x 2,3 ab = 179216 l/ab/anno

vol/ab/giorno 491 l

Dato che non è possibile valutare la destinazione d'uso dell'utenza allacciata, pare più plausibile considerare il dato dei **consumi di acqua giornalieri** per la destinazione d'uso residenziale calcolata nella VI del R.U. in cui si riporta una media per residente pari a circa 215 l/mq/giorno Pertanto il consumo annuale sarà quindi calcolato nel seguente modo:

$215 \text{ l/mq/Giorno} \times 365 \text{ giorni} \times n. \text{ ab} = \text{consumi /anno}$

E il dato dei **consumi di acqua giornalieri** per la destinazione d'uso commerciale che riporta una media per utenza pari a circa 7 l/mq/giorno. Il consumo annuale sarà quindi calcolato nel seguente modo:

$7 \text{ l/mq/Giorno} \times 365 \text{ giorni} \times mq = \text{consumi /anno}$

- In mancanza di dati aggiornati sulla **produzione di reflui** per la destinazione d'uso residenziale si fa riferimento alla VI del R.U. da cui si riporta una media per residente pari a circa 150 l/ab/giorno. La produzione annuale sarà quindi calcolata nel seguente modo:

$$(((\text{abitanti} \times 150 \text{ l/g/ab} \times 0,8) / 86400) \times 2,25) = \text{l/giorno}$$

- In mancanza di dati aggiornati sui **fabbisogni di energia elettrica giornaliera** si fa riferimento alla VI del R.U. da cui si riporta una media per residente pari a circa 2,71 Kwh. Il consumo annuale sarà quindi calcolato nel seguente modo:

$$2,71 \text{ Kwh/ab./Giorno} \times 365 \text{ giorni} \times \text{n. ab} = \text{consumi /anno}$$

- In mancanza di dati aggiornati sui **consumi medi annui del gas metano** si fa riferimento alla VI del R.U. da cui si riporta una media per residente pari a circa 445 mc/ab/anno. Il consumo annuale sarà quindi calcolato nel seguente modo:

$$445 \text{ mc/ab/anno} \times \text{n. ab} = \text{consumi /anno}$$

- In relazione alla **produzione dei rifiuti** si fa riferimento a quanto riportato al paragrafo 3.3.5. (fonte ARRR – 2015): data la popolazione al 2015 pari a 31.394 ab, una produzione di rifiuti urbani pari a 16.806,78 t/anno, una produzione di rifiuti differenziati pari a 9.243,58 t/anno, la produzione annuale di rifiuti sarà calcolata nel seguente modo:

$$\text{n. ab.} \times 535,35 \text{ kg/anno} = \text{produzione RU/anno}$$

$$\text{n. ab.} \times 294,43 \text{ kg/anno} = \text{produzione RU/anno}$$

In riferimento ai dati utilizzati per la VI del RU si ritiene opportuno utilizzare i precedenti dati sia per la destinazione residenziale che per quella turistico ricettiva.

Si precisa che la stima è stata effettuata solo nel caso di volumetrie di progetto con destinazione residenziale dal momento che volumetrie con destinazioni industriali/commerciali potrebbero mostrare differenti necessità in rapporto all'attività svolta al loro interno.

8. *Valutazione di compatibilità e misure di mitigazione /compensazione:* questa parte della scheda è rappresentata dalla matrice degli effetti nella quale in riferimento agli obiettivi e agli effetti attesi, la singola azione è valutata nella colonna degli "effetto" del P.O. secondo la seguente scala di valori evidenziati dalla legenda a seguire:

Effetto azione specifica	
0	NULLO
-	NEGATIVO
+/-	INCERTO
+	POSITIVO

In relazione all'effetto specifico viene resa una valutazione di compatibilità del medesimo in relazione alla dimensione ambientale analizzata pervenendo alla seguente scala di valori:

Valutazione di compatibilità	
-	MEDIA
↓	INDIRIZZATA
↑	ALTA

Nel caso in cui il risultato della compatibilità dell'azione risulti indirizzata vengono fornite le prescrizioni necessarie alla realizzazione dell'intervento nella colonna denominata "azioni". Tali indicazioni/prescrizioni ottemperano inoltre quali risposte alle possibili criticità evidenziate in relazione alle strategie di Piano strutturale e Piano operativo, nonché alle relazioni specifiche con la vincolistica interferente nell'ambito di intervento. Nella colonna in oggetto sono riportati specifici indirizzi oltre ai rimandi alle prescrizioni generali riportate nel Rapporto ambientale e nelle norme tecniche di attuazione.

In ognuna delle schede è riportata un'analisi sintetica ricognitiva delle invarianti strutturali e dei vincoli ricadenti in ciascuna area di intervento. Tale elencazione ha valore puramente ricognitivo e pertanto necessita delle verifiche specifiche in fase di attuazione.

Al fine di alleggerire la lettura delle singole schede ognuna delle aree di progetto rappresentata in un estratto cartografico, relativo alle tavole suddette, è leggibile attraverso le legende allegate a seguire.

LEGENDA INVARIANTI - ELEMENTI DI VALORE

Legenda

I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

-  Reticolo idrografico LR 79-2012
-  Reticolo idrografico minore - scoline da ctr 10k
-  Sorgenti minerali naturali
-  Sorgenti termominerali
-  Area di rispetto acque termali
-  Aree sensibili acquiferi

I caratteri ecosistemici dei paesaggi

-  Aree sensibili per la biodiversità
-  Alberi significativi
-  Formazioni lineari nel territorio rurale
-  Formazioni lineari - da ctr 2k
-  Boschi di conifere
-  Boschi di latifoglie
-  Boschi misti di conifere e latifoglie
-  Spiagge e depositi eolici del sistema dunale
-  Bacini irrigui, invasi collinari e zone umide
-  Rocce nude, falesie, rupi, affioramenti

Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

-  Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesagistiche
-  Percorsi pedonali
-  Piste ciclabili
-  Sentieri della rete escursionistica
-  Aree attrezzate della rete escursionistica
-  Viabilità di interesse rurale, storico e paesaggistico
-  Aree archeologiche
-  Nodo autostradale
-  Nodi marittimi
-  Stazione ferroviaria
-  Linea ferroviaria

I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

-  Paesaggio agrario della bonifica storica A1
-  Paesaggio agrario della bonifica storica A3
-  Paesaggio agrario della collina interna B
-  Paesaggio agrario dei sedimenti pliocenici C
-  Paesaggio agrario della collina litoranea ed alta collina D

LEGENDA INVARIANTI - ELEMENTI DI CRITICITA'

Legenda

I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

-  Cave
-  Pozzi
-  Area di rispetto pozzi
-  Area di protezione pozzi potabili ASA
-  Cuneo salino
-  Zona vulnerabile da nitrati
-  Fransità a attiva
-  Fransità attiva per dinamicità costiera
-  Fransità quiescente
-  Fransità per erosione
-  Instabilità potenziale per pendenze elevate
-  Instabilità potenziale per litologia
-  Instabilità potenziale generalizzata
-  I3 - pericolosità elevata
-  I4 - pericolosità molto elevata

I caratteri ecosistemici dei paesaggi

-  Boschi di conifere
-  Boschi di latifoglie
-  Boschi misti di conifere e latifoglie
-  Bacini irrigui, invasi collinari e zone umide
-  Aree percorse dal fuoco

Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

-  Tessuti urbani con criticità

I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

-  Paesaggio agrario della bonifica storica A2

LEGENDA VINCOLI

Legenda

Beni paesaggistici

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs.42/2004, art.136

Aree tutelate per legge

Let. a) - I territori costieri

Aree tutelate - I Sistemi costieri

 3. Litorale roccioso Livornese

 4. Litorale sabbioso del Cecina

Let. b) - I territori contermini ai laghi

 Aree tutelate

 Specchi di acqua con perimetro maggiore di 500m

Let. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

 Aree tutelate

 Fiumi, torrenti (Allegato L), corsi d'acqua (Allegato E)

Let. f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali

 Parchi nazionali

 Riserve statali

 Parchi regionali

 Parchi provinciali

 Riserve provinciali

Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

Aree tutelate

 scala minore di 1:50.000

 scala maggiore di 1:50.000

Let. m) - Le zone di interesse archeologico

Zone tutelate di cui all' art. 11.3 dell' Elaborato 7B della disciplina dei beni paesaggistici

 Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell' Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici

Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. c) dell' Elaborato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici (WMS)



LEGENDA RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA

Legenda

Sorgenti

-  Sorgenti minerali naturali
-  Sorgenti termominerali

Rete distribuzione idrica

-  Captazione sorgenti
-  Pozzi
-  Impianti acquedotto
-  Organi speciali e accessori acquedotto
 -  Nodi acquedotto

Tubazioni acquedotto

-  Aduzione
-  Distribuzione

Altri pozzi

-  Uso agricolo
-  Uso domestico
-  Uso produzione di beni e servizi
-  Uso potabile

Aree sensibili, fasce di rispetto e protezione

-  Area rispetto pozzi potabili (ASA)
-  Area di protezione pozzi potabili (ASA)
-  Area di rispetto acque minerali e termali
-  Zona vulnerabile da nitrati
-  Aree sensibili acquiferi
-  Reticolo idrografico LR 79-2012

LEGENDA RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI

Legenda

Rete smaltimento reflui

Impianti rete fognaria

-  Impianti di depurazione
-  Impianti di sollevamento
-  Nodi della rete
-  Fascia di rispetto dei depuratori

Tratte rete fognaria

-  Collettore principale
-  Condotta marina
-  Fognatura secondaria

Pericolosità idraulica

Bonifiche e rifiuti

Anagrafe siti contaminati Regione Toscana

-  Siti con non necessità di intervento
-  Siti potenzialmente contaminati
-  Siti contaminati
-  Siti bonificati o in messa in sicurezza operativa o permanente

Discariche

-  Discariche
-  Fascia di rispetto discarica

LEGENDA RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI

Legenda

Reti di fornitura energetica

Rete distribuzione gas

-  Impianti rete gas
-  Nodi
-  Tronchi rete gas
-  Gasdotti

Rete linea elettrica

-  RFI SpA
-  TE132
-  TE380
-  Fascie di rispetto elettrodotti
-  Tralicci reti elettriche (da ctr 10k)
-  Rete di distribuzione minore (da ctr10k)

Altre reti energetiche

-  Rete di teleriscaldamento
-  Etilenodotto

Rischio rilevante

-  Perimetro area a rischio rilevante

Reti delle telecomunicazioni

-  SRB Esistenti
-  SRB Esistenti da delocalizzare
-  SRB di progetto
-  Buffer 200mt Stazioni Radio Base

2. NORME

Art. 1 Norme generali

1. Il P.O.C. individua le aree della trasformazione a cui attribuisce un ruolo rilevante nei processi di completamento e qualificazione della città. In queste aree è prevalente il tema del controllo unitario dell'addizione di nuovi insediamenti industriali-artigianali, residenziali e di servizio.

La loro priorità è definita in base al rapporto di complementarità rispetto alle principali reti infrastrutturali e alle opere pubbliche in programma, cui le aree della trasformazione sono funzionalmente e spazialmente collegate.

2. Le aree della trasformazione sono riportate sulle tavole di progetto del P.O.C. ed evidenziate con apposito segno grafico. Ciascuna area individuata nell'elaborato cartografico rinvia ad una corrispondente "Scheda norma", identificata con la sigla "x-ya/u" dove il primo riferimento è quello relativo all'UTOE di appartenenza, il secondo identifica in ordine progressivo la scheda, la lettera indica se l'area è ubicata in territorio agricolo (a) o in territorio urbanizzato (u).

3. Ciascuna scheda detta invariante, prescrizioni ed indirizzi atti a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche da recepire nella predisposizione dei progetti.

4. Per ogni area di trasformazione è indicata la modalità di attuazione. Gli elaborati da presentare a corredo dell'istanza sono quelli previsti da leggi, normative e regolamenti vigenti. Gli elaborati minimi da presentare negli interventi soggetti a Piano Attuativo e a Progetto unitario convenzionato sono quelli indicati al successivo art. 8.

5. In sede di elaborazione del progetto, qualora le indicazioni grafiche riportate nelle tavole di progetto del POC riguardanti il perimetro non coincidessero con i confini catastali di proprietà quest'ultimi prevalgono. In tali casi, dovranno essere evidenziate le modifiche proposte (rettifiche) negli elaborati, senza che ciò richieda una variante al POC.

6. Non costituisce variante urbanistica alla scheda norma l'esclusione dal perimetro del comparto, salvo diversa specificazione della scheda, delle aree pubbliche, quando queste siano state in esso ricomprese per mero errore.

7. Per ogni progetto vengono definite le condizioni della fattibilità geologica, idraulica e sismica nelle corrispondenti schede che sono parte integrante dello studio geologico di supporto al POC.

8. In ogni scheda norma alla voce "Parametri urbanistici di progetto" è riportato il dimensionamento massimo per ciascun intervento.

9. Nelle schede norma ove prevista la realizzazione di un intervento con destinazione turistica ricettiva è sempre ammessa la sottocategoria 4.01.

Art. 2 Opere di urbanizzazione

1. All'interno dei singoli comparti deve essere garantito il soddisfacimento degli standards urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma. Nel caso in cui la scheda norma non contenga alcuna indicazione gli stessi non sono dovuti.
2. Le definizioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono contenute nelle leggi vigenti in materia urbanistico-edilizio.
3. Il rilascio dei titoli abilitativi è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure all'impegno dei richiedenti alla loro realizzazione.
4. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, negli interventi soggetti a Piano Attuativo e a Progetto unitario, potranno essere realizzate a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione. Le modalità e gli importi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno disciplinati in apposita convenzione.
5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e gli adeguamenti alle opere esistenti dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione com.le.
6. E' facoltà dell'amministrazione comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di nuova realizzazione anche a scomputo di oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo saranno dettate dagli uffici comunali competenti. Tra gli interventi di interesse pubblico possono essere ricomprese opere a verde e parcheggi pubblici, opere di arredo urbano, opere di adeguamento fognario e acquedottistico, opere di adeguamento stradale e di marciapiedi in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area di trasformazione.
7. Qualora l'Amministrazione comunale condizioni la realizzazione dell'intervento descritto nelle schede norma all'esecuzione di interventi di interesse pubblico (opere a verde, parcheggi pubblici, opere di adeguamento stradale, etc. in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area oggetto di intervento) se sono da realizzare su aree di proprietà del soggetto attuatore, tali aree andranno cedute gratuitamente al Comune. Qualora tali opere venissero a ricadere su aree di proprietà di terzi rispetto al soggetto attuatore, quest'ultimo si assume l'impegno alla relativa acquisizione prima della sottoscrizione della convenzione e alla successiva cessione gratuita al Comune. Se le aree sulle quali dovranno essere realizzate le opere sono già proprietà comunale, il Comune le metterà a disposizione del soggetto attuatore fino all'avvenuta realizzazione e consegna delle opere.
8. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di non accettare la cessione di aree finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico nei casi in cui sia accertata, dai competenti uffici comunali, la non idonea utilizzazione a causa delle dimensioni e/o della loro conformazione e/o dell'ubicazione. In alternativa alla cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria, ed accertata altresì l'impossibilità del loro idoneo reperimento nelle adiacenze immediate dell'intervento ovvero su aree accessibili, è ammessa la monetizzazione da parte del privato, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dai vigenti regolamenti comunali.

Art. 3 Schema grafico indicativo

1. Lo schema planimetrico di riferimento contenuto nella scheda norma ha valenza di indirizzo progettuale al quale il Piano Attuativo o il Progetto Unitario deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità sia per i proponenti che per l'Amministrazione com.le di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici) e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi. Resta inteso che le eventuali ipotesi alternative proposte devono in ogni caso garantire il rispetto delle destinazioni d'uso e dei dimensionamenti indicati nella scheda norma.

Art. 4 Prescrizioni vincolanti valide per tutte le schede norma

1. Al fine di realizzare costruzioni a basso impatto ambientale, i nuovi edifici:
 - devono essere realizzati secondo i principi dell'edilizia sostenibile. I pannelli fotovoltaici devono essere del tipo integrato (nella copertura, nella facciata, con funzione di tetto o copertura integrati nelle superfici piane, nelle tende orizzontali o alla veneziana, in strutture che producono ombra, etc.);
 - devono rispettare i requisiti minimi di cui alle leggi e regolamenti vigenti in materia di prestazioni energetiche e i requisiti degli edifici a "energia quasi zero".
2. I nuovi edifici devono essere realizzati secondo i criteri contenuti nella Parte II Titolo II delle NTA del PO.
3. Le previsioni contenute nel presente Allegato devono essere realizzate secondo quanto disposto nei successivi articoli e nelle specifiche schede norma, nel rispetto dell'Allegato 1a "Disposizioni per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio degli interventi di trasformazione", delle Norme Tecniche di Attuazione del POC e del Regolamento Edilizio.
4. La progettazione degli interventi di cui al presente Allegato, che hanno come modalità di attuazione il Piano Attuativo e il progetto unitario convenzionato e ricadenti in territorio rurale, deve essere coerente con i criteri generali di cui all'art. 36 delle NTA del PO.

Art. 5 Ulteriori prescrizioni

1. Eventuali volumi e superfici coperte esistenti indicate nelle schede norma sono presunti. L'effettiva consistenza dovrà essere documentata mediante la presentazione di un elaborato di rilievo.
2. Negli interventi residenziali, se non diversamente prescritto nelle singole schede norma, la superficie utile abitabile (sua) di ogni alloggio non deve essere minore di mq. 60.
3. E' vietato il frazionamento degli alloggi realizzati in base al presente Allegato per un minimo di 10 anni dalla data di agibilità, salvo eventuali condizioni più restrittive contenute nella schede norma. Trascorsi 10 anni gli alloggi potranno essere frazionati a condizione che la superficie utile abitabile di ogni unità derivata non sia minore di 75 mq.

4. Per le attività commerciali, turistico-ricettive e di servizio sono sempre ammesse, se non espressamente vietato nelle schede norma, le strutture temporanee disciplinate nell'Allegato 1 al Regolamento Edilizio vigente.

5. Nelle more dell'attuazione degli interventi previsti nelle schede norma, alle aree e/o costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, installazioni stagionali a corredo dell'attività commerciale. Negli interventi suindicati sono sempre vietati interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti e di modifica della destinazione d'uso verso le destinazioni previste nei comparti.

6. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalle schede norma sui tessuti urbanistici di nuova formazione si applica la disciplina contenuta nelle Norme Tecniche di attuazione ed eventuali vincoli contenuti nella convenzione in caso di interventi soggetti a Piano Attuativo e Progetto unitario.

7. Nella realizzazione degli interventi previsti nel presente Allegato deve essere rispettato quanto disposto dall'art. 25 delle N.T.A. e nello specifico quanto disciplinato ai co. 5, 6, 7, 8.

Art. 6 Interventi in aree a Rischio di incidente Rilevante

1. Nella realizzazione degli interventi di cui al presente Allegato e ricadenti all'interno delle aree sottoposte a specifica regolamentazione in base al D.M. 09.05.2001 (aree a rischio di incidente rilevante - R.I.R.) si devono applicare le disposizioni contenute nell'Allegato 7 "Requisiti tecnici e prestazionali degli edifici in aree a rischio di incidente rilevante" nonché i parametri fissati dalla categoria territoriale in cui ricadono.

Art. 7 Edilizia residenziale con finalità sociali

1. I proprietari delle aree interessati da nuovi insediamenti con modalità di attuazione Piano Attuativo e Progetto unitario, concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica nelle forme e con le modalità stabilite dalle schede norma e da leggi e regolamenti vigenti.

2. In caso di interventi di modesta rilevanza è prescritta nella scheda norma, quale onere di urbanizzazione secondaria aggiuntivo, la monetizzazione delle cessioni. L'importo sarà stabilito in sede di convenzione e trasferito su conto vincolato per la realizzazione di edilizia sociale.

3. La quota della SUL da monetizzare è pari al 10% della SUL totale.

4. Nel caso in cui il Piano Attuativo o il progetto unitario preveda la realizzazione di quote di edilizia con finalità sociali, la convenzione deve contenere apposito articolo in cui viene regolamentata la realizzazione degli interventi, le idonee forme di garanzia, i canoni di locazione e i criteri dei relativi aggiornamenti ed, in caso di vendita, il prezzo di cessione, la durata del vincolo di destinazione. In caso di monetizzazione, la convenzione conterrà apposito articolo.

Art. 8 Modalità di attuazione delle schede norma

8.1 Piano Attuativo Convenzionato

1. I *piani attuativi* costituiscono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del Piano Operativo. Essi sono utilizzati per la progettazione di interventi complessi per i quali l'intervento diretto (attuato con permesso di costruire) non garantirebbe un adeguato controllo delle varie componenti costitutive del progetto.

2. I *piani attuativi* possono contenere previsioni relative a beni soggetti ad espropriazione secondo le modalità del D.P.R. 327/2001 e alla legge regionale sugli espropri. In tal caso la delibera di approvazione contiene la dichiarazione di pubblica utilità delle opere o impianti di interesse pubblico.

3. I piani attuativi di iniziativa privata devono comprendere i seguenti documenti minimi:

- a) progetto definitivo delle opere di urbanizzazione completo degli elaborati previsti dalle norme vigenti in materia di opere pubbliche;
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;
- c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
- d) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
- e) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;
- f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle proprietà interessate dall'intervento e delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare;
- g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
- h) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

4. Il piano attuativo è inoltre corredato:

- a) dalla ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento;
- b) dalla normativa tecnica di attuazione;
- c) dalla relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
- d) da una relazione di fattibilità.
- e) indagini geologico-tecniche a supporto del progetto di Piano Attuativo.

5. La realizzazione degli interventi previsti nel piano attuativo è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate e l'Amministrazione Com.le.

6. L'attuazione degli interventi, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie a condizione che l'attuazione parziale sia coerente con il progetto unitario.

Gli interventi dovranno essere realizzati entro un termine non superiore di 10 anni dalla sottoscrizione della Convenzione.

7. I piani attuativi convenzionati, devono prevedere la cessione gratuita di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e per l'eventuale urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalle vigenti schede norma di cui all'allegato 1 e/o su specifiche richieste dell'Amministrazione Com.le. Le aree per servizi devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazioni residenziali, produttiva e direzionale, commerciale e turistico ricettiva.

8. Gli atti abilitativi per la realizzazione degli edifici, saranno rilasciati secondo le modalità di cui alla Tabella A allegata alla Deliberazione C.C. n. 99/2012 e s.m.i. "linee di indirizzo per la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati".

9. Il provvedimento consiliare di approvazione viene comunicato agli interessati che hanno 120 giorni di tempo per la stipula della convenzione. Decorso i 120 giorni senza che sia stata stipulata la convenzione il progetto di Piano Attuativo decade.

10. Con successivo regolamento l'Amministrazione Com.le definisce i contenuti, i caratteri e le modalità di presentazione dei Piani Attuativi e l'elenco degli elaborati necessari a garantire le attività di valutazione e monitoraggio dei medesimi.

8.2 Progetto unitario convenzionato

1. E' uno strumento di attuazione delle previsioni del Piano Operativo che riguarda interventi di trasformazione urbanistica in aree già dotate di opere di urbanizzazione che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza, richiedono, comunque, un adeguato coordinamento della progettazione e la sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare la realizzazione delle opere pubbliche.

2. Il progetto unitario convenzionato è corredato da:

- a) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;
- b) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione completo del computo metrico estimativo;
- c) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto
- d) la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- e) la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria
- f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento;
- g) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal progetto unitario e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

3. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio. Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dalla normativa statale in materia di lavori pubblici
- c) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La realizzazione degli interventi previsti nel progetto unitario è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate e l'Amministrazione Com.le.
5. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.
6. Il comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante un unico atto
7. Il termine di validità del progetto unitario convenzionato deve essere disciplinato nell'atto di convenzione. Tale termine non può essere prorogato oltre 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione originaria.
8. Il progetto unitario convenzionato, deve prevedere la cessione gratuita di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e per l'eventuale urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalle vigenti schede norma e/o su specifiche richieste dell'Amministrazione Com.le.
9. Gli atti abilitativi per la realizzazione degli edifici, saranno rilasciati secondo le modalità di cui alla Tabella A allegata della Deliberazione C.C. n. 99/2012 e s.m.i. "linee di indirizzo per la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati".
10. Il provvedimento consiliare di approvazione viene comunicato agli interessati che hanno 120 giorni di tempo per la stipula della convenzione. Decorso i 120 giorni senza che sia stata stipulata la convenzione il progetto di Piano Attuativo decade.
11. Con successivo regolamento l'Amministrazione com.le definisce i contenuti, i caratteri e le modalità di presentazione dei Progetti unitari e l'elenco degli elaborati necessari a garantire le attività di valutazione e monitoraggio dei medesimi.

8.3 Intervento diretto convenzionato

1. L'Intervento Diretto Convenzionato rappresenta una modalità d'intervento per la realizzazione di interventi minori. Esso si configura come un intervento diretto, tuttavia esso consente di completare parti degli insediamenti carenti sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie anche con il semplice Permesso di Costruire purché convenzionato con la Pubblica Amministrazione con la quale il titolare del titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e individuate nelle schede norma e a cedere gratuitamente alla A.C. le aree delle stesse. Nel caso di realizzazione e cessione delle dotazioni dovute è ammesso lo scomputo dei relativi oneri.
2. Nei comparti con modalità di attuazione "intervento diretto convenzionato" il rilascio del titolo abilitativo, comprendente anche le opere di urbanizzazione, è subordinato alle seguenti procedure:
 - a) sottoscrizione da parte del richiedente di una convenzione in cui si impegna entro la data prevista nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree su cui insistono;
 - b) prestazione di una garanzia fidejussoria a copertura delle opere di urbanizzazione da realizzare.

3. Gli atti abilitativi per la realizzazione degli edifici, saranno rilasciati secondo le modalità di cui alla Tabella B allegata della Deliberazione C.C. n. 99/2012 e s.m.i. "linee di indirizzo per la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati".

8.4 Intervento diretto

1. Per gli interventi previsti nelle schede norma con modalità di attuazione "intervento diretto" il rilascio del titolo abilitativo segue le leggi vigenti in materia.

Art. 9 Validità delle previsioni di trasformazione

1. Le previsioni che si realizzano mediante piano attuativo, progetto unitario convenzionato, intervento diretto convenzionato e intervento diretto, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.

2. Negli interventi che hanno come modalità di attuazione il piano attuativo, il progetto unitario convenzionato o l'intervento diretto convenzionato, la perdita di efficacia si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione.

3. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione soggetti come modalità attuativa a Intervento diretto e consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

4. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni soggette a Piano Attuativo e Progetto unitario convenzionato per un periodo massimo di tre anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

Indice Schede Norma

UTOE	comparto	Territorio agricolo/ urbanizzato	Descrizione
3 della città di mare e di fabbrica	3-1u	urbanizzato	Realizzazione di un edificio polifunzionale in Rosignano Solvay, via Aurelia - loc. Caletta
	3-2u	urbanizzato	Intervento di espansione per realizzazione di una nuova centralità urbana in Rosignano Solvay, via Lungomonte, via della Cava, via Lizzadri - loc. La Crocetta
	3-3u	urbanizzato	Intervento di espansione prevalentemente residenziale in Rosignano Solvay, via Lungomonte, viale dei Medici, via Lago di Como, via Lago Maggiore - Loc. Cotone
	3-4u	urbanizzato	Intervento di completamento residenziale in Rosignano Solvay, via Lago Maggiore - Loc. Cotone
	3-5u	urbanizzato	Intervento di completamento residenziale in Rosignano Solvay, via Vittorino da Feltre.
	3-6u	urbanizzato	Intervento di saturazione residenziale in Rosignano Solvay, via Vincenzo Bellini
	3-7u	urbanizzato	Intervento di completamento per realizzazione di una struttura con funzioni legate al turismo (commerciale e di servizio) in Rosignano Solvay, Viale Trieste
	3-8u	urbanizzato	Intervento di riqualificazione del tessuto urbano esistente caratterizzato dalla presenza di un edificio in parte utilizzato come bar, tavola calda asservito allo stabilimento balneare denominato "Sirena" per la realizzazione di una struttura ricettiva (residenza turistico alberghiera) e di un parcheggio pubblico/privato in Rosignano Solvay, Lungomare Monte alla Rena
	3-9u	urbanizzato	Intervento di completamento residenziale in Rosignano Solvay, loc. Bargingo.
	3-10u	urbanizzato	Intervento di completamento residenziale in Rosignano Solvay, via della Cava
	3-11u	urbanizzato	Intervento di trasformazione per la realizzazione di un'area sportiva con servizi in Rosignano Solvay, via della Cava
3-12u	urbanizzato	Intervento di saturazione residenziale in Rosignano Solvay, via della Fiammetta, via G. Ferraris	

	3-13u	urbanizzato	Intervento di saturazione residenziale in Rosignano Solvay, via E. Torricelli
	3-14u	urbanizzato	Intervento di saturazione residenziale in Rosignano Solvay, via L. Spallanzani
	3-15u	urbanizzato	Intervento di espansione residenziale in Rosignano Solvay, via L. Spallanzani

Utoe 3 “della città di mare e di fabbrica”

Territorio urbanizzato

1. scheda norma comparto 3-1u

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 66



Estratto cartografia TUR 9 Castiglioncello Sud - TUR 10 Rosignano Solvay Nord-Ovest



1. Descrizione dell'intervento

Realizzazione di un edificio polifunzionale

2. Ubicazione

Rosignano Solvay, via Aurelia - loc. Caletta

3.Dimensionamento
da Piano Strutturale

Disciplina e Statuto dei luoghi
Art. 33 c. 14
Residenza: Alloggi n. 4

4. Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato.
5. Parametri urbanistici di progetto	<p>Residenziale: alloggi n. 4 Edificio polifunzionale comprensivo degli alloggi: max Sc mq. 700 Rc 50% Sf H. max n. 2/3 piani f.t. rispetto all'attuale sede stradale (S.C. n. 39). Il raggiungimento di 3 piani f.t. è ammesso solo su porzione del fabbricato. Distanza strade: min. ml. 10.00 Distanza confini: min. ml 5.00 Distanza corsi d'acqua: min. ml 10.00 Distanza sede ferroviaria: ml 30.00 Superficie territoriale: mq. 3484.21 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	<p>Cat. 1 residenziale; Cat. 3 Commerciale sottoc. 3.03; cat. 5 direzionale e di servizio sottocategorie 5.01, 5.02, 5.06 limitatamente a poliambulatori e ambulatori, 5.07, 5.10, 5.11</p>
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	<p>L'intervento è rivolto alla riqualificazione ed al completamento urbanistico dell'area. E' ammessa la realizzazione di un edificio costituita da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un parcheggio privato; - un parcheggio privato ad uso pubblico con sosta oraria a rotazione; - una superficie coperta max di mq. 700 per la realizzazione di n. 4 alloggi e unità immobiliari per attività direzionali e di servizio, commerciali al piano superiore; <p>E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati/interrati per ospitare i posti auto privati e privati di uso pubblico. I parcheggi privati non potranno interessare oltre il 40% della superficie totale occupata dal " sistema parcheggi". Il parcheggio privato ad uso pubblico potrà essere realizzato nelle aree a quota sottostrada (coperte e/o scoperte) e sulle aree libere a quota strada. Le modalità di gestione del parcheggio privato ad uso pubblico deve essere convenzionata con l'Amministrazione com.le. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un organismo edilizio fronte la viabilità principale (Strada Comunale n. 39) relazionata con il tessuto esistente . La sistemazione degli spazi esterni del piano superiore (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde etc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. La realizzazione della viabilità di accesso dovrà recepire le indicazioni che saranno impartite dai settori interni all'Ente. I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> SINTESI QUADRO GEOLOGICO</p>

	<p>Geolitologia alluvioni recenti</p> <p>Elementi di geomorfologia area pianeggiante di fondovalle</p> <p>Elementi idrologici e vincoli idraulici Botro Iurco</p> <p>Tipologia amplificazione sismica zona suscettibile di amplificazione sismica</p> <p>Problematiche idrogeologiche Nessuna</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</p> <p><i>Geomorfologica</i> G1</p> <p><i>Idraulica</i> I3 con battente duecentennale posto alla quota assoluta di m 6,15 slm</p> <p><i>Sismica</i> S3I</p> <p>FATTIBILITA'</p> <p>Geomorfologica FG2</p> <p><u>Prescrizioni:</u> Indagini geognostiche ai sensi della DGR 36/2009</p> <p>Idraulica FI4</p> <p><u>Prescrizioni:</u> L'edificio dovrà essere messo in sicurezza sopra il battente di esondazione posto alla quota assoluta di + m 6,15 slm mediante rialzamento e adeguato franco idraulico (almeno m 0,30). Con tale riferimento dovrà essere calcolato il volume e ubicata l'area di compensazione idraulica. Non sono ammesse trasformazioni nella fascia di m 10 dalla sponda del corso d'acqua</p> <p>Sismica FS3</p> <p><u>Prescrizioni:</u> Indagini geofisiche per definire spessore, geometria e velocità dei litotipi sepolti</p>
<p>10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi</p>	<p>ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Dc"</p>

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

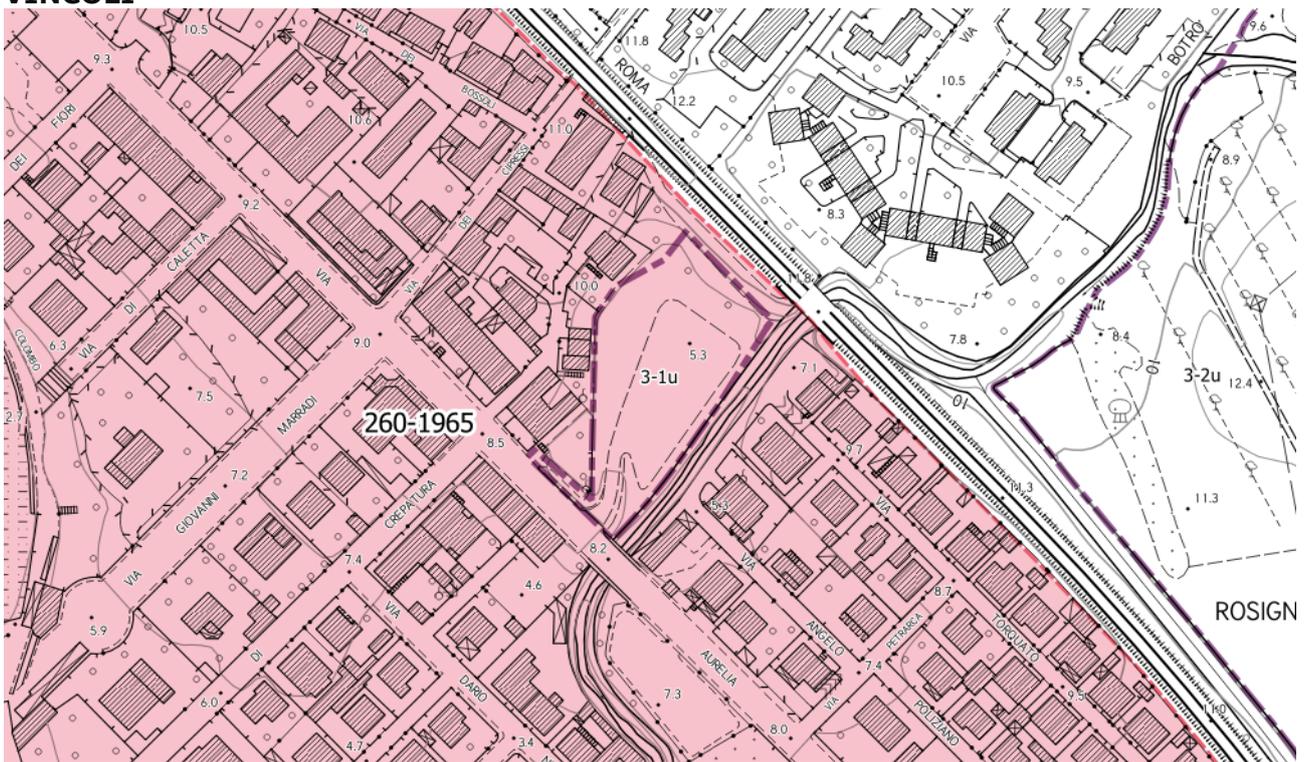


Foto 3

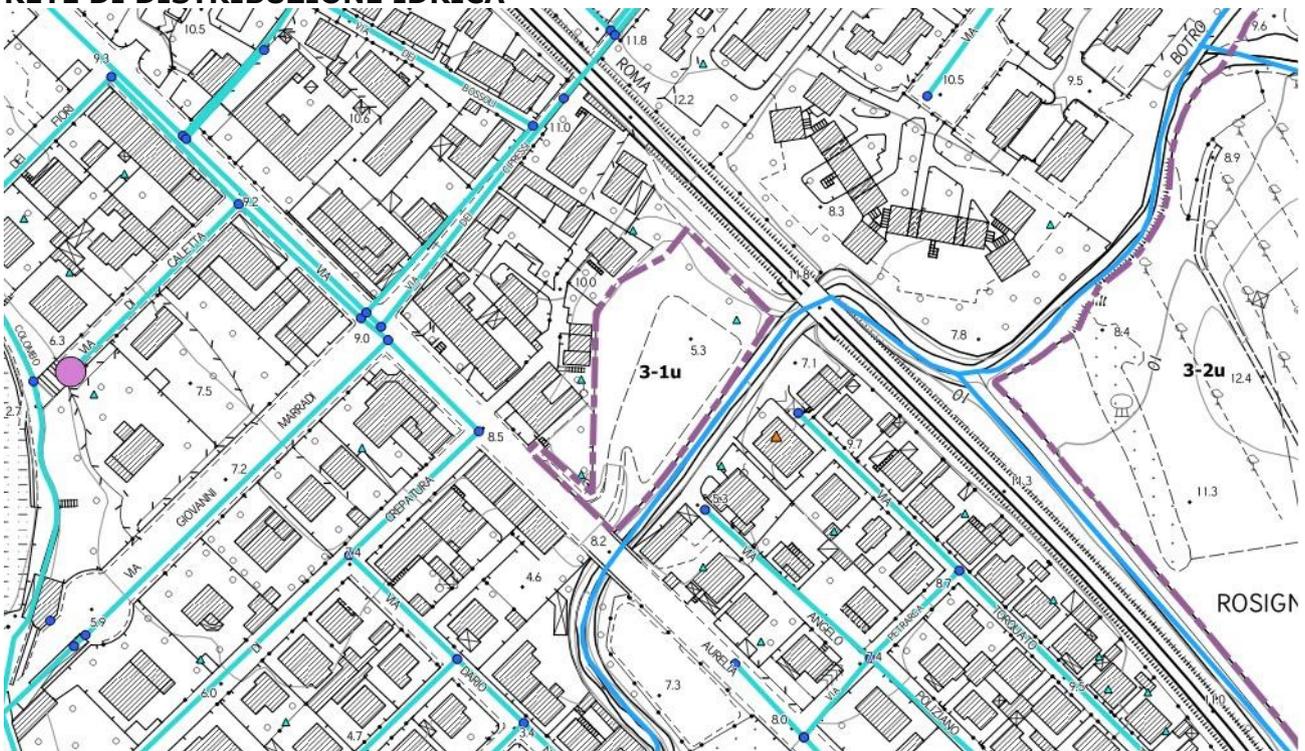


Foto 4

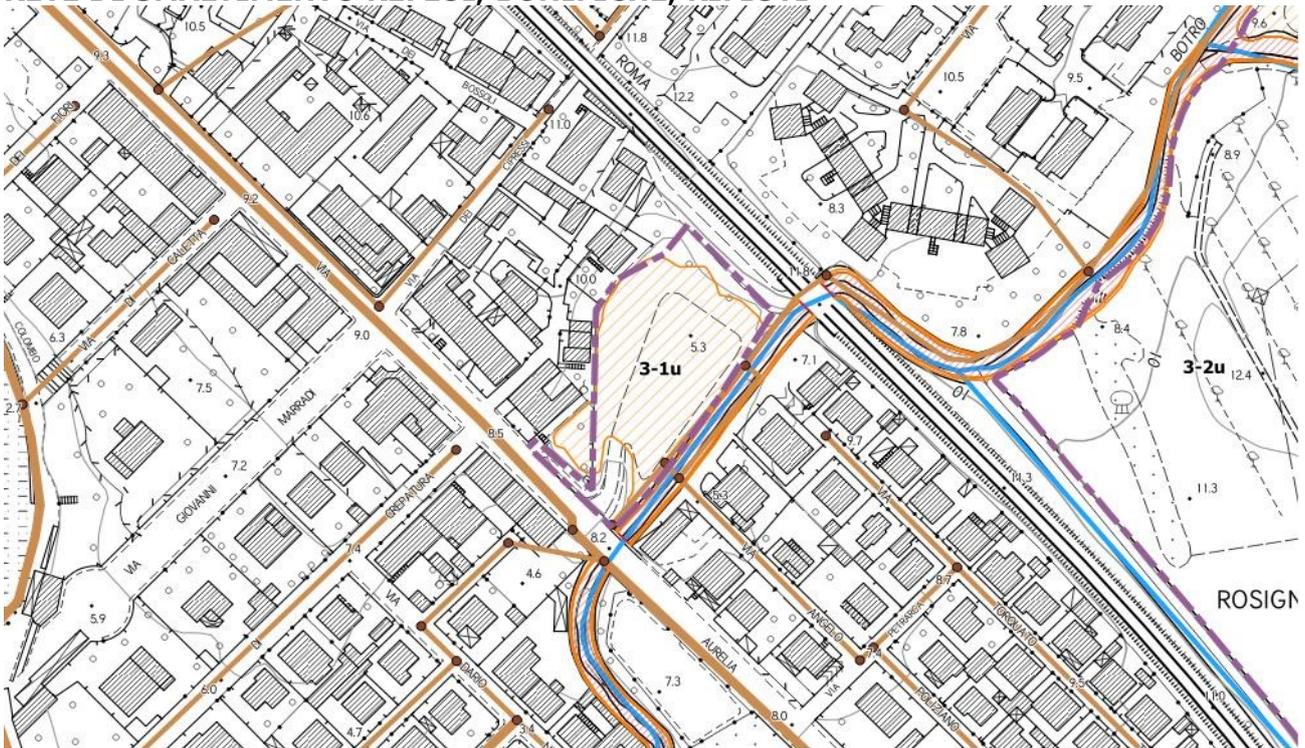
VINCOLI



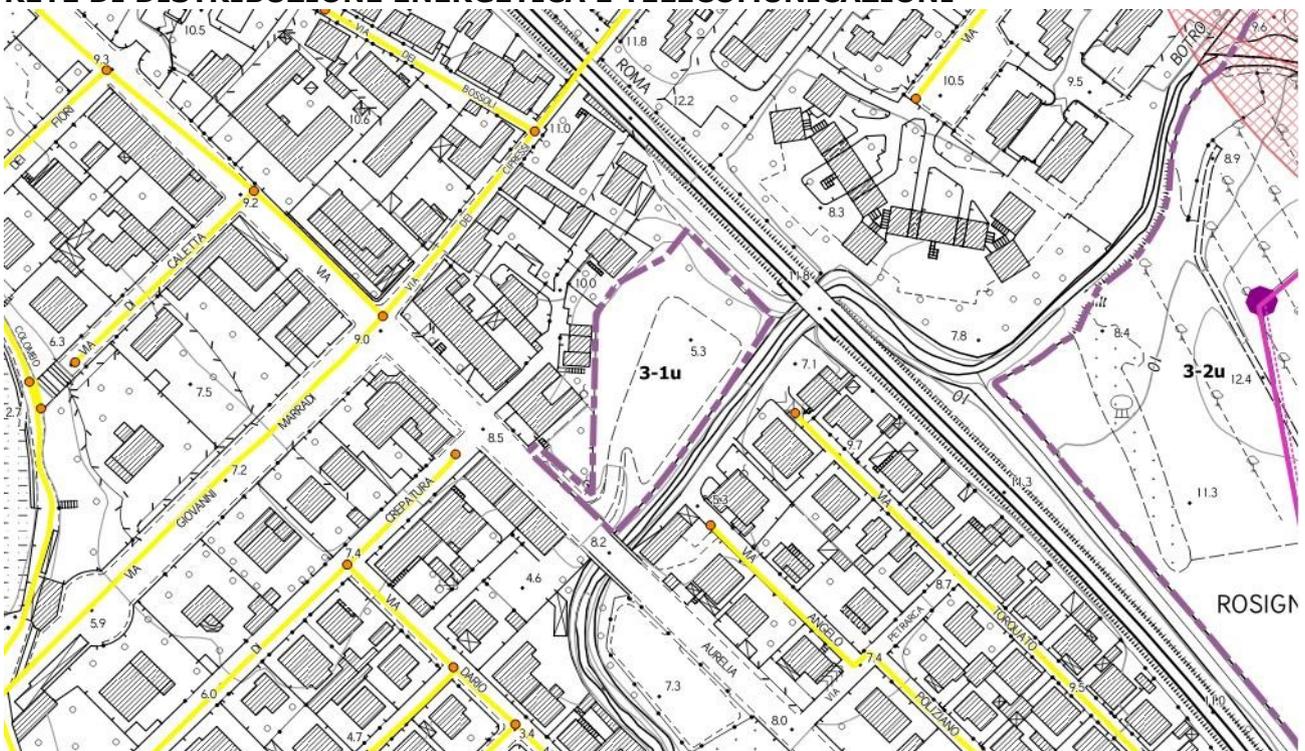
RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



VERIFICA DI COERENZA

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana. In particolare, la previsione è coerente con l'obiettivo indicato poiché preferisce saturare un vuoto urbano ed evitare così ulteriore consumo di suolo.

Coerenza con obiettivi P.O.

OB.4.

La previsione contribuisce alla dotazione di servizi per l'area di trasformazione e per il tessuto urbano circostante.

Coerenza con azioni P.O.

A4.1.

L'intervento contribuisce a mantenere in efficienza le prestazioni urbane.

A4.6.

La previsione contribuisce a potenziare l'offerta di servizi complementari alle attrezzature ricettive.

Criticità con obiettivi P.O.

OB.1

Gli interventi previsti non contribuiscono al mantenimento dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti.

OB.3.

La previsione non contribuisce a rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali in quanto non inserisce funzioni strettamente legate ad esse.

Criticità con azioni P.O.

A1.9.

La previsione pone delle criticità in quanto favorisce la nuova edificazione a scapito di interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

ORIENTAMENTI PER LA DISCIPLINA D'USO



VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	10,00	n.
Fabbisogno idrico res.	784750,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,03	l/sec
Fabbisogno elettrico	9891,50	Kwh/anno
Fabbisogno metano	4450,00	mc/anno
Produzione RU	5353,50	Kg/anno
Produzione RD	2944,30	Kg/anno

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica potranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per l'eventuale inserimento del fotovoltaico e/o del solare termico. Nella progettazione dovranno essere perseguite misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	X	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile) Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Salvaguardare e tutelare i corridoi ecologici e le fasce vegetazionali esistenti
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		

TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	Essendo in un'area tutelata ai sensi del D.Lgs 42/2004 l'intervento previsto deve essere valutato più attentamente e la progettazione deve essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare i nuovi edifici nel contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere effettuata una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica, comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
TERRITORIO	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+		
		Valorizzazione delle risorse culturali e	0		

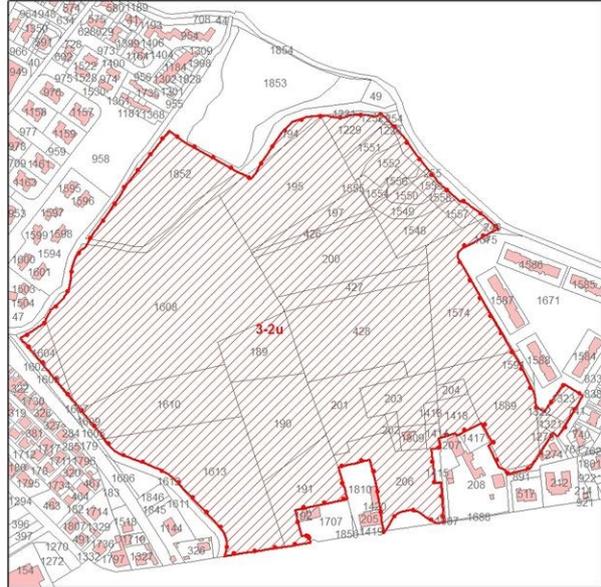
		paesaggistiche			
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+	↑	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	↑	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	

2. scheda norma comparto 3-2u

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 66



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord-Ovest



1. Descrizione dell'intervento

Intervento di espansione per realizzazione di una nuova centralità urbana.

2. Ubicazione

Rosignano Solvay, via Lungomonte, via della Cava, via Lizzadri – loc. La Crocetta

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 33 c. 14 Turistico-ricettivo: Posti letto n. 80 Intervento fatto salvo dal P.S.
4. Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. L'intervento, dopo l'approvazione del P.A. potrà essere articolato per unità minime di intervento, che prevedano la contestuale realizzazione di interventi edificatori ed opere pubbliche. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o

	<p>l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce la realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal Piano Attuativo, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti) e le modalità di gestione e manutenzione anche successive alla realizzazione; - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, delle attrezzature di interesse pubblico, etc. - definisce le modalità di realizzazione/gestione delle quote di alloggi da destinare ad edilizia sociale e residenziale pubblica secondo le normative vigenti. <p>La convenzione deve inoltre contenere apposito articolo per l'istituzione di un vincolo sulla struttura turistico ricettiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di durata ventennale sulla destinazione d'uso; - alla indivisibilità e alla gestione unitaria della struttura (attività principale e servizi aggiuntivi e integrativi) essendo l'albergo un pubblico esercizio unitario sia dal punto di vista gestionale che strutturale; - di divieto di alienare l'alloggio del custode separatamente dalla struttura turistico ricettiva.
<p>5. Parametri urbanistici di progetto</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Residenziale</u>: mc 70.000 di cui mc. 24.500 di edilizia sociale e mc. 45.500 per edilizia privata. SUL totale mq. 27000. Altezza edifici: max n. 2/3/4 piani f.t. . - <u>Commerciale di vicinato/direzionale</u>: mc. 15.000 – SUL mq. 4200. Altezza edifici: max 3 piani f.t.; - <u>Destinazione turistica</u>: posti letto n. 200 (120 es. + 80). Altezza edifici: max 4/5 piani f.t. - <u>Grande struttura di vendita</u>: mq. 1800 in ampliamento alle superfici esistenti e comunque per una superficie complessiva fino a mq. 4999 di area di vendita (GSV tipologia C art. 12 DPGR 15/R) per una superficie massima pari a mq. 7.207,30 (SUL). Altezza edificio: quella necessaria alla struttura. - <u>Parco Urbano con cittadella dello sport</u> (palestra, piscina , servizi, etc): mq. circa Ha 9. Le altezze degli edifici della cittadella dello sport devono essere quelle previste da leggi per le diverse tipologie di attività sportive. <p>Distanza da strada primaria ml 7.50 Distanza da strade di distribuzione residenziale ml 6.00 Distanza confini min. ml 5.00</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale: mq. 194418 circa
<p>6. Funzioni e destinazioni d'uso</p>	<p>cat. 1 residenziale; cat. 3 commerciale sottoc. 3.01.01, 3.01.02, 3.02.01, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 3.04; cat. 4 turistico-ricettivo sottoc. 4.01; cat. 5 direzionale e di Servizio sottoc. 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.08, 5.09, 5.10, 5.11, 5.13.</p>
<p>7. Opere di</p>	<p>Devono essere progettate e realizzate:</p>

urbanizzazione	<ul style="list-style-type: none">- tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla legge vigenti (infrastrutture a rete, verdi, parcheggi pubblici etcc) secondo le indicazioni che saranno impartite dagli uffici dell'Amministrazione Com.le e dagli Enti gestori dei servizi;- le opere di urbanizzazione secondaria relative alla realizzazione di un polo scolastico da costruire nell'area Parco. Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica il Piano Attuativo deve contenere apposito elaborato in cui sono individuate le aree (lotti) da cedere all'Amministrazione com.le e la relativa quota di superficie utile lorda realizzabile su ciascun lotto, da destinare ad edilizia sociale pubblica. <p>Devono essere realizzati gli spazi per standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 quale <i>sommatoria</i> derivante dalle diverse destinazioni ammesse all'interno del comparto.</p> <p>Per quanto concerne la destinazione residenziale lo standard complessivo, comprensivo di verde e parcheggi pubblici, è pari a mq. 25 ad abitante, articolato in 6 mq. di parcheggio e 19 mq di verde.</p> <p>Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria potranno essere progettate e realizzate per stralci funzionali. Gli stralci funzionali devono essere individuati in un apposito elaborato progettuale allegato al Piano Attuativo.</p> <p>Il Polo scolastico sarà realizzato a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati secondo i parametri delle tabelle degli oneri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>La progettazione degli spazi aperti deve costituire l'elemento principale della progettazione (creazione di percorsi ciclabili e pedonali, di nuove aree per verde e parcheggi pubblici, strade, etcc).</p> <p>La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalle leggi vigenti ed eventuali adeguamenti a opere di urbanizzazione esistenti devono essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione Com.le.</p>
8. Edilizia residenziale con finalita' sociali	<p>Almeno il 35% della Superficie utile lorda con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi di edilizia sociale. Gli alloggi realizzati con tale destinazione sono vincolati alla locazione a canone agevolato/ Edilizia residenziale pubblica (min. il 50%)/ all' affitto temporaneo (min. 10 anni), al cohousing.</p> <p>In caso di progetto di cohousing deve essere posta attenzione ai sistemi relazionali tra le diverse funzioni residenza e servizi, spazi privati e luoghi pubblici, viabilità e parcheggi, edificato e verde pubblico attrezzato. Devono essere valutate quelle funzioni condominiali di portierato sociale e di gestione dei servizi attraverso anche una attività di "accompagnamento" all'abitare sociale.</p> <p>Il Piano Attuativo deve individuare:</p> <ul style="list-style-type: none">- per la superficie utile lorda da cedere all'Amministrazione com.le i lotti da assegnare a tale finalità;- per la quota di edilizia sociale, che rimarrà a carico del soggetto attuatore, gli alloggi destinati alle altre forme di

	<p>edilizia sociale prevista dalla presente scheda. In sede di Piano Attuativo L'Amministrazione comunale insieme al soggetto attuatore, stabilisce le modalità di cessione delle aree e individua le tipologie di edilizia sociale.</p>
9. Disciplina per la progettazione	<p>Il Piano si pone come obiettivo la riqualificazione dell'area attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none">a) la realizzazione della "città pubblica" ovvero di un tessuto urbano complesso ed articolato, organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazionato all'insediamento esistente;b) la localizzazione di funzioni qualificate (spostamento grande struttura di vendita esistente) e di servizi ed attrezzature di interesse generale quali un centro sportivo polivalente (Villaggio dello Sport), un polo scolastico (3-11 anni), capaci di interessare bacini di utenza anche di livello sovra-comunale e valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al sistema della viabilità;c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato (parco urbano) di uso collettivo con funzione di elemento connettivo. <p>Il piano deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none">- un sistema di spazi e luoghi (viale - piazza) formanti un elemento "simbolico" di definizione e qualificazione del centro città, con aree a giardino, marciapiedi, zone per la sosta alberate, piazze "arredate";- una galleria all'aperto con negozi di vicinato, nuovo supermercato (trasferimento grande struttura di vendita esistente) con eventuali negozi annessi (centro commerciale);- strutture direzionali pubbliche e private e di servizio;- un polo turistico ricettivo;- un centro sportivo;- un polo scolastico;- un Parco urbano attrezzato. La destinazione di parco deve intendersi come connotato qualitativo del nuovo insediamento, e dovrà caratterizzarsi per l'assetto prevalentemente non edificato, con sistemazioni vegetazionali prevalenti e tipiche dei luoghi, e come offerta di spazi per la ricreazione, il tempo libero, lo svago e il benessere dei cittadini. Esso sarà collegato per quanto possibile alla rete degli spazi pubblici, previsti nel comparto ed adiacenti ad esso in modo da garantire un sistema continuo;- edifici con destinazione residenziale, privata e sociale, realizzati con caratteristiche tecnologico-formali innovative e rispettose del consumo energetico, quale segno di un nuovo luogo della città contemporanea;- nuova viabilità principale, di collegamento con il sistema circostante e nuova viabilità minore, per la mobilità interna;- interventi di tutela e salvaguardia del Botro Crocetta. <p>La proposta progettuale deve presentare soluzioni integrate a livello funzionale ed architettonico, con assetto che privilegi</p>

l'organizzazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici aventi funzione di elemento connettivo con le diverse parti della città. Integrazione tra attività pubbliche ed interventi privati. I parcheggi potranno essere realizzati anche nel sottosuolo.

La progettazione deve essere caratterizzata da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale e si dovrà relazionare con il tessuto al contorno al fine di garantire un corretto inserimento ambientale.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.

Il nuovo insediamento

Per l'edificato residenziale sono ammesse tipologie differenziate (in linea, a schiera, isolata etc..) purché associate ed integrate tra loro a formare un tessuto dotato di caratteristiche e qualità urbane.

I nuovi alloggi devono avere una superficie utile abitabile differenziata. Gli alloggi con una superficie utile abitabile minima di 60 mq. non devono essere maggiori al 50% del totale.

Gli edifici specialistici devono adottare tipologie differenziate in rapporto non solamente alla funzione specifica da assolvere ma anche al loro eventuale ruolo nella definizione gerarchica degli spazi e degli assi visuali. In questa logica, deve essere privilegiata una articolazione tipologicamente e formalmente complessa degli spazi e dei corpi edilizi evitando la semplice giustapposizione seriale. In sede di progetto potranno, per singoli edifici o porzioni di edificio, essere ammesse eccezioni alle altezze previste se funzionali alla definizione architettonica e formale del complesso urbanistico.

L'edificazione non è consentita nelle fasce di rispetto relative ai vincoli elettromagnetici, ferroviari e di rischio idraulico.

Ai fini della tutela della risorsa idrica, e in particolare per non impoverire la falda, non sono ammessi nuovi pozzi.

Deve essere prevista, in adiacenza dell'edificato esistente, una fascia di verde (anche privato) di almeno 10 ml. dove potrà essere localizzata anche quota parte di parcheggi pubblici.

Dovrà comunque essere assicurata sempre una fascia di verde di rispetto tra eventuali parcheggi e l'edificato esistente.

I parcheggi privati devono essere realizzati preferibilmente nel sottosuolo.

Edilizia Sociale

Nel comparto deve essere realizzata una quota per edilizia sociale non inferiore al 35% delle volumetrie residenziali di cui almeno la metà deve essere destinata ad edilizia residenziale pubblica da cedere all'Amministrazione comunale nelle forme stabilite dalla legge regionale vigente.

L'edilizia sociale deve essere integrata con le diverse funzioni presenti nel comparto.

A tal fine il Piano attuativo dovrà individuare i lotti e/o alloggi da assegnare a tale finalità.

Gli alloggi per edilizia sociale dovranno avere caratteristiche costruttive e dimensionali dettate dalle leggi in materia.

Polo Alberghiero

E' ammessa la realizzazione nel Parco o nelle aree adiacenti al centro sportivo, di una struttura alberghiera di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo (dovrà essere garantito il raggiungimento di almeno 3 stelle di classificazione).

L'altezza della nuova struttura non potrà essere maggiore a 4/5 piani fuori terra. Le altezze dei piani potranno essere diversificate in funzione delle attività ivi previste anche in considerazione dell'immagine e della qualità dell'intervento (es: hall, servizi connessi all'offerta ricettiva etc).

La proposta progettuale deve presentare soluzioni integrate a livello funzionale e architettonico con un assetto planivolumetrico che privilegi l'organizzazione dei percorsi e degli spazi pedonali in relazione alla viabilità di accesso. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde etc..).

Oltre ai posti letto e ai servizi previsti da legge per la struttura alberghiera sono ammessi:

- servizi aggiuntivi e integrativi (ristorante , centro benessere etc.);
- sala convegni;
- spazi interrati e/o seminterrati da destinare a servizi, magazzini della struttura alberghiera, parcheggi privati;
- alloggio per la guardiania che dovrà essere realizzato all'interno della struttura ricettiva.

Per l'attività ricettiva dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ogni camera aumentati del 20% per le attività di servizio.

Ove la struttura alberghiera fosse dotata di ristorante e/o servizi non esclusivamente riservati ai clienti interni, i parcheggi dovranno essere dimensionati secondo le norme vigenti in materia in aggiunta a quelli specifici della struttura ricettiva.

La nuova struttura turistico ricettiva deve possedere i requisiti minimi dettati dalle leggi vigenti in materia di turismo.

Grande Struttura di vendita

E ammesso il trasferimento e l'ampliamento della superficie di vendita dell'esistente grande struttura di vendita.

Nella vigenza del 1° Regolamento Urbanistico si è svolta la Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'art. 66 della L.R. 52/2012 al fine di verificare la sostenibilità, a livello sovracomunale, della previsione indicata nella ex. scheda norma 3-t2 dell'allegato 1 al RU, ed inerente il trasferimento e l'ampliamento di una Grande Struttura di Vendita (GSV).

In data 2/12/2013 la Conferenza si è conclusa con un esito positivo (pareri Regione Toscana, Provincia di Livorno, uffici interni all'A.C.) verificando la sostenibilità della previsione della destinazione d'uso di grande struttura di vendita nel comparto.

Parco Urbano, sport e verde pubblico

In sede di P.A. potranno essere proposte ipotesi alternative sia alla perimetrazione che al dimensionamento del parco urbano, così come individuato nello schema grafico di cui al punto 12, che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo e organizzativo dell'intero comparto.

All'interno del parco potranno essere realizzate le seguenti opere di interesse pubblico:

- centro sportivo polivalente comprendente palestra, piscina coperta, centro fitness e benessere, ed esercizi pubblici (bar, ristorante);
- attrezzature all'aperto sportive, per lo svago ed il tempo libero, integrate con servizi;
- un sistema di collegamenti viabilistici e ciclopedonali di connessione con gli spazi pubblici posti all'interno ed all'esterno del comparto.

Il tema dello sport è considerato componente strategica per la "valorizzazione e la riqualificazione urbana e territoriale del nuovo comparto oltre che potenziale motore di sviluppo sostenibile in quanto può divenire attrazione economica e turistica, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche".

L'area a Parco Urbano potrà essere utilizzata come standards a verde pubblico.

Il parco deve essere piantumato con alberature di alto fusto, già adulte, siepi e altre sistemazioni a verde secondo un disegno unitario.

L'Amministrazione Com.le potrà stabilire accordi con gli abitanti per la manutenzione degli spazi pubblici di uso pubblico; con tali accordi può essere stabilita la chiusura del Parco nelle ore notturne.

Opere di urbanizzazione

Il nuovo assetto è caratterizzato dalla realizzazione di una maglia stradale che colleghi le direttrici principali a valenza sovra-comunale e la rete della mobilità interna.

I due assi principali sono costituiti dall'esistente via di Lungomonte e dalla nuova strada che si diparte dallo svincolo nella parte superiore della via di Lungomonte che potrà essere oggetto di modifiche, e si connette allo svincolo nella zona inferiore dell'area, dove si diparte la via che porta al cavalcavia ferroviario.

La rete infrastrutturale deve essere progettata secondo criteri di sicurezza, miglior inserimento ambientale, efficienza dei traffici di scorrimento e di mobilità interna, indicando condizioni per l'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici, anche tramite vegetazione che assolva anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano.

I percorsi pedonali e ciclabili saranno realizzati in modo da creare condizioni di sicurezza e di gradevolezza.

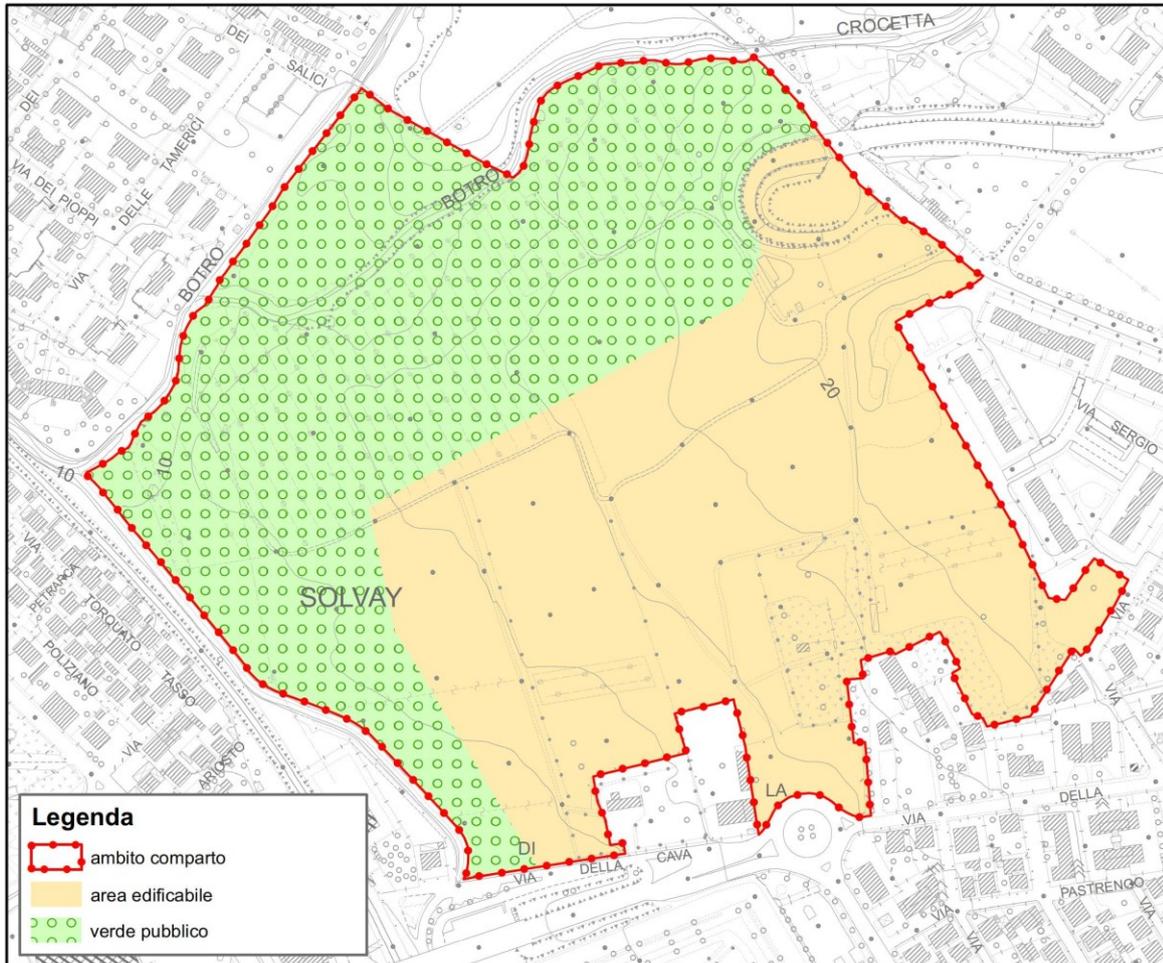
La rete infrastrutturale e i percorsi pedonali e ciclabili devono rispettare quanto dispone il Nuovo Codice della Strada e essere realizzati secondo le indicazioni dei Settori competenti.

Gli spazi pubblici e di uso comune non debbono essere

	<p>collocati in posizioni marginali o essere eccessivamente frazionati. Le aree condominiali e private devono assicurare continuità spaziale con gli spazi pubblici.</p> <p>I parcheggi pubblici devono essere distribuiti all'interno dell'intero comparto, compreso il parco pubblico, evitando concentrazione in aree di vaste dimensioni e garantendo un'agevole percorrenza tra le aree di sosta e l'edificato.</p> <p>Particolare attenzione progettuale si deve porre alle condizioni di sicurezza dei bambini e degli anziani, dei portatori di handicap e alla difesa dai rumori.</p> <p>Le aree verdi devono essere rese funzionali mediante attrezzature quali panchine, fontanelle, chioschi con funzioni di servizio, attrezzature per gioco dei bambini.</p> <p>Le aree degli spazi pubblici non utilizzate dalle attrezzature debbono essere mantenute a giardino, con possibilità di frequentazione pubblica almeno nelle ore diurne.</p> <p>E' opportuno che gli spazi pubblici, di uso collettivo e comune, i piani terra degli edifici pubblici e con destinazione pubblica, costituiscano sistemi continui, aperti e collegati tra loro da percorsi pedonali e ove possibile ciclabili.</p> <p>Le strade interne e di servizio per la residenza devono essere realizzate con materiale fonoassorbente.</p> <p>Devono essere realizzati parcheggi pubblici e privati ai sensi delle norme vigenti in materia per le diverse destinazioni d'uso ammesse.</p> <p>Le aree a parcheggio pubblico devono essere adeguatamente alberate, attrezzate con percorsi pedonali, marciapiedi, illuminazione pubblica etc.</p> <p>In sede di Piano Attuativo l'Amministrazione com.le valuterà la tipologia del Polo scolastico quale opera di urbanizzazione secondaria che deve essere dimensionato secondo le vigenti normative in materia</p>
<p>10. Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali, alluvioni recenti Elementi di geomorfologia area di terrazzamento pianeggiante Elementi idrologici e vincoli idraulici Botro Crocetta confinante sul lato NO del comparto Tipologia amplificazione sismica zona suscettibile di liquefazione dinamica</p> <p>Problematiche idrogeologiche da verificare con indagini approfondite</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' Geomorfologica G1/ G2 Idraulica I2/I3/I4 (limitatamente al ridotto fondovalle per insufficienza del ponte) Sismica S3I</p> <p>FATTIBILITA'</p>

	<p>Geomorfologica FG3 <u>Prescrizioni:</u> Si richiedono in fase di piano attuativo e di progetto delle Opere di urbanizzazione primaria indagini geologiche, geognostiche, sismiche e idrogeologiche di inquadramento con almeno 4 stazioni i cui esiti definiscono le condizioni prescrittive per la progettazione dei singoli interventi che richiedono per ognuno specifiche indagini geognostiche ai sensi della DGR 36/2009. Nello studio in fase di PA dovrà essere sviluppata la valutazione sugli impatti a carico delle risorse idriche e il progetto di massima sui movimenti complessivi di terre</p> <p>Idraulica FI2 <u>Prescrizioni:</u> Si richiede specifico elaborato sulla regimazione delle acque del reticolo idrologico superficiale e sulle opere di mitigazione delle modifiche. Si richiede progetto delle fognature dimensionato a prevenzione di fenomeni di rigurgito. FI4 in corrispondenza dell'area soggetta a esondazione 200ennale come risultante degli studi idrogeologici idraulici allegati al PO: si suggerisce una destinazione a verde per mantenere l'invarianza idraulica</p> <p>Sismica FS3 <u>Prescrizioni:</u> Indagini sismiche di supporto a FG e per gli edifici ai sensi della DGR 36/2009, finalizzate anche alla valutazione del potenziale di liquefazione.</p>
11. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none">- Edifici residenziali e misti: tessuto urbano "Bb";- Edifici commerciali: tessuto urbano "Dc";- Area ed edifici sportivi: tessuto urbano "F2";- Aree ed edifici con destinazione turistico ricettiva: tessuto urbano "Dta";- Area ed edifici scolastici: tessuto urbano "F1";- Aree a verde pubblico, parcheggi pubblici e strade: disciplina contenuta nelle NTA

12. Schema grafico indicativo



INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

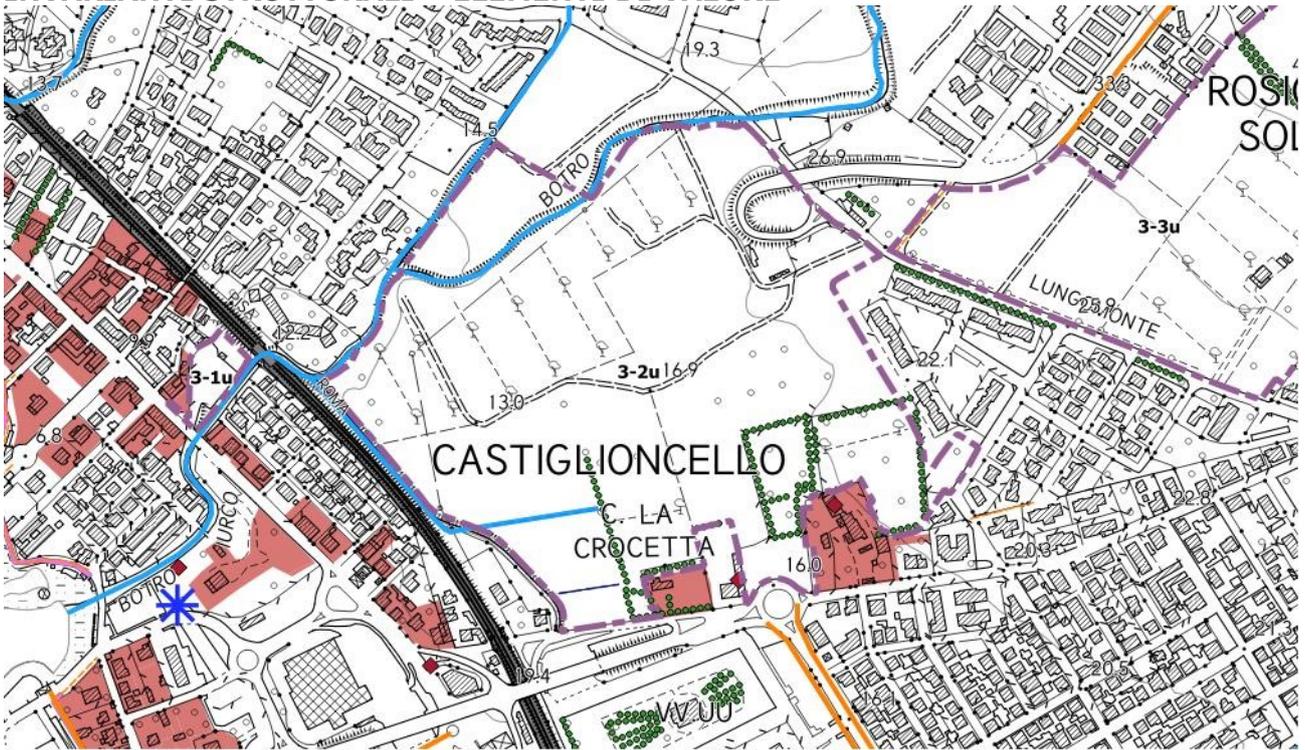


Foto 3

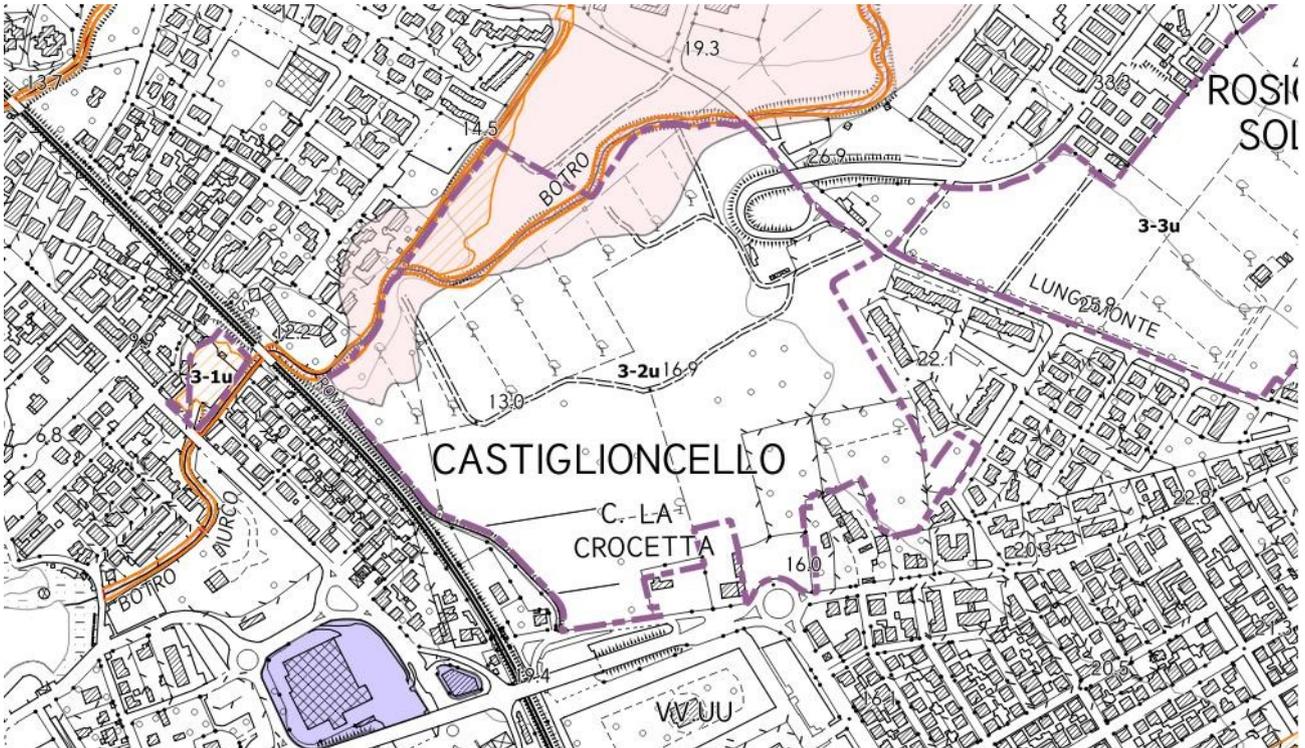


Foto 4

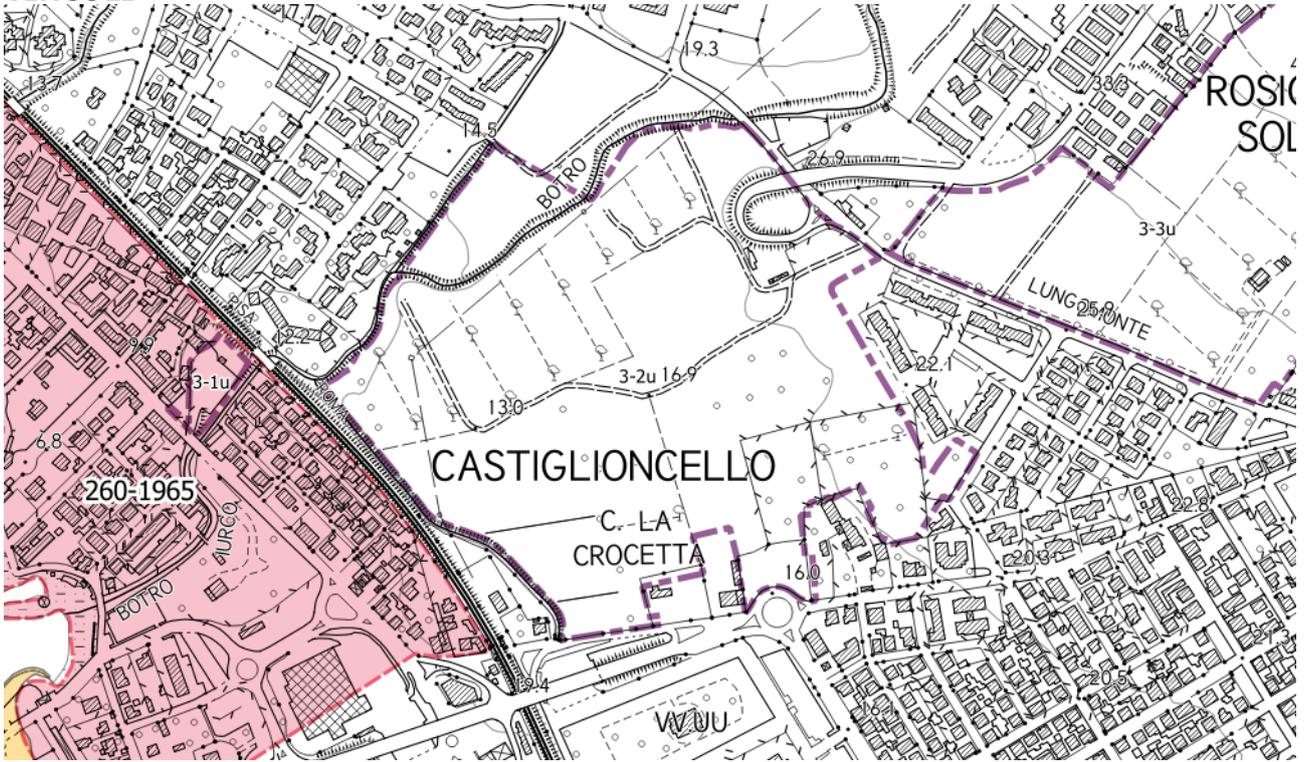
INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI VALORE



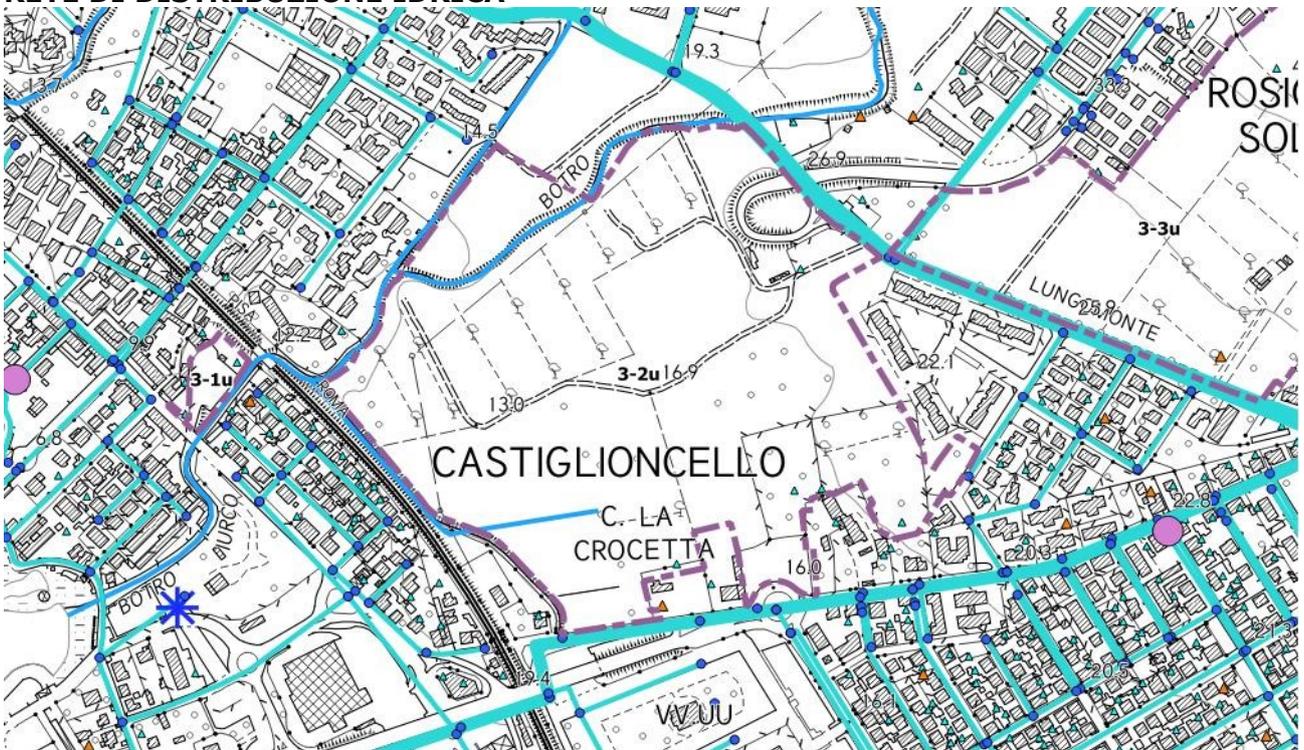
INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



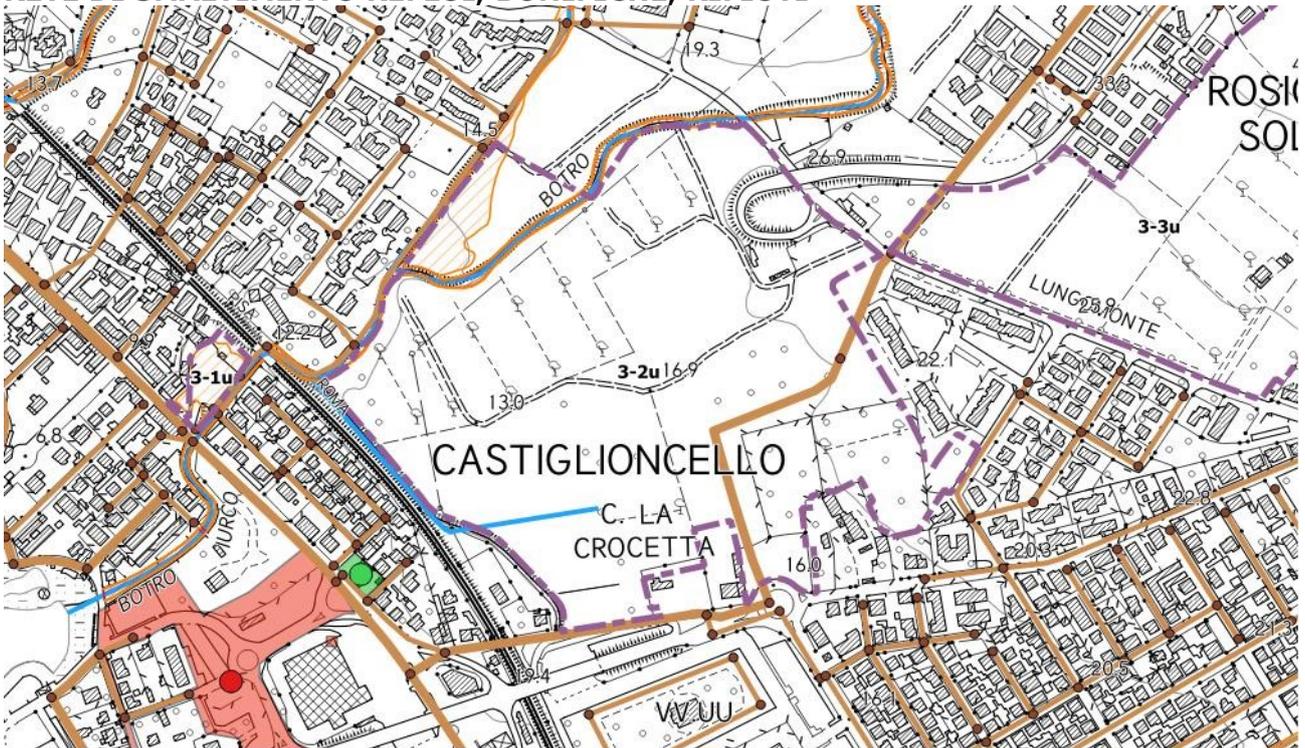
VINCOLI



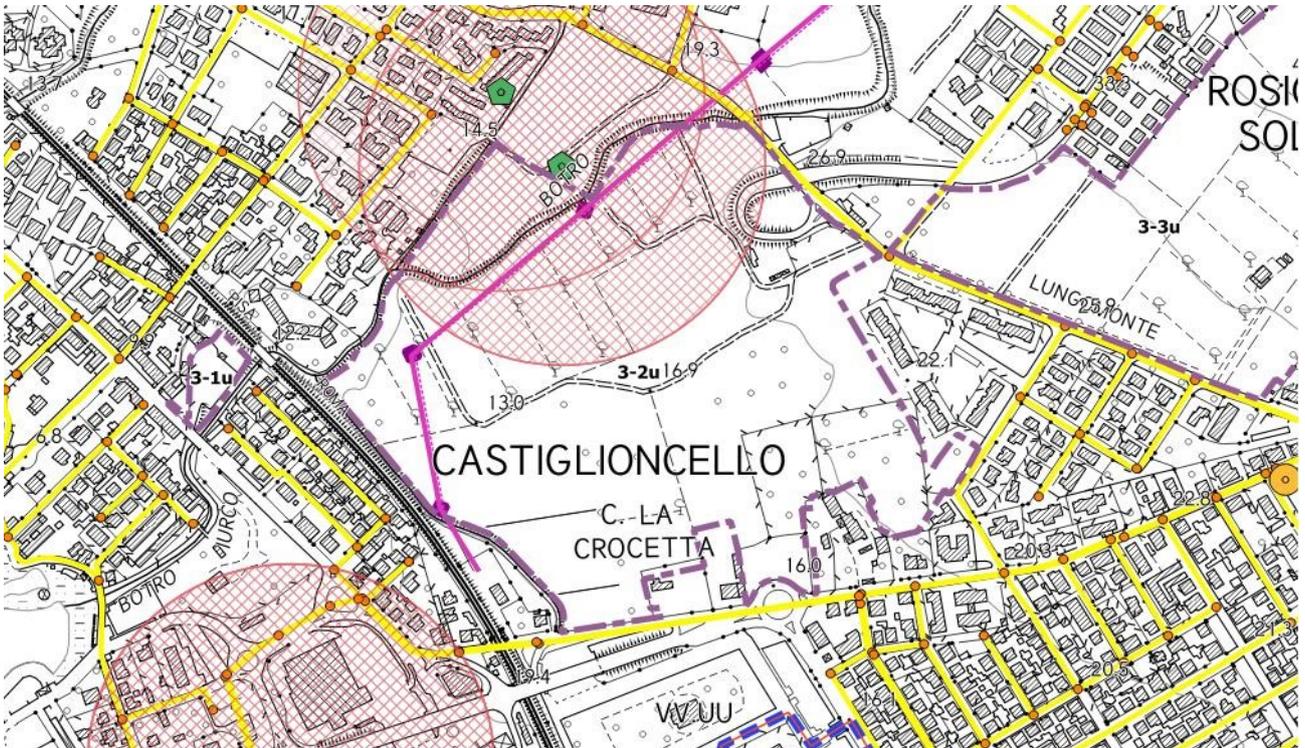
RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



VERIFICA DI COERENZA

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.

OB.1.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana. In particolare, la previsione è coerente con l'obiettivo indicato poiché preferisce saturare un vuoto urbano ed evitare così ulteriore consumo di suolo in territorio agricolo.

OB.2.

La previsione è coerente con l'obiettivo di sostenere lo sviluppo e la diversificazione economica locale in relazione alla promozione turistica.

Coerenza con obiettivi P.O.

OB.1

Gli interventi previsti contribuiscono in parte al mantenimento dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti.

OB.2

La previsione contribuisce al rafforzamento della coesione sociale per la vocazione sociale e sportiva legata agli interventi di trasformazione proposti.

OB.4.

La previsione incrementa le dotazioni dei servizi locali per migliorare la vivibilità per residenti e turisti.

Coerenza con azioni P.O.

A1.11.

Nell'area di trasformazione è prevista la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali.

A2.3.

La previsione è coerente con la presente azione che sostiene la realizzazione di aree attrezzate per lo sport anche in ambito agricolo.

A2.5.

La previsione integra l'offerta residenziale con interventi di edilizia pubblica e sociale per alloggi a prezzi contenuti.

A4.2.

La previsione favorisce l'attrattività complessiva del territorio.

A4.6.

Sono previsti interventi volti al potenziamento dell'offerta di servizi complementari alle attrezzature ricettive;

Criticità con obiettivi P.O.

OB.3.

La previsione non contribuisce a rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali in quanto non inserisce funzioni strettamente legate ad esse.

Criticità con azioni P.O.

A1.2.

La previsione pone delle criticità in quanto non riduce la produzione di rifiuti, bensì la incrementa.

A1.9.

La previsione pone delle criticità in quanto favorisce la nuova edificazione a scapito di interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

ORIENTAMENTI PER LA DISCIPLINA D'USO



VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

Destinazione turistico ricettivo: 200 pl

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	100,00	n.
Fabbisogno idrico res.	7847500,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,31	l/sec
Fabbisogno elettrico	98915,00	Kwh/anno
Fabbisogno metano	44500,00	mc/anno
Produzione RU	53535,00	Kg/anno
Produzione RD	29443,00	Kg/anno

Destinazione residenziale: 360 alloggi

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	900,00	n.
Fabbisogno idrico res.	70627500,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	2,81	l/sec
Fabbisogno elettrico	890235,00	Kwh/anno
Fabbisogno metano	400500,00	mc/anno
Produzione RU	481815,00	Kg/anno
Produzione RD	264987,00	Kg/anno

Destinazione commerciale/direzionale/servizi per turismo: 7407,30 mq

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti		n.
Fabbisogno idrico res.		l/anno
Fabbisogno idrico comm.	1737400,00	l/anno
Afflussi fognari		l/giorno
Fabbisogno elettrico		Kwh/anno
Fabbisogno metano		mc/anno
Produzione RU		Kg/anno
Produzione RD		Kg/anno

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico. Misure attive e passive di risparmio energetico.	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	X		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	↓		Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-			

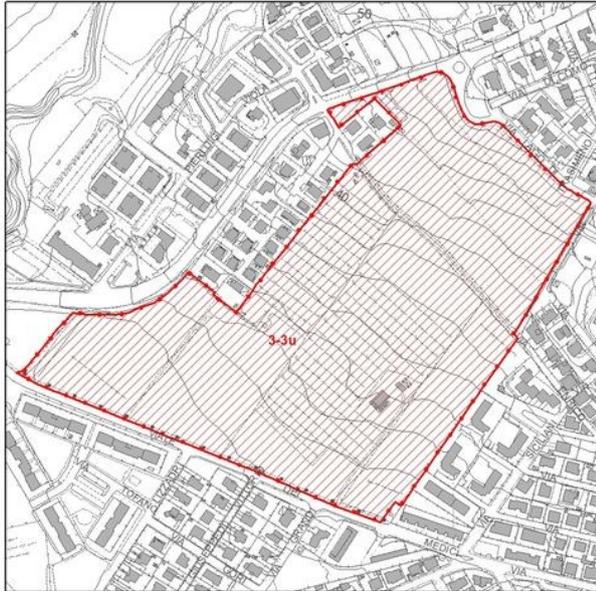
				favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile) Previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi con specifico parere l'Ente gestore del servizio idrico. Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	-	↓
		Riduzione del rischio idrogeologico	-	
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-	
				Salvaguardare lo skyline tra l'area di trasformazione e il contesto paesaggistico in cui si inserisce; Sono soggetti a tutela gli elementi vegetazionali, le presenze storiche, le invarianti strutturali. La progettazione deve essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare i nuovi edifici nel contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere effettuata

				<p>una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica, comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico</p> <p>Al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento.</p>
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	
	Efficienza del sistema insediativo	+/-		
	Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+/-	X	La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del
	Efficienza delle reti tecnologiche	+/-		

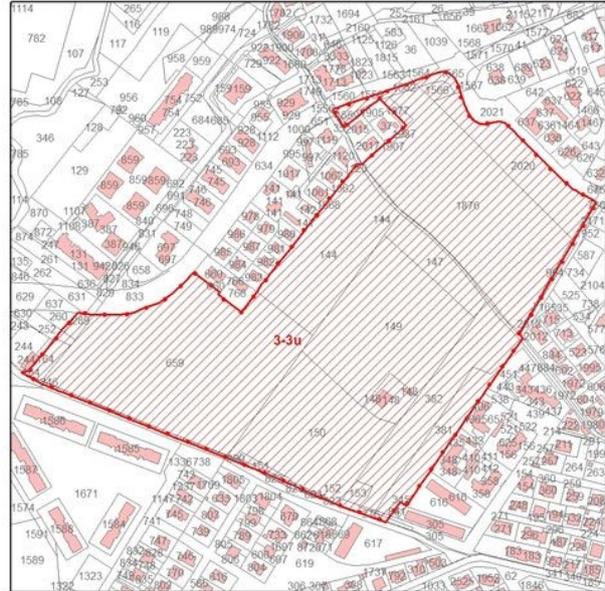
					servizio idrico. La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↓	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+	↑	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	+	↑	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	↑	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	+/-		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	

3. scheda norma comparto 3-3u

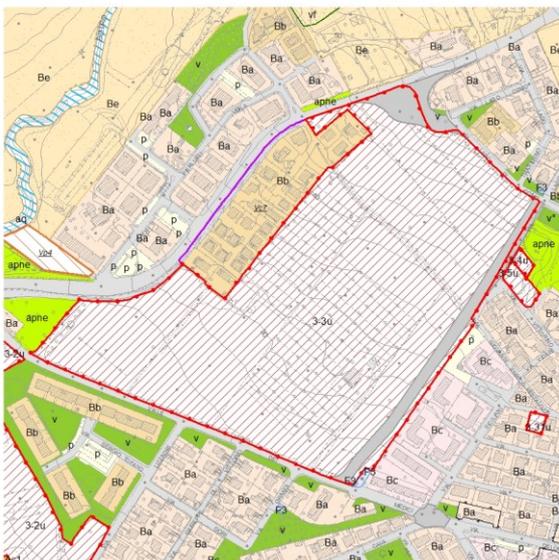
Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – fogli 67-74



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord-Ovest



1. Descrizione dell'intervento

Intervento di espansione prevalentemente residenziale

2. Ubicazione

Rosignano Solvay, via Lungomonte, viale dei Medici, via Lago di Como, via Lago Maggiore - Loc. Cotone

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Intervento fatto salvo dal P.S.
4. Modalità di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. L'intervento, dopo l'approvazione del P.A. potrà essere articolato per unità minime di intervento. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce la realizzazione di tutti

	<p>gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal Piano Attuativo, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti) e le modalità di gestione e manutenzione anche successive alla realizzazione; - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, delle attrezzature di interesse pubblico, etc. - definisce le modalità di realizzazione/gestione delle quote di alloggi da destinare ad Edilizia Residenziale sociale secondo le normative vigenti.
<p>5. Parametri urbanistici di progetto</p>	<p><u>Destinazione residenziale:</u> alloggi n. 100 comprensivi delle unità immobiliari residenziali esistenti e della quota di edilizia sociale Edilizia sociale: 20% degli alloggi (n. 20 alloggi) Residenziale: Vol. mc. 25.000 H. max. n. 2 piani f.t. <u>Destinazione Commerciale/Direzionale/di servizio:</u> Vol. max. mc. 10000. Il 60% del volume può avere destinazione residenziale nel rispetto del numero di alloggi previsti H 2 piani f.t. Distanza strade min. ml 6.00 Distanza fabbricati min. ml 10.00 Distanza confini min. ml. 5.00 Superficie territoriale: mq. 126411 circa</p>
<p>6. Funzioni e destinazioni d'uso</p>	<p>cat. 1 residenziale; cat. 3 commerciale sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03; Cat. 5 Direzionale e Di Servizio sottoc. 5.01, 5.02, 5.03, 5.07, 5.09 , 5.10, 5.11</p>
<p>7. Opere di urbanizzazione</p>	<p>Dovranno essere previsti gli spazi per standards urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 quale <i>sommatoria</i> derivante dalle diverse destinazioni ammesse all'interno del comparto. Per quanto concerne la destinazione residenziale lo standard complessivo, comprensivo di verde e parcheggi pubblici, è pari a mq. 25 ad abitante, articolato in 6 mq. di parcheggio e 19 mq di verde. La progettazione degli spazi aperti deve costituire l'elemento principale della progettazione (creazione di percorsi ciclabili e pedonali, di nuove aree per verde e parcheggi pubblici, strade, etc). La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalle leggi vigenti ed eventuali adeguamenti a opere di urbanizzazione esistenti devono essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione Com.le</p>

<p>8. Edilizia residenziale con finalita' sociali</p>	<p>Almeno il 20% (n. 20) degli alloggi con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi ERS Gli alloggi di E.R.S. realizzati nel rispetto della quota minima fissata dalla presente scheda sono vincolati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla locazione a canone agevolato; - o all' affitto temporaneo (min. 10 anni); - o al cohousing. - a vendita agevolata <p>In caso di progetto di cohousing deve essere posta attenzione ai sistemi relazionali tra le diverse funzioni residenza e servizi, spazi privati e luoghi pubblici, viabilità e parcheggi, edificato e verde pubblico attrezzato. Devono essere valutate quelle funzioni condominiali di portierato sociale e di gestione dei servizi attraverso anche una attività di "accompagnamento" all'abitare sociale.</p> <p>A tal fine il Piano attuativo dovrà individuare i lotti e/o alloggi da assegnare a tale finalità.</p> <p>Gli alloggi per edilizia sociale dovranno avere caratteristiche costruttive e dimensionali dettate dalle leggi in materia.</p>
<p>9. Disciplina per la progettazione</p>	<p>Il Piano si pone come obiettivo la riqualificazione dell'area attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la realizzazione di un tessuto urbano complesso ed articolato, organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazionato all'insediamento esistente; b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, c) la realizzazione di edilizia privata ed edilizia residenziale sociale; d) la realizzazione di un parco urbano attrezzato inteso come connotato qualitativo del nuovo insediamento, con sistemazioni vegetazionali prevalenti e tipiche dei luoghi, e con offerta di spazi per la ricreazione, il tempo libero, lo svago e il benessere dei cittadini. Esso deve essere collegato alla rete degli spazi pubblici che saranno previsti nell'area, in modo da garantire un sistema continuo; e) un sistema di spazi e luoghi (viale-piazza) con aree a giardino, marciapiedi, zone per la sosta alberate, piazze "arredate"; f) nuova viabilità principale, di collegamento con il sistema circostante e nuova viabilità minore, per la mobilità interna. <p>Gli elementi principali della nuova area saranno il parco urbano nella porzione nord - nordest, la via di Lungomonte alberata a sud e il viale alberato pedonale esistente con andamento nord-sud.</p> <p>L'area deve assumere connotati di città giardino, dove il carattere urbano di maggior pregio sarà costituito dai giardini privati previsti attorno agli edifici residenziali.</p>

Parco urbano ed aree a verde pubblico

Il nuovo assetto insediativo risulterà caratterizzato anche dal parco urbano al cui interno potranno essere svolte attività di gioco, sport di quartiere, didattiche.

Il parco Urbano nella parte più a est risulterà separato dal nucleo residenziale esistente e di progetto dal filare alberato esistente che avrà caratteristiche di percorso pedonale e ciclabile. All'interno di questa porzione di parco è previsto un fabbricato con destinazione d'uso mista: attività commerciale (esercizi di vicinato), direzionale, residenza, residenza sociale. Tale fabbricato potrà avere un massimo del 60 % della volumetria complessiva destinata alla residenza privata e/ sociale.

Il "centro commerciale - residenziale" dovrà essere oggetto di speciale studio architettonico d'insieme corredato da rendering fotorealistici. La copertura deve essere a falde inclinate.

L'accesso al lotto dovrà avvenire preferibilmente da via Lago di Como che dovrà essere adeguata al nuovo traffico veicolare. L'area di pertinenza dell'immobile deve essere collegata con il parco circostante. E' ammessa solamente la recinzione con siepi sempreverdi.

All'interno delle aree a verde pubblico devono essere realizzate aree attrezzate (parco giochi). Potranno essere collocate strutture costruite con materiali leggeri, non più alte di ml. 3,50 e con una volumetria massima di 110 mc./cad. La destinazione di tali strutture potrà essere, bar/ servizi/ rivendita giornali, uffici turistici e/o informazioni.

E' assolutamente vietato, nella costruzione di tali strutture, l'uso esterno dell'alluminio anodizzato

Il **nuovo insediamento** deve costituire un assetto insediativo caratterizzato da una prevalenza di edificazione residenziale a maglia regolare. I nuovi edifici saranno preferibilmente villini isolati, oppure binati e a schiera, edifici con patio e palazzine. La caratteristica fondamentale del nuovo insediamento deve essere l'immersione nel verde.

I nuovi alloggi devono avere una superficie utile abitabile differenziata. Gli alloggi con una superficie utile abitabile minima di 60 mq. non devono essere maggiori al 50% del totale.

La progettazione deve essere caratterizzata da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale e si dovrà relazionare con il tessuto al contorno al fine di garantire un corretto inserimento ambientale.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.

L'edilizia residenziale sociale nella misura di n. 20 alloggi potrà essere allocata all'interno dell'edificio ubicato nel Parco urbano o in altre aree appositamente individuate.

La proposta progettuale deve presentare soluzioni integrate a livello funzionale ed architettonico, con assetto che privilegi l'organizzazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici

aventi funzione di elemento connettivo con le diverse parti della città. Integrazione tra attività pubbliche ed interventi privati.

La progettazione deve essere caratterizzata da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale e si dovrà relazionare con il tessuto al contorno al fine di garantire un corretto inserimento ambientale.

Gli edifici devono essere realizzati con soluzioni architettoniche e caratteristiche di omogeneità tra i vari fabbricati e nell'utilizzo di materiali in modo da consentire l'unitarietà dell'intervento.

La copertura del tetto degli edifici residenziali, dovrà essere "a falde" inclinate e costituita da un manto di tegole di laterizio di tipo alla "Toscana" (coppi ed embrici). Le coperture dei fabbricati dovranno avere gli aggetti di gronda. I canali di gronda e i discendenti pluviali dovranno essere in rame come pure i loro sostegni.

Gli elementi esterni quali pergolati, box, gazebi, verande dovranno essere realizzati in legno.

Le recinzioni "fronte strada" dei lotti dovranno essere mascherate con siepe di essenze "sempreverdi" locali che verranno collocate all'interno delle proprietà private, sul confine con strade e spazi pubblici in generale e devono essere di altezza unitaria.

Potranno essere realizzate opere pertinenziali.

Le aree pertinenziali devono essere piantumate essenze di tipo autoctono (cipressi, lecci, ulivi, ecc.).

Gli edifici residenziali esistenti compresi all'interno del comparto potranno essere conservati, pertanto nel calcolo della volumetria complessiva del comparto dovrà essere computata anche la volumetria esistente assentita. Sugli immobili esistenti è ammesso, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, anche la ristrutturazione edilizia conservativa.

~~Sull'edificio esistente su via Lungomonte è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione in altra parte del comparto senza che questo comporti aumento della Volumetria residenziale ammessa.~~

E' opportuno che gli spazi pubblici, di uso collettivo e comune, i piani terra degli edifici pubblici e con destinazione pubblica, costituiscano sistemi continui, aperti e collegati tra loro da percorsi pedonali e ove possibile ciclabili.

Il nuovo insediamento residenziale dovrà essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento nel rispetto delle condizioni contenute nella scheda norma.

Il PA deve prevedere norme specifiche che orientino gli interventi alla massima sostenibilità ambientale con soluzioni di bioedilizia . L'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica dell'uso e della disponibilità della risorsa idrica per le funzioni previste nell'area.

Opere di urbanizzazione

L'area deve essere caratterizzata da una viabilità principale di attraversamento che collega la nuova viabilità a sud, con Viale de Medici e una rotonda più idonea ai nuovi traffici veicolari di innesto tra via Lago di Garda e viale De Medici.

Il progetto potrà prevedere anche una soluzione diversa della viabilità interna senza che questa costituisca variante alla scheda e purché sia concordata con la pubblica amministrazione.

Nella parte più a ovest del comparto dovrà essere prevista un'area di separazione di almeno 10 ml. tra il nuovo edificato e via Lungomonte.

La rete infrastrutturale e i percorsi pedonali e ciclabili dovranno rispettare quanto dispone il N.C.S. e dovranno essere realizzati secondo le indicazioni dei Settori competenti.

La nuova viabilità principale dovrà avere caratteristiche di viale alberato (doppia carreggiata con aiola spartitraffico, percorsi pedonali in entrambi i sensi di marcia, aree alberate, percorsi ciclabili).

Le aree di parcheggio devono essere adeguatamente alberate, attrezzate con percorsi pedonali, arredi di servizio e pavimentate con materiali permeabili.

Gli spazi pubblici e di uso comune non debbono essere collocati in posizioni marginali o essere eccessivamente frazionati; possibilmente si assicurerà la loro continuità spaziale anche con le aree condominiali e private, recintate con siepi basse; essi debbono costituire il centro delle relazioni funzionali e morfologiche dell'insediamento.

Particolare attenzione progettuale si deve porre alle condizioni di sicurezza dei bambini e degli anziani, dei portatori di handicap e alla difesa dai rumori.

Le aree degli spazi pubblici non utilizzate dalle attrezzature debbono essere mantenute a giardino.

I parcheggi dovranno risultare adeguatamente alberati con piante di almeno seconda e terza grandezza.

Una quota parte dei parcheggi pubblici potrà essere realizzata all'interno del Parco Urbano, purché in prossimità delle aree edificate.

I parcheggi pubblici dovranno essere distribuiti, in maniera uniforme, all'interno del comparto. Dovrà essere evitato il concentrazione in aree di vaste dimensioni. Si dovrà garantire una percorrenza agevole tra le aree di sosta e l'edificato mediante la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e marciapiedi.

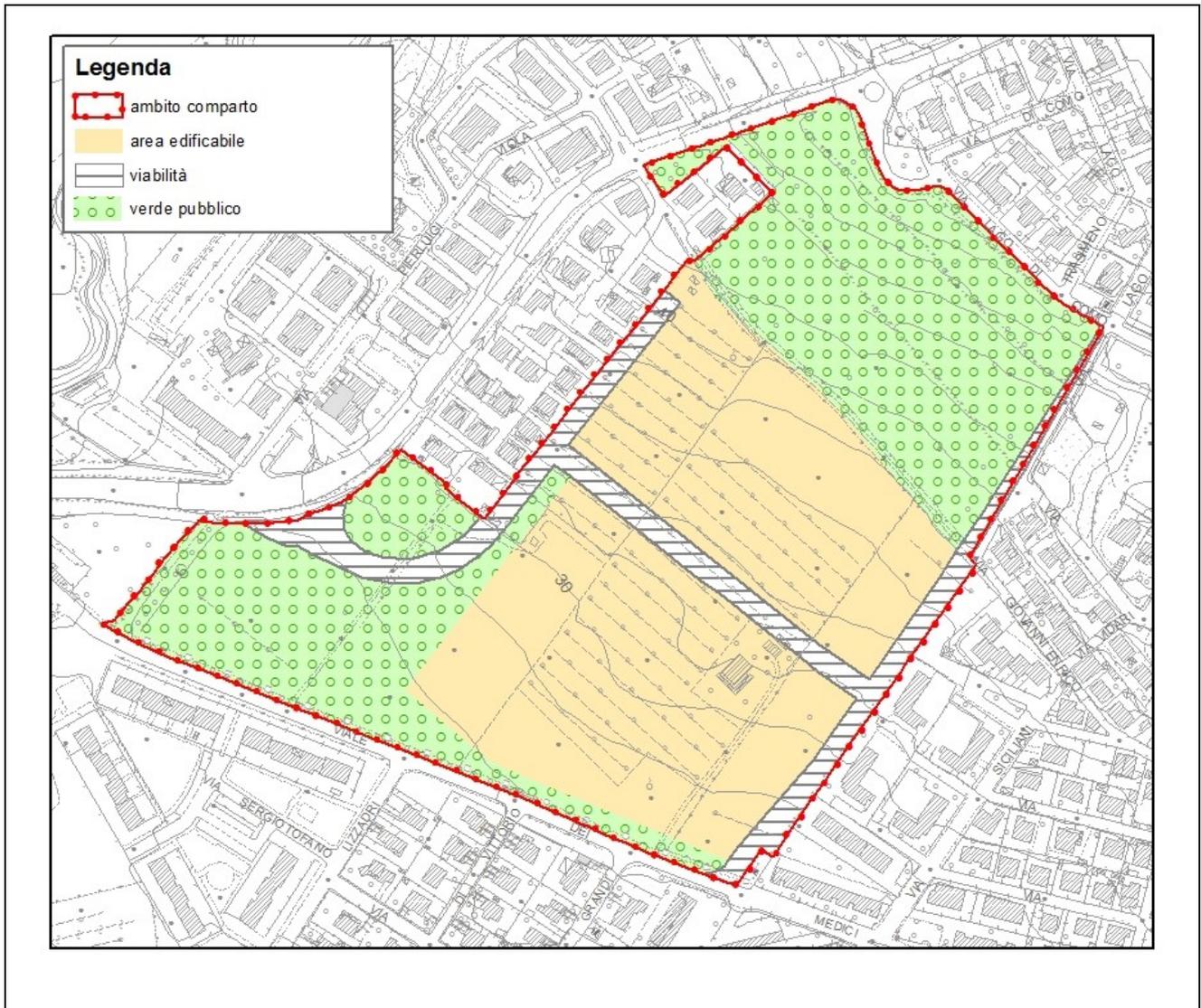
L'area a Parco Urbano potrà essere utilizzata come standard a verde pubblico.

La realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero, saranno previsti manti in materiale permeabile e delimitazioni attraverso bordi e cordoli, senza risalto sul terreno e comunque nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli uffici competenti.

La realizzazione per stralci degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione

	gratuita all'Amm.ne Comunale delle relative aree.
10. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali Elementi di geomorfologia area di terrazzamento pianeggiante e piccola zona di fondovalle alluvionale Elementi idrologici e vincoli idraulici nessuno Tipologia amplificazione sismica area in parte suscettibile di liquefazione dinamica Problematiche idrogeologiche Nessuna CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' Geomorfológica G1 Idraulica I1/I2 Sismica S2/S3I</p> <p>FATTIBILITA' Geomorfologica FG3 <u>Prescrizioni:</u> Si richiedono in fase di piano attuativo e di progetto delle Opere di urbanizzazione primaria indagini geologiche, geognostiche, sismiche e idrogeologiche di inquadramento con almeno 3 stazioni i cui esiti definiscono le condizioni prescrittive per la progettazione dei singoli interventi che richiedono specifiche indagini geognostiche ai sensi della DGR 36/2009. Si confermano le indicazioni sul risparmio idrico contenute nella VAS. Idraulica F12 <u>Prescrizioni:</u> Si richiede specifico elaborato sulla regimazione delle acque del reticolo idrologico superficiale e sulla mitigazione delle sue modifiche. Si richiede progetto delle fognature dimensionato alla prevenzione di fenomeni di rigurgito Sismica FS3 <u>Prescrizioni:</u> Esecuzioni di indagini per la valutazione del potenziale di liquefazione del terreno in corrispondenza degli interventi edilizi.</p>
11. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	<p>ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici residenziali e misti: tessuto urbano "Bb"; - Edifici prevalentemente commerciali: tessuto urbano "Dc"; - Aree a verde pubblico, parcheggi pubblici e strade: disciplina contenuta nelle NTA

12. schema grafico indicativo



INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

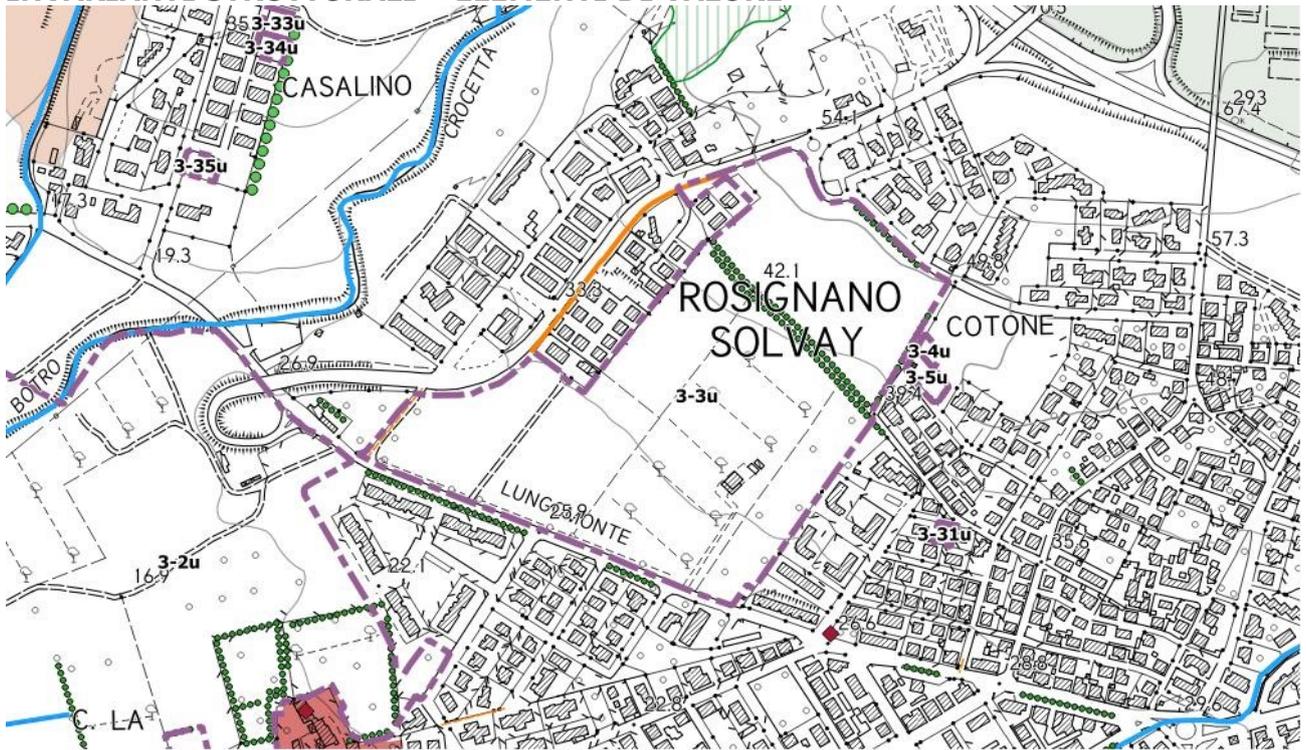


Foto 3

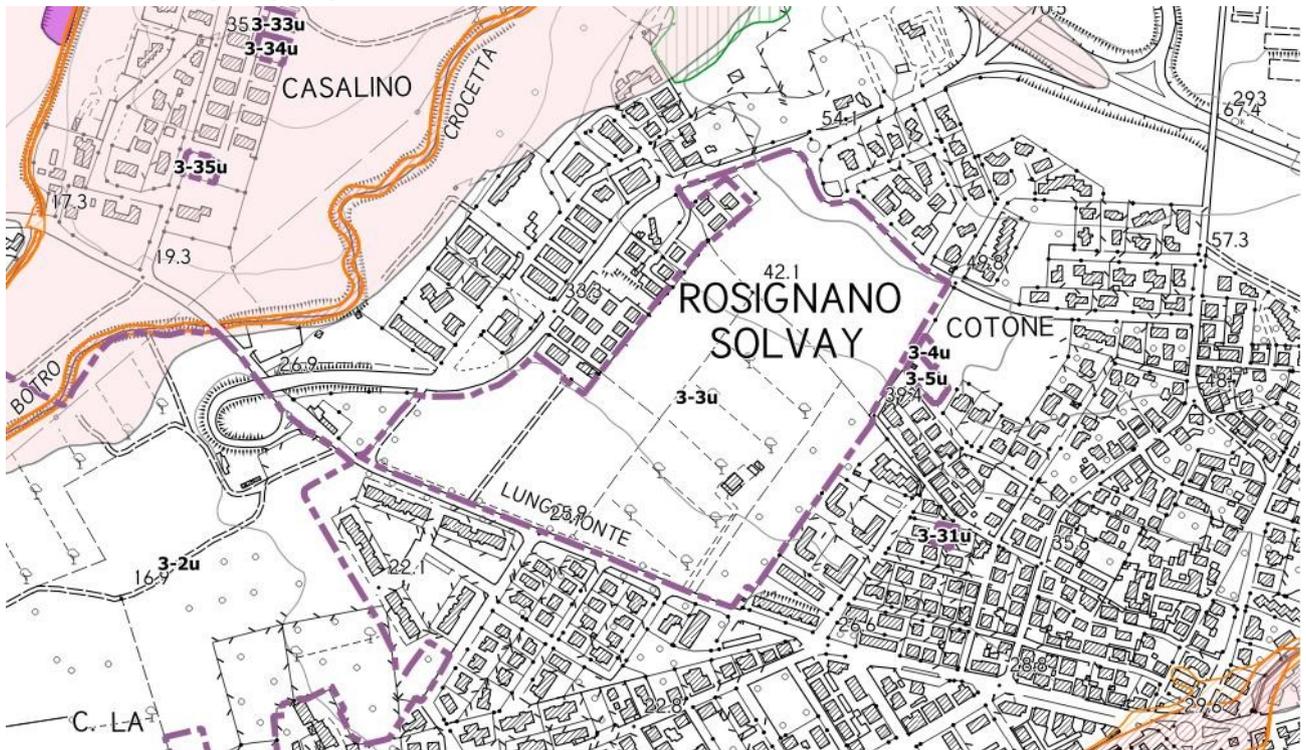


Foto 4

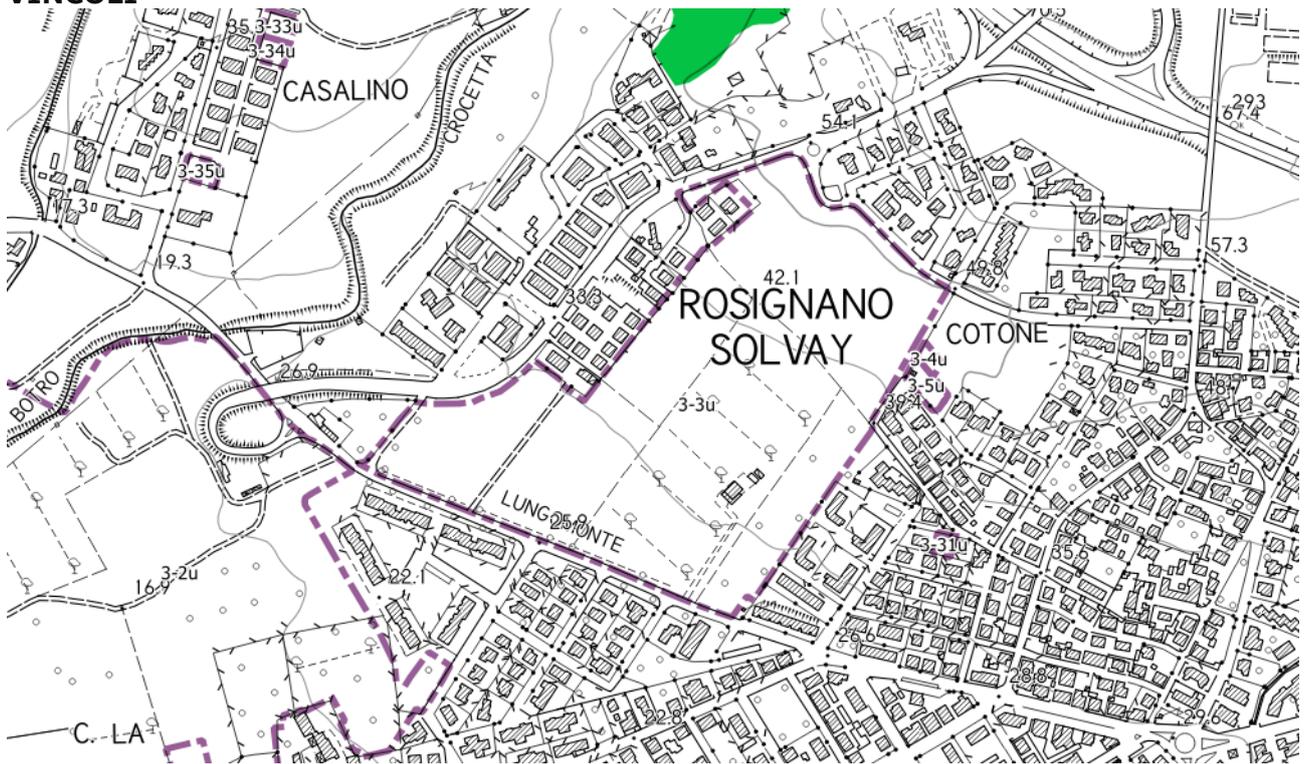
INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI VALORE



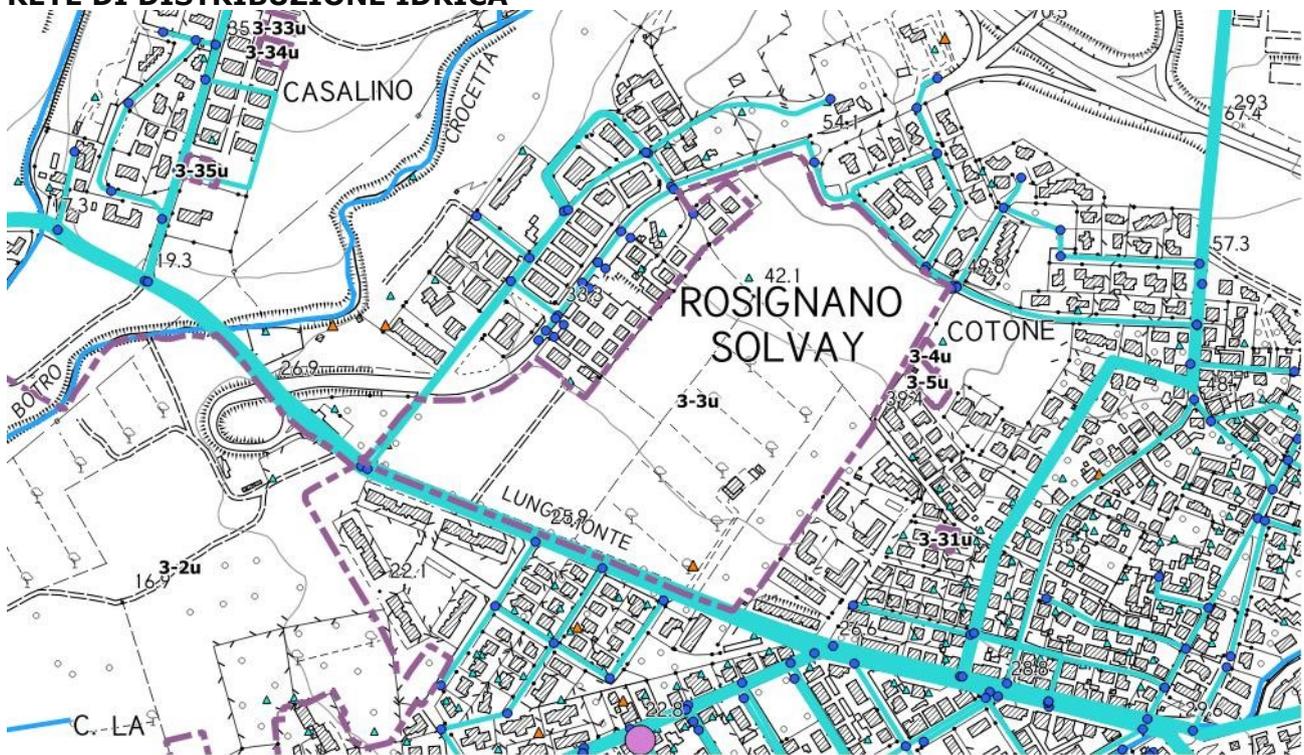
INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



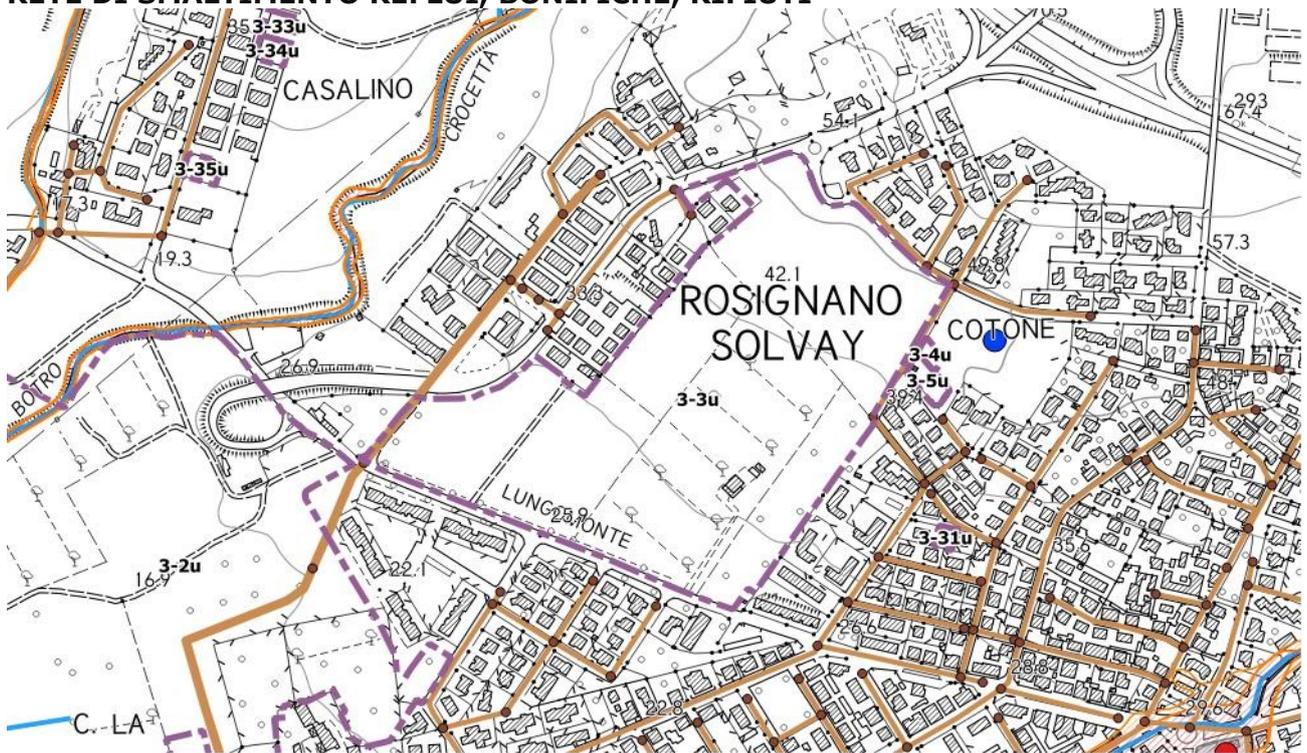
VINCOLI



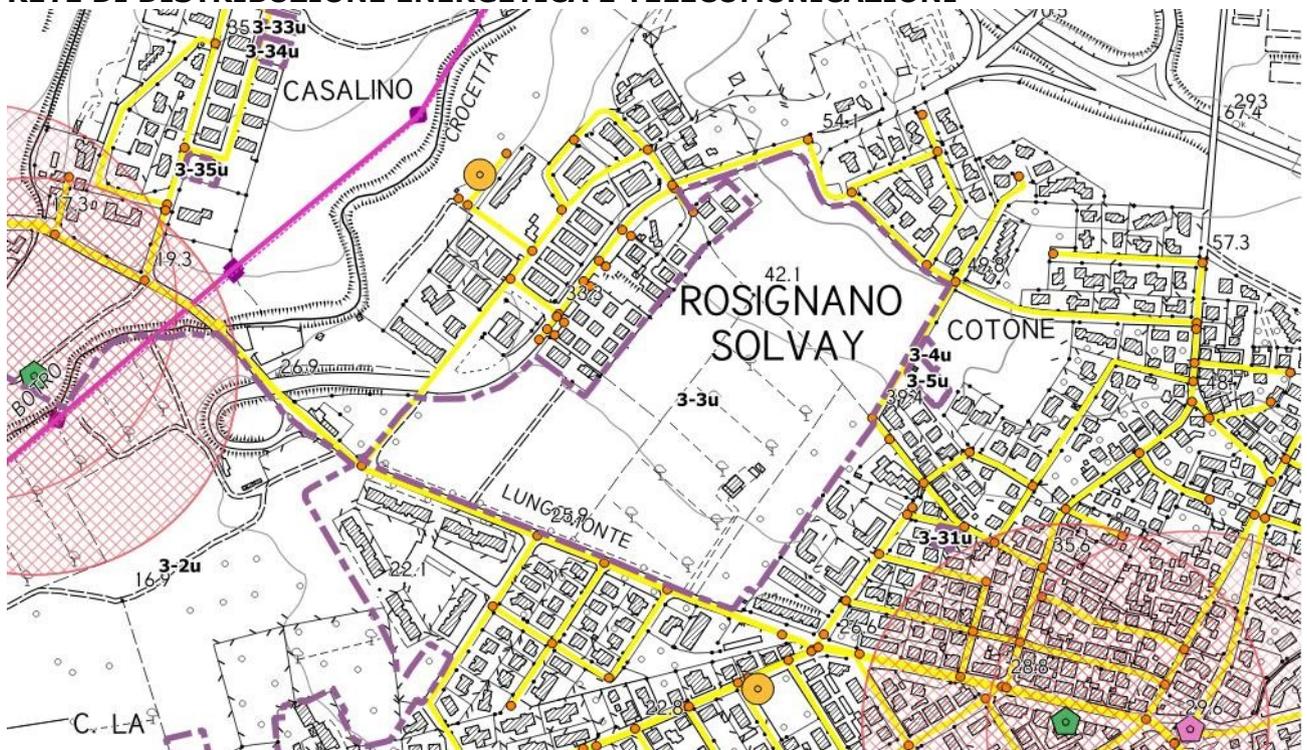
RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



VERIFICA DI COERENZA

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.

OB.1.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana. In particolare, la previsione è coerente con l'obiettivo indicato poiché preferisce saturare un vuoto urbano ed evitare così ulteriore consumo di suolo in territorio agricolo.

Coerenza con obiettivi P.O.

OB.1

Gli interventi previsti contribuiscono in parte al mantenimento dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti.

OB.2

La previsione contribuisce al rafforzamento della coesione sociale per la vocazione sociale legata agli interventi di trasformazione proposti.

OB.4.

La previsione incrementa le dotazioni dei servizi locali per migliorare la vivibilità dei residenti.

Coerenza con azioni P.O.

A1.11.

Nell'area di trasformazione è prevista la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali.

A2.5.

La previsione integra l'offerta residenziale con interventi di edilizia pubblica e sociale per alloggi a prezzi contenuti.

A4.2.

La previsione favorisce l'attrattività complessiva del territorio.

Criticità con obiettivi P.O.

OB.3.

La previsione non contribuisce a rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali in quanto non inserisce funzioni strettamente legate ad esse.

Criticità con azioni P.O.

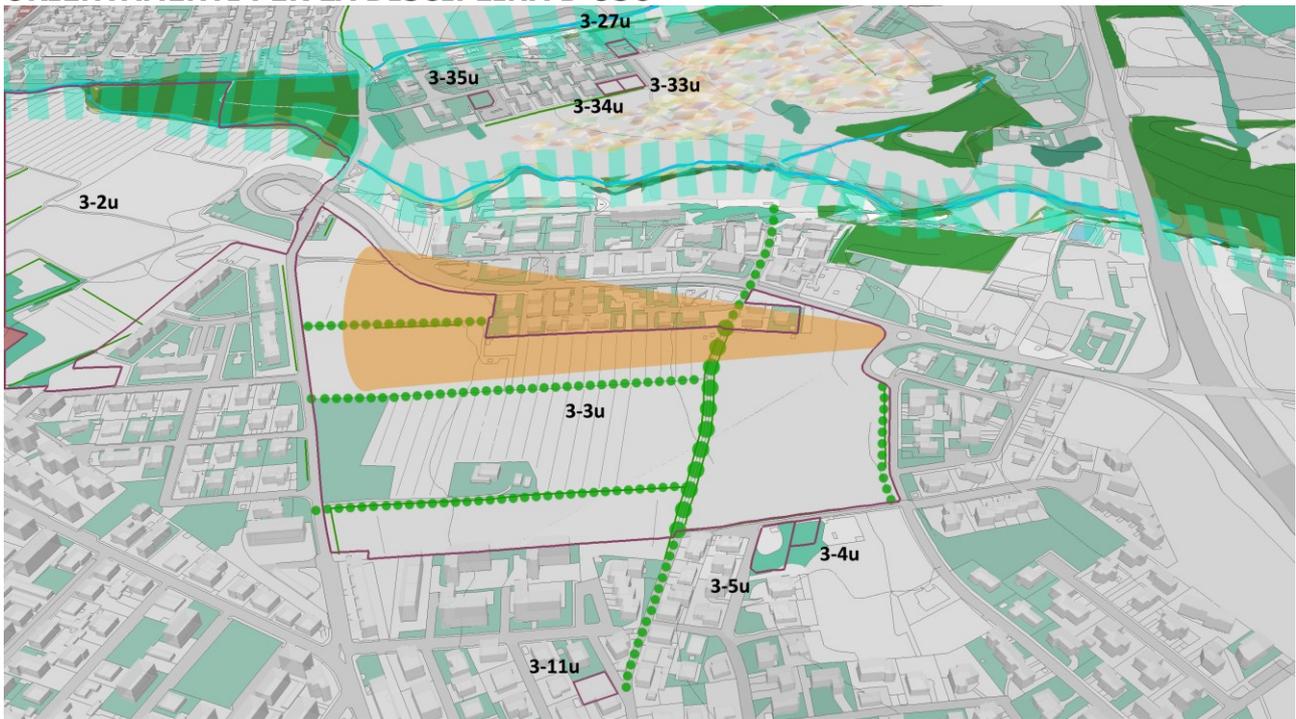
A1.2.

La previsione pone delle criticità in quanto non riduce la produzione di rifiuti, bensì la incrementa.

A1.9.

La previsione pone delle criticità in quanto favorisce la nuova edificazione a scapito di interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

ORIENTAMENTI PER LA DISCIPLINA D'USO



VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

Destinazione residenziale: 100 alloggi

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	250,00	n.
Fabbisogno idrico res.	19618750,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,78	l/sec
Fabbisogno elettrico	247287,50	Kwh/anno
Fabbisogno metano	111250,00	mc/anno
Produzione RU	133837,50	Kg/anno
Produzione RD	73607,50	Kg/anno

Destinazione commerciale/direzionale/servizi per turismo: 2500 mq

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti		n.
Fabbisogno idrico res.		l/anno
Fabbisogno idrico comm.	6387500,00	l/anno
Afflussi fognari		l/giorno
Fabbisogno elettrico		Kwh/anno
Fabbisogno metano		mc/anno
Produzione RU		Kg/anno
Produzione RD		Kg/anno

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI (ulteriori azioni oltre quanto riportato al punto 9. Disciplina per la progettazione, della presente scheda)	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico e dovranno disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	X		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-		↓	<p>Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);</p> <p>Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)</p> <p>Previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi con specifico parere l'Ente gestore del</p>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-			

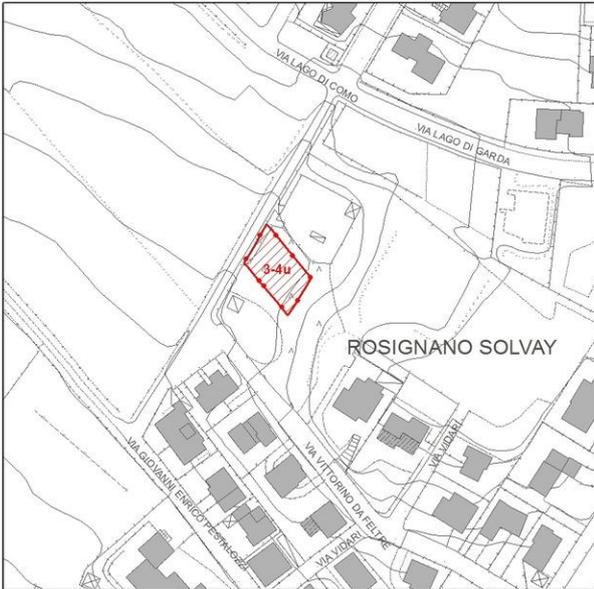
					servizio idrico. Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Salvaguardare le emergenze vegetazionali lineari presenti
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+/-	↓	Salvaguardare lo skyline tra l'area di trasformazione e il contesto paesaggistico in cui si inserisce Sono soggetti a tutela gli elementi vegetazionali esistenti Il PA dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi di verde pubblico e delle aree private deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto di tutto il comparto. Al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento.
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
	Qualità e competitività dei sistemi	Protezione dei sistemi urbani e degli	0	↑	

	urbani e insediamenti	insediamenti			
		Efficienza del sistema insediativo	+/-		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+/-	X	<p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico.</p> <p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.</p>
		Efficienza delle reti tecnologiche	+/-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	X	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	X	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	X	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	X	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	+/-		
		Aumento della qualità	0		

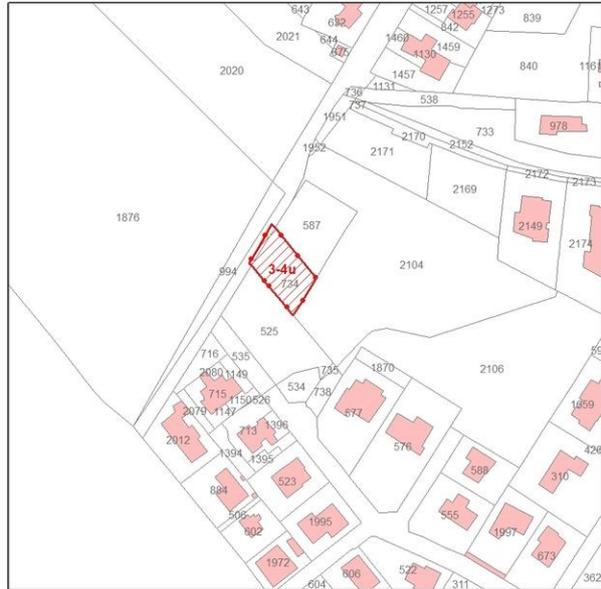
		ambientale			
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+/-	X	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+/-	X	

4. scheda norma comparto 3-4u

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastrale – foglio 74



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord-Ovest



1. Descrizione dell'intervento

Intervento di completamento residenziale

2. Ubicazione

Rosignano Solvay, via Lago Maggiore - loc. Cotone

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: alloggi n. 2 Rc 50% Sf Distanza strada: min. ml. 5.00 Distanza dai confini: min. ml. 5.00 H. max. n. 2 piani f.t. Superficie fondiaria: mq. 429.27 circa
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	Realizzazione di n. 2 alloggi con superficie utile abitabile min. di 60 mq. L'intervento deve avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano; I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato. La realizzazione di eventuali adeguamenti alle opere di urbanizzazione esistenti dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione com.le.
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali Elementi di geomorfologia area di terrazzamento a pendenza costante in area urbanizzata Elementi idrologici e vincoli idraulici nessuno Tipologia amplificazione sismica nessuna Problematiche idrogeologiche Nessuna</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' Geomorfologica G1 Idraulica I2 Sismica S2</p> <p>FATTIBILITA' Geomorfologica FG2 Prescrizioni: Si richiedono indagini ai sensi della DGR 36/2009 Idraulica FI1</p>

	<p><u>Prescrizioni:</u> nessuna</p> <p>Sismica FS2</p> <p><u>Prescrizioni:</u> nessuna</p>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

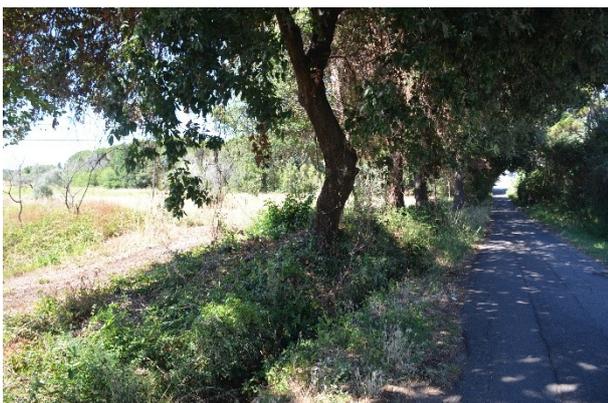
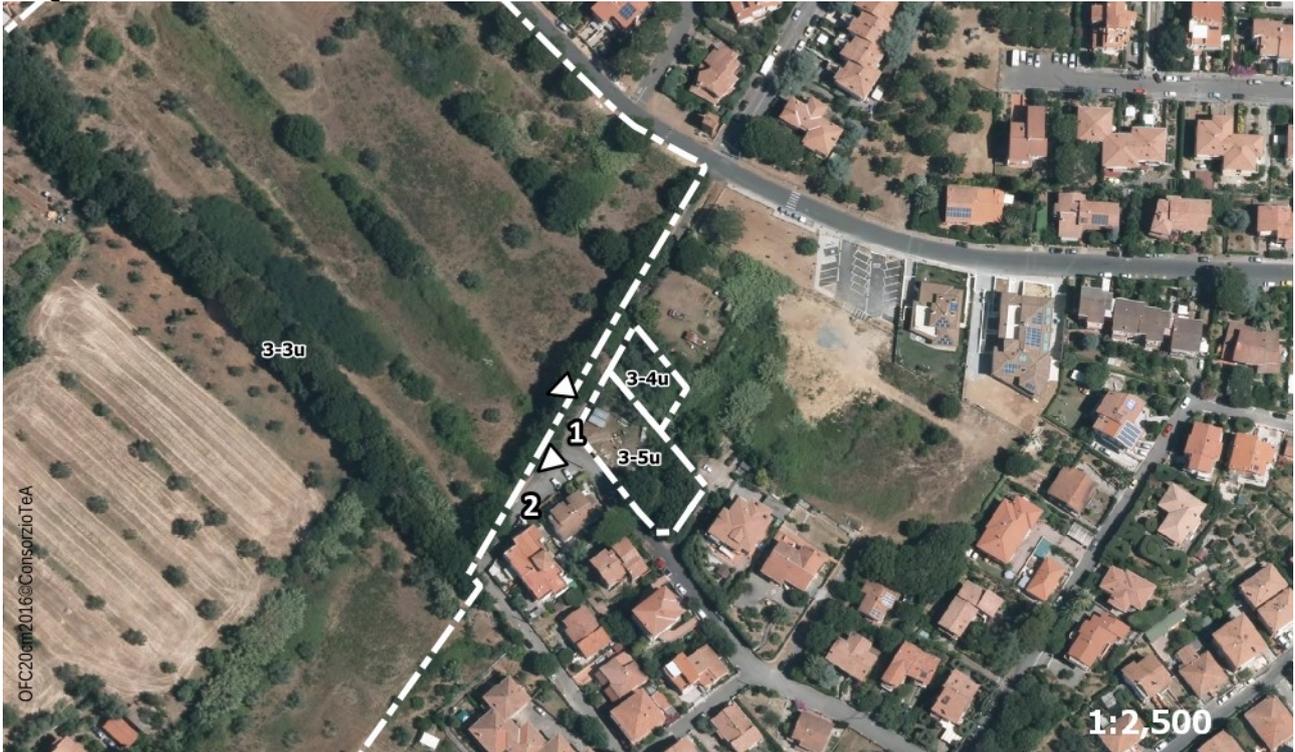


Foto 1

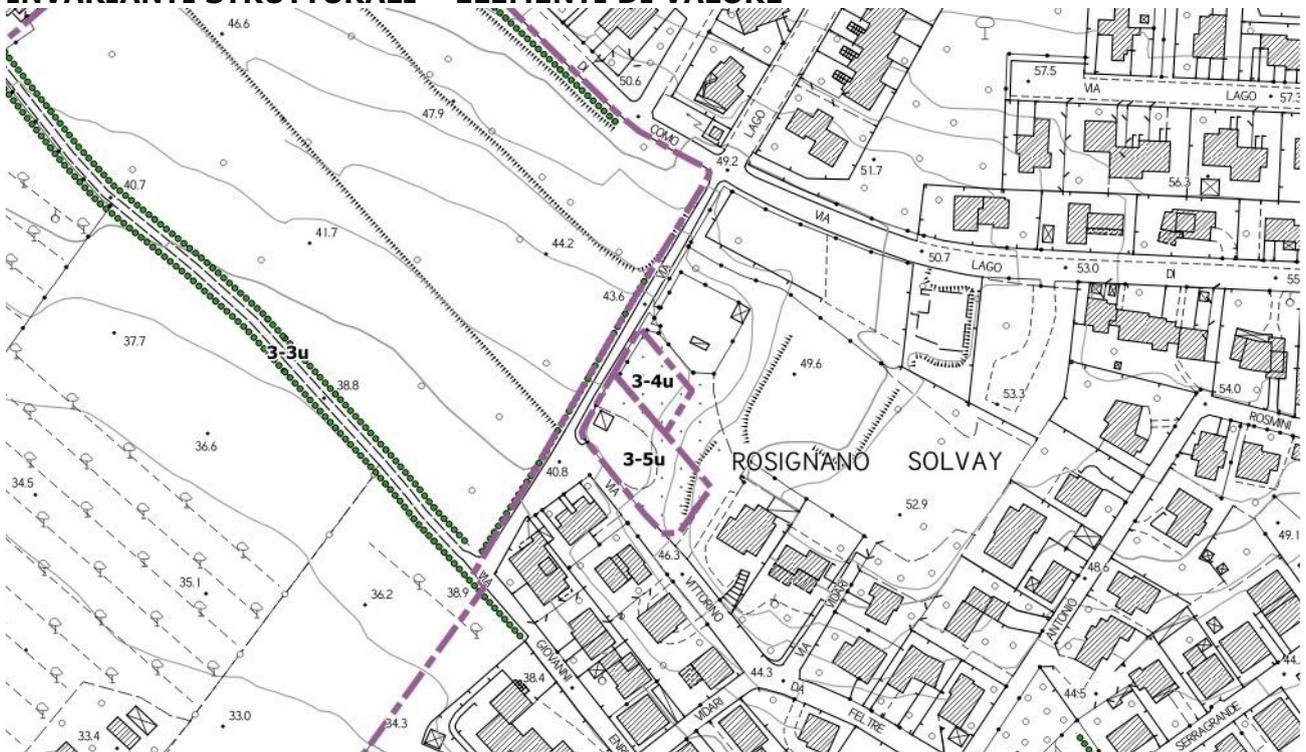


Foto 2

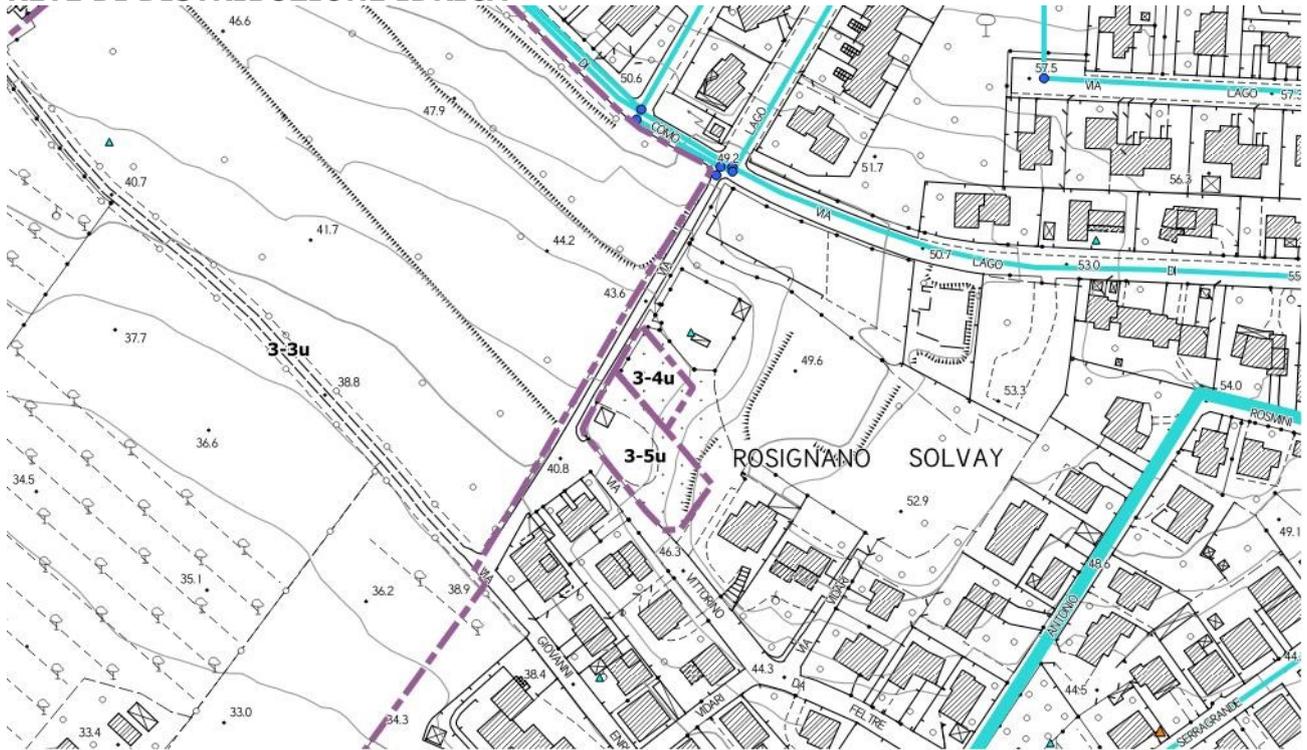


Foto 3

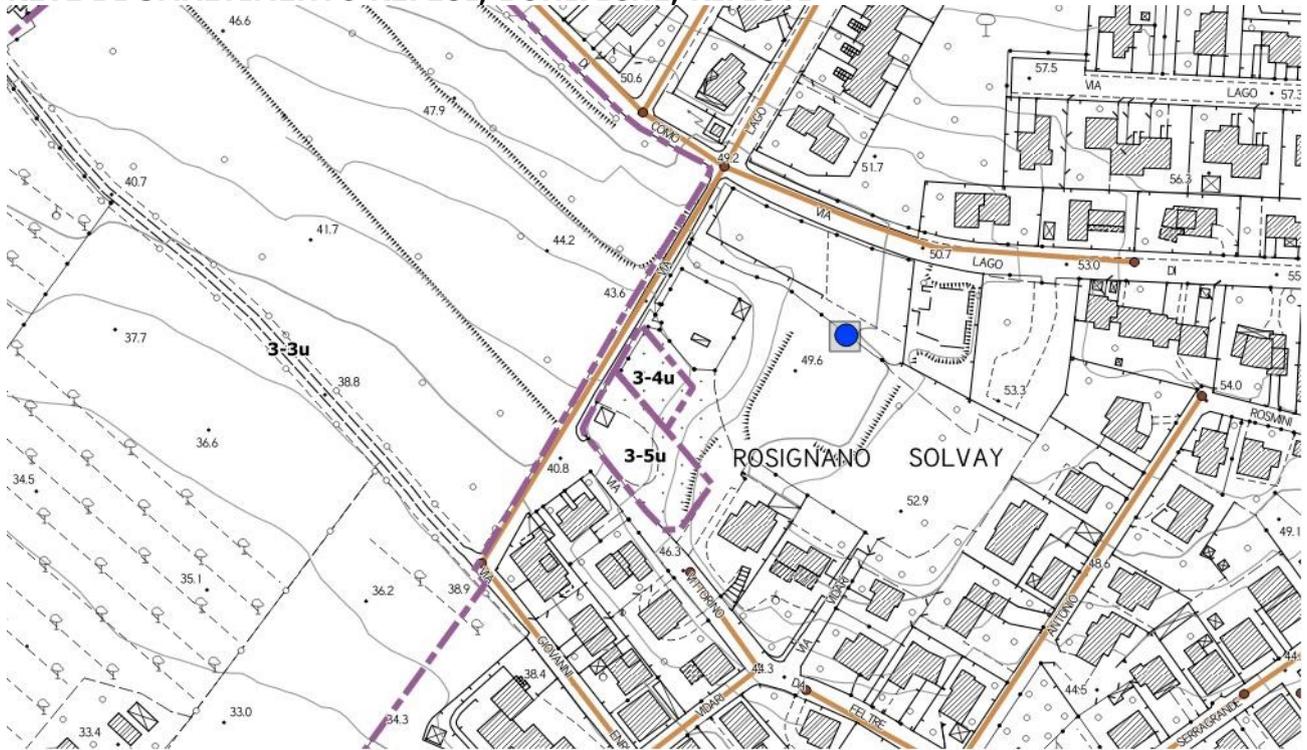
INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	5,00	n.
Fabbisogno idrico res.	392375,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,02	l/sec
Fabbisogno elettrico	4945,75	Kwh/anno
Fabbisogno metano	2225,00	mc/anno
Produzione RU	2676,75	Kg/anno
Produzione RD	1472,15	Kg/anno

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

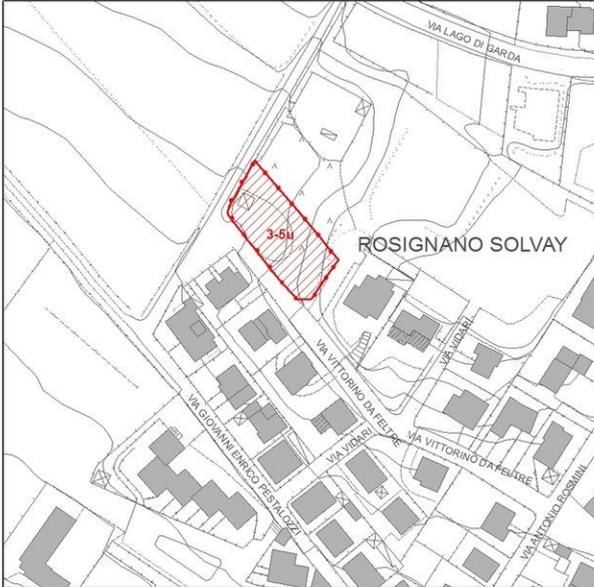
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico e dovranno disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	X	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	X	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		
					Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile) Inserimento di un'isola ecologica

					per la raccolta differenziata dei rifiuti.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+/-	X	Salvaguardare le emergenze vegetazionali lineari presenti
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	X	
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	+/-	X	Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione dei fronti degli edifici sia in relazione alla città che all'intorno agricolo.
	ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	X
Innovazione e green economy			0		
Coesione sociale		Equa distribuzione del reddito	0	X	
Equilibrio finanza pubblica		Miglioramento conti pubblici	0	X	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	X	

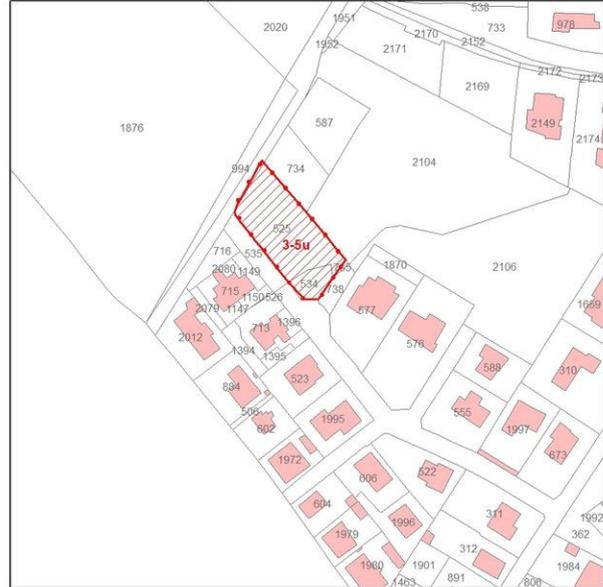
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	X	
		Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	X

5. scheda norma comparto 3-5u

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 74



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord-Ovest



1. Descrizione dell'intervento

Intervento di completamento residenziale

2. Ubicazione

Rosignano Solvay, via Vittorino da Feltr

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: alloggi n. 2 H. max. n. 2 piani f.t. Distanza strada: min. ml. 5.00

	<p>Distanza dai confini: min. ml 5.00 Rc 40% Sf Superficie fondiaria: mq. 1082 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	<p>Realizzazione di n. 2 alloggi con superficie utile abitabile min. di 60 mq. L'intervento deve avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano; I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato. La realizzazione di eventuali adeguamenti alle opere di urbanizzazione esistenti dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione com.le.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali Elementi di geomorfologia area di terrazzamento a pendenza costante in area urbanizzata Elementi idrologici e vincoli idraulici nessuno Tipologia amplificazione sismica nessuna Problematiche idrogeologiche Nessuna</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' <i>Geomorfologica</i> G1 <i>Idraulica</i> I2* <i>Sismica</i> S2</p> <p>FATTIBILITA' Geomorfologica FG2 Prescrizioni: Si richiedono indagini ai sensi della DGR 36/2009 Idraulica F12* Prescrizioni: Adozione del franco di sicurezza di m. 0,30 Sismica FS2 Prescrizioni: nessuna</p>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1

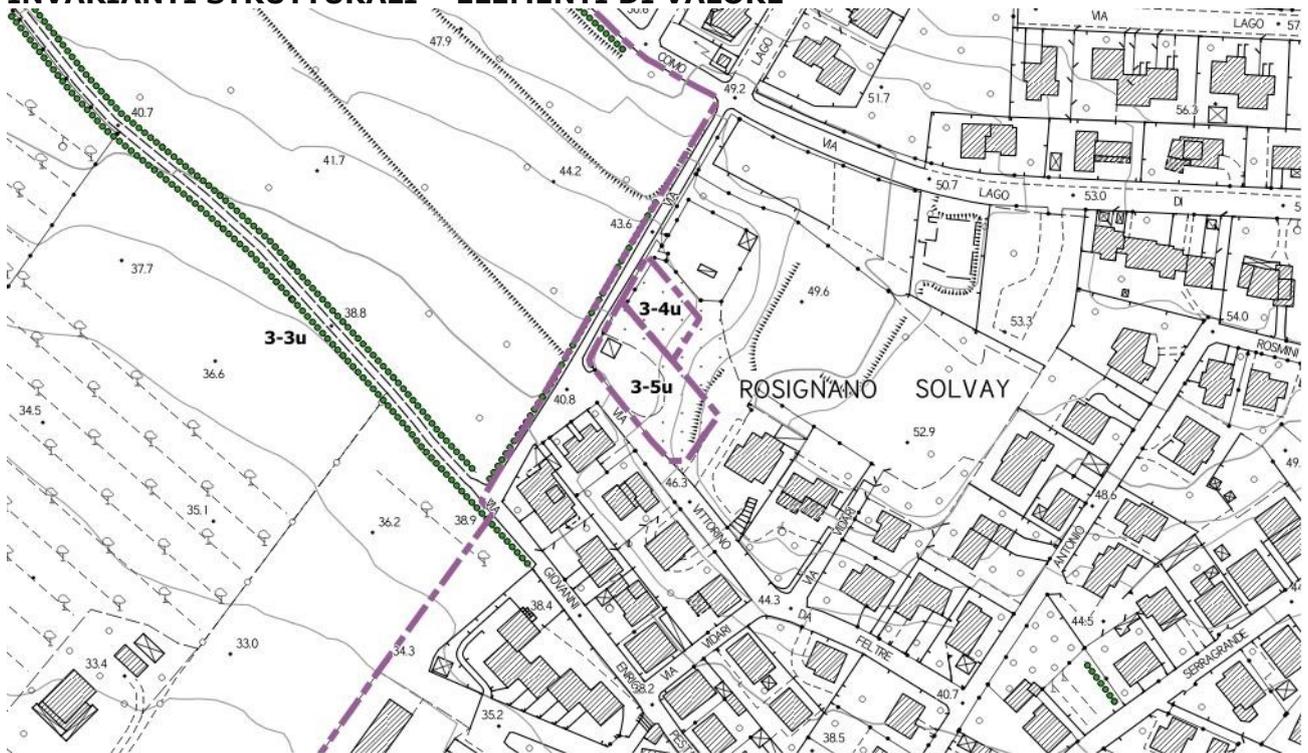


Foto 2

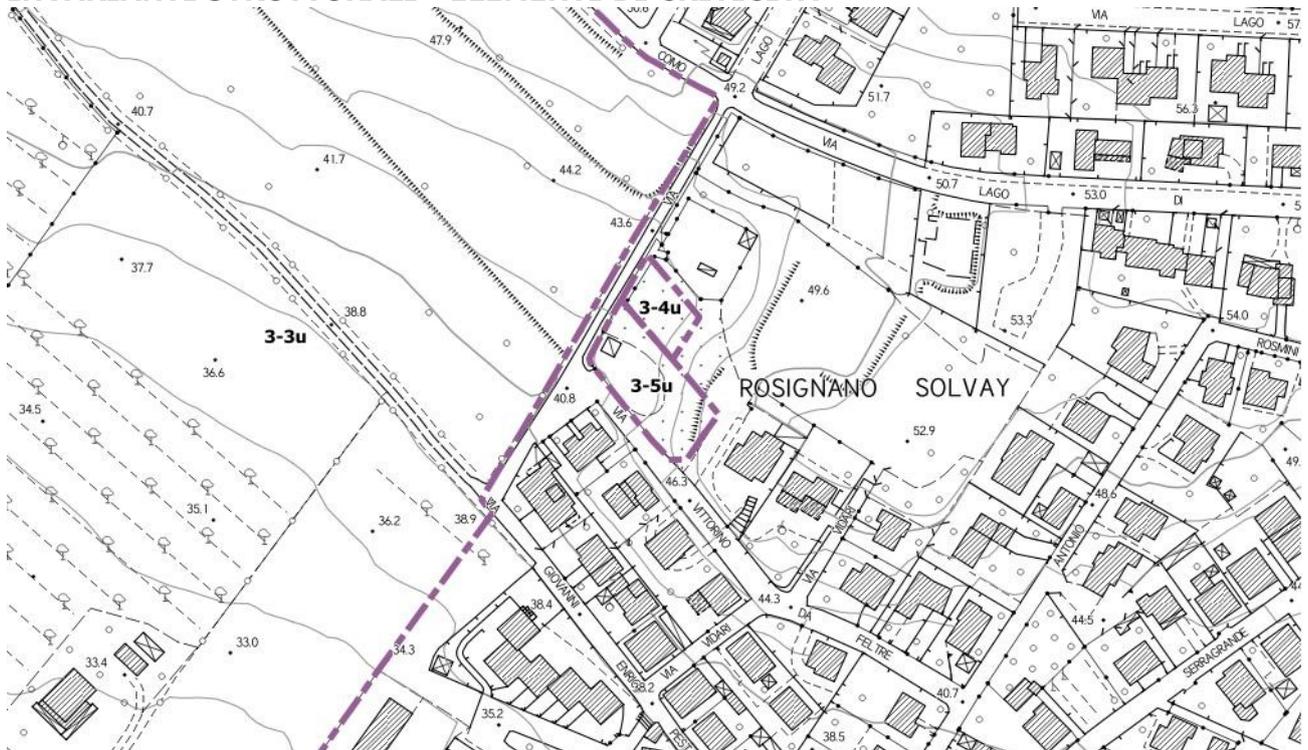


Foto 3

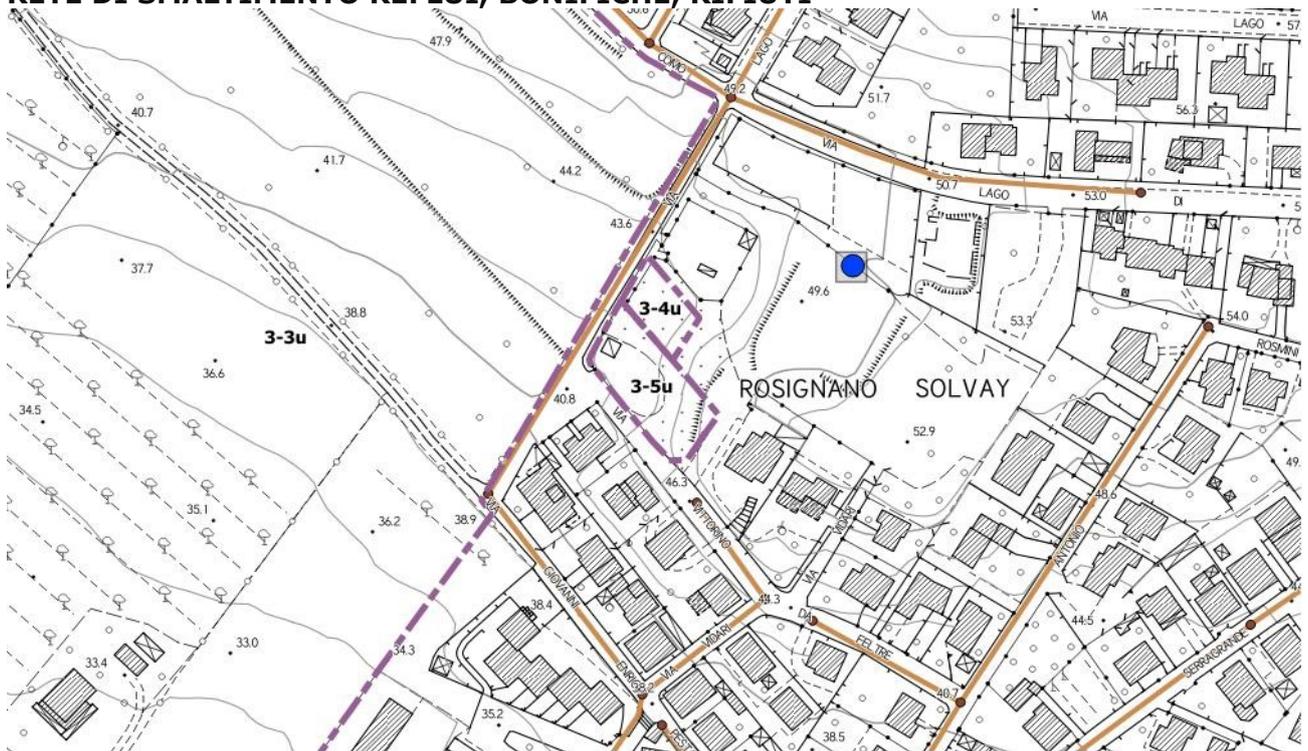
INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



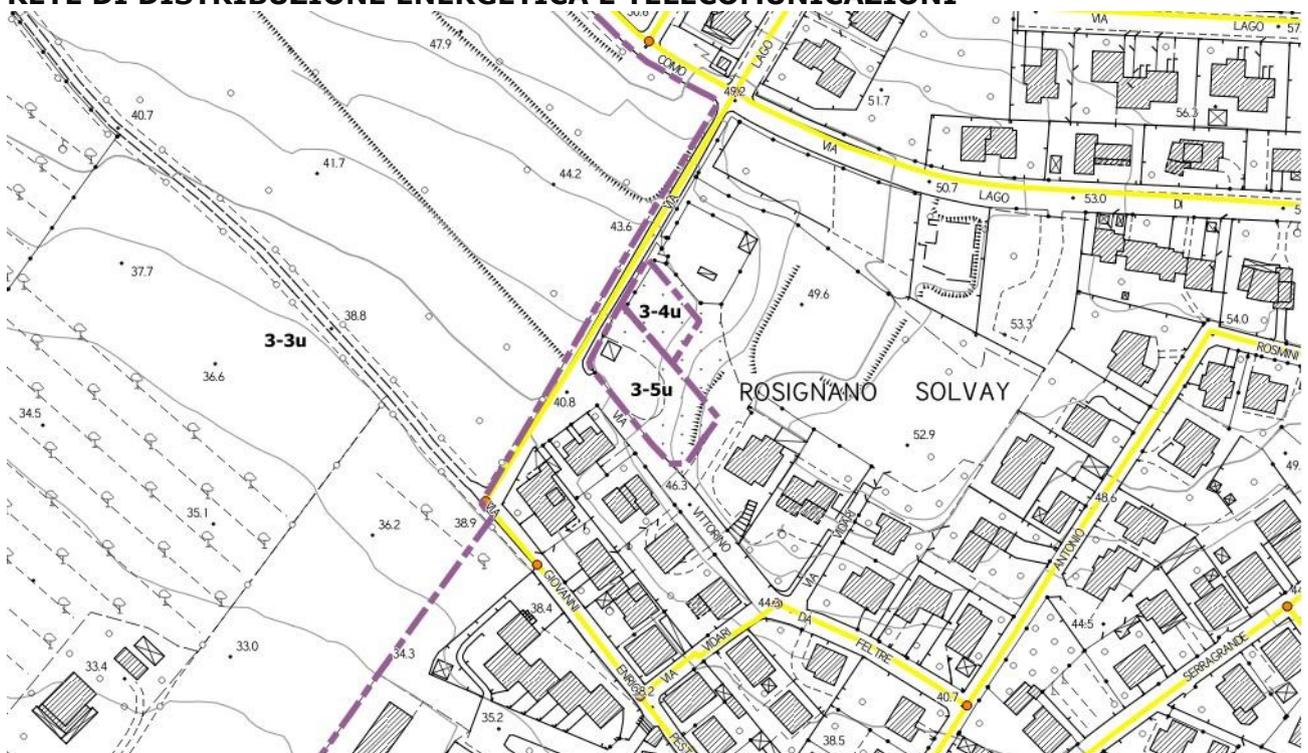
INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



VERIFICA DI COERENZA

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.

OB.1.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana. Inoltre, l'area di trasformazione si colloca in un vuoto urbano che evita il consumo di suolo in territorio prettamente agricolo.

Coerenza con P.O.

Coerenza con azioni P.O.

Criticità con obiettivi P.O.

OB.1

Gli interventi previsti non contribuiscono al mantenimento dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti.

Criticità con azioni P.O.

A1.9.

La previsione pone delle criticità in quanto favorisce la nuova edificazione a scapito di interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	5,00	n.
Fabbisogno idrico res.	392375,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,02	l/sec
Fabbisogno elettrico	4945,75	Kwh/anno
Fabbisogno metano	2225,00	mc/anno
Produzione RU	2676,75	Kg/anno
Produzione RD	1472,15	Kg/anno

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

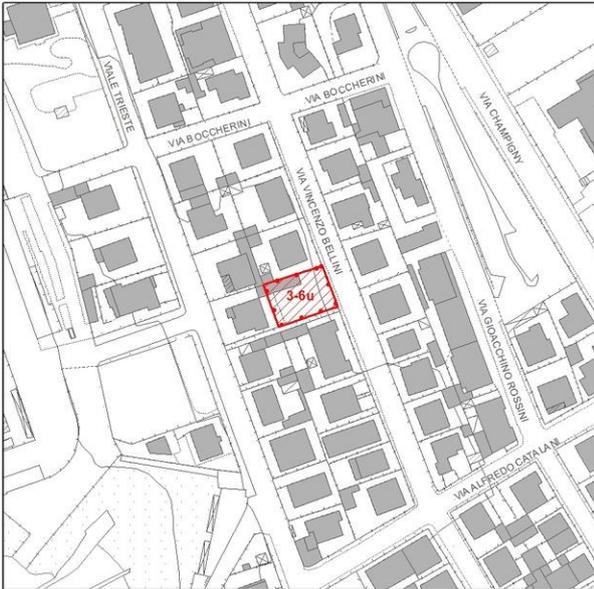
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico e dovranno disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela	Riduzione	0	X	

TERRITORIO	dell'ambiente e della salute	dell'inquinamento atmosferico				
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-		X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile) Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-			
		Tutela della risorsa idrica	+/-			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+/-		X	Salvaguardare le emergenze vegetazionali lineari presenti
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-			
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+		X	
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-			
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0		X	
Efficienza del sistema insediativo		0				
Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio		0				
Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche		0				
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0		X		

		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	+/-	X	Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione dei fronti degli edifici sia in relazione alla città che all'intorno agricolo.
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	X	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	X	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	X	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	X	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	X	

6. scheda norma comparto 3-6u

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 79



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord-Ovest



1. Descrizione dell'intervento

Intervento di saturazione residenziale

2. Ubicazione

Rosignano Solvay, via Vincenzo Bellini

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di	Residenziale: alloggi n. 1 Distanza dai confini: min. ml 5.00

progetto	Distanza dalla strada: min. ml 5.00 Rc 50% Sf H. max. n. 2 piani f.t. Superficie fondiaria: mq. 403 circa
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	Realizzazione di n. 1 alloggio con superficie utile abitabile min. di 60 mq. L'intervento deve avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano; I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali Elementi di geomorfologia area pianeggiante di terrazzamento in area urbanizzata Elementi idrologici e vincoli idraulici nessuno Tipologia amplificazione sismica area suscettibile di liquefazione dinamica Problematiche idrogeologiche Nessuna</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' <i>Geomorfologica</i> G1 <i>Idraulica</i> I2* <i>Sismica</i> S3I</p> <p>FATTIBILITA' Geomorfologica FG2 <u>Prescrizioni:</u> Indagini geognostiche ai sensi della DGR 36/2009 con approfondimenti in relazione ad eventuali volumi interrati mediante piezometri e verifica dei fronti di scavo anche in relazione agli edifici circostanti; le misurazione del livello freatico saranno eseguite in almeno un piezometro di nuova realizzazione, oppure in pozzi/piezometri esistenti in aree adiacenti caratterizzate dallo stesso contesto idrogeologico Idraulica FI2* <u>Prescrizioni:</u> Adozione del franco di sicurezza di m. 0,30 Sismica FS3 <u>Prescrizioni:</u> Esecuzioni di indagini per la valutazione del potenziale di liquefazione del terreno</p>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

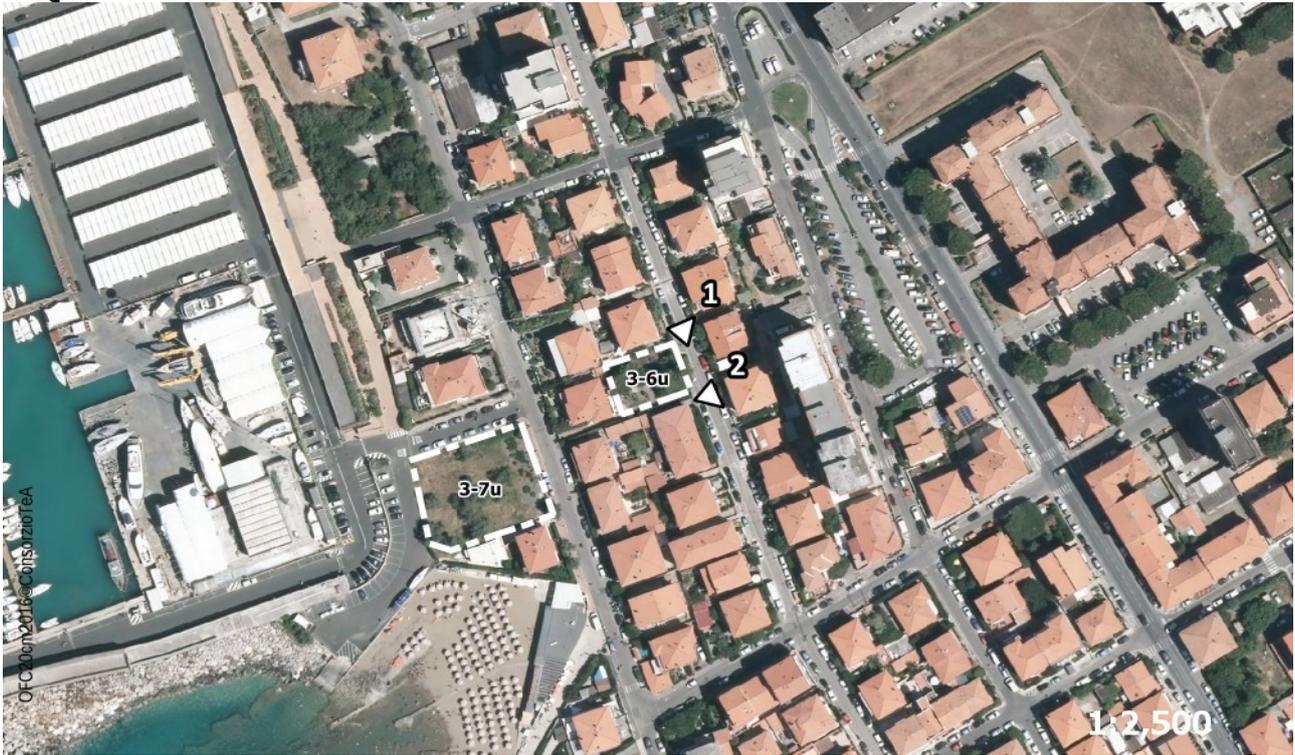


Foto 1



Foto 2

INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



VINCOLI



RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



VERIFICA DI COERENZA

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.

OB.1.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana. In particolare, la previsione è coerente con l'obiettivo indicato poiché preferisce saturare un vuoto urbano ed evitare così ulteriore consumo di suolo.

Coerenza con obiettivi P.O.

Coerenza con azioni P.O.

Criticità con obiettivi P.O.

OB.3.

La previsione non contribuisce a rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali in quanto non inserisce funzioni strettamente legate ad esse.

OB.4.

La previsione presenta delle criticità in quanto non contribuisce specificatamente alla dotazione di servizi per l'area di trasformazione.

Criticità con azioni P.O.

A1.9.

La previsione pone delle criticità in quanto favorisce la nuova edificazione a scapito di interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	2,50	n.
Fabbisogno idrico res.	196187,50	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,01	l/sec
Fabbisogno elettrico	2472,88	Kwh/anno
Fabbisogno metano	1112,50	mc/anno
Produzione RU	1338,38	Kg/anno
Produzione RD	736,08	Kg/anno

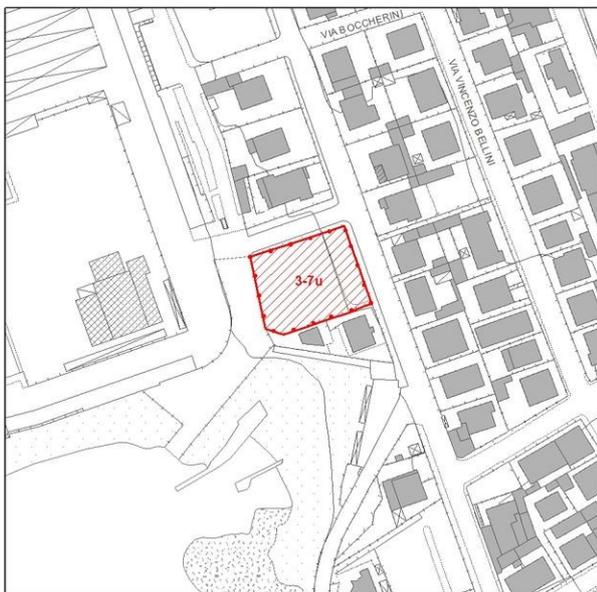
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico e dovranno disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile) Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
	Salvaguardia risorse	Minimizzazione del consumo di	+	X	

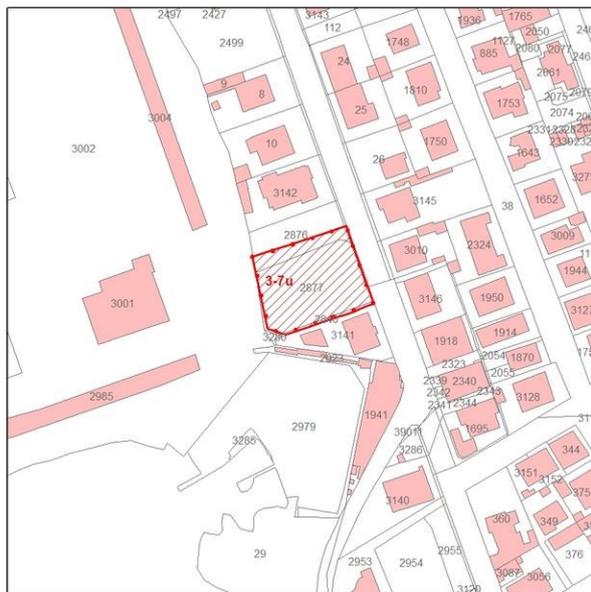
	naturali e paesaggistiche del territorio	suolo			
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	X	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	X	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	X	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	X	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	X	

7. scheda norma comparto 3-7u

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 79



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord-Ovest



1. Descrizione dell'intervento

Intervento di completamento per realizzazione di una struttura con funzioni legate al turismo (commerciale e di servizio)

2. Ubicazione

Rosignano Solvay, Viale Trieste

3.Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 33 c. 14 Commerciale/ di servizio: Sc mq. 400
4. Modalità di attuazione	Progetto unitario convenzionato. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del titolo abilitativo, garantisce la realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal progetto, ed in particolare:

	<p>- individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia per la loro realizzazione;</p> <p>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree pubbliche, etc.</p>
5. Parametri urbanistici di progetto	<p>Destinazione commerciale/di servizio: Sc mq.400</p> <p>Rc 50% Sf</p> <p>Distanza confini: min. ml 5.00</p> <p>Distanza strada: min. ml 7.50</p> <p>H. n. 2 piani fuori terra</p> <p>Superficie fondiaria : mq. 1271 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	<p>cat. 3 Commerciale sottocategorie 3.02.02, 3.03; cat. 5 direzionale e di Servizio; sottocategorie 5.01 e 5.10, limitatamente a palestra, centro benessere, baby parking, 5.11</p>
7. Opere di urbanizzazione	<p>Condizione all'attuazione del comparto è la realizzazione di un percorso pedonale pubblico che colleghi, il Lungomare Colombo, il Viale Trieste e la passeggiata del Porto. Il percorso dovrà essere realizzato secondo le indicazioni degli uffici tecnici dell'Amministrazione Com.le..</p> <p>Non sono richieste aree a standards pubblico di cui al D.M. 1444/68.</p>
8. Disciplina per la progettazione	<p>Obiettivo è la localizzazione di funzioni qualificate e di servizio capaci di valorizzare la posizione dell'area rispetto al tessuto urbano e al porto turistico.</p> <p>La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde , percorsi pedonali etc.) dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale. Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale.</p> <p>Funzioni ammesse: commerciale (ristorante-bar, negozi etc..), di servizio, centro fitness, direzionale.</p> <p>I parcheggi privati e privati ad uso pubblico potranno essere realizzati nel seminterrato.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u></p> <p>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</p> <p>Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali</p> <p>Elementi di geomorfologia area pianeggiante di terrazzamento in area urbanizzata</p> <p>Elementi idrologici e vincoli idraulici nessuno</p> <p>Tipologia amplificazione sismica area suscettibile di liquefazione dinamica</p> <p>Problematiche idrogeologiche Nessuna</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</p> <p>Geomorfologica G1</p> <p>Idraulica I2*</p>

	<p>Sismica S3I FATTIBILITA' Geomorfologica FG2 <u>Prescrizioni:</u> Indagini geognostiche ai sensi della DGR 36/2009 con approfondimenti in relazione ad eventuali volumi interrati mediante piezometri e verifica dei fronti di scavo anche in relazione agli edifici circostanti; le misurazioni del livello freatico verranno eseguite in almeno un piezometro di nuova realizzazione, oppure in pozzi/piezometri esistenti in aree adiacenti caratterizzate dallo stesso contesto idrogeologico</p> <p>Idraulica FI2* <u>Prescrizioni:</u> Adozione del franco di sicurezza di m. 0,30</p> <p>Sismica FS3 <u>Prescrizioni:</u> Esecuzioni di indagini per la valutazione del potenziale di liquefazione del terreno</p>
<p>10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi</p>	<p>ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Dc"</p>

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO





Foto 1



Foto 2

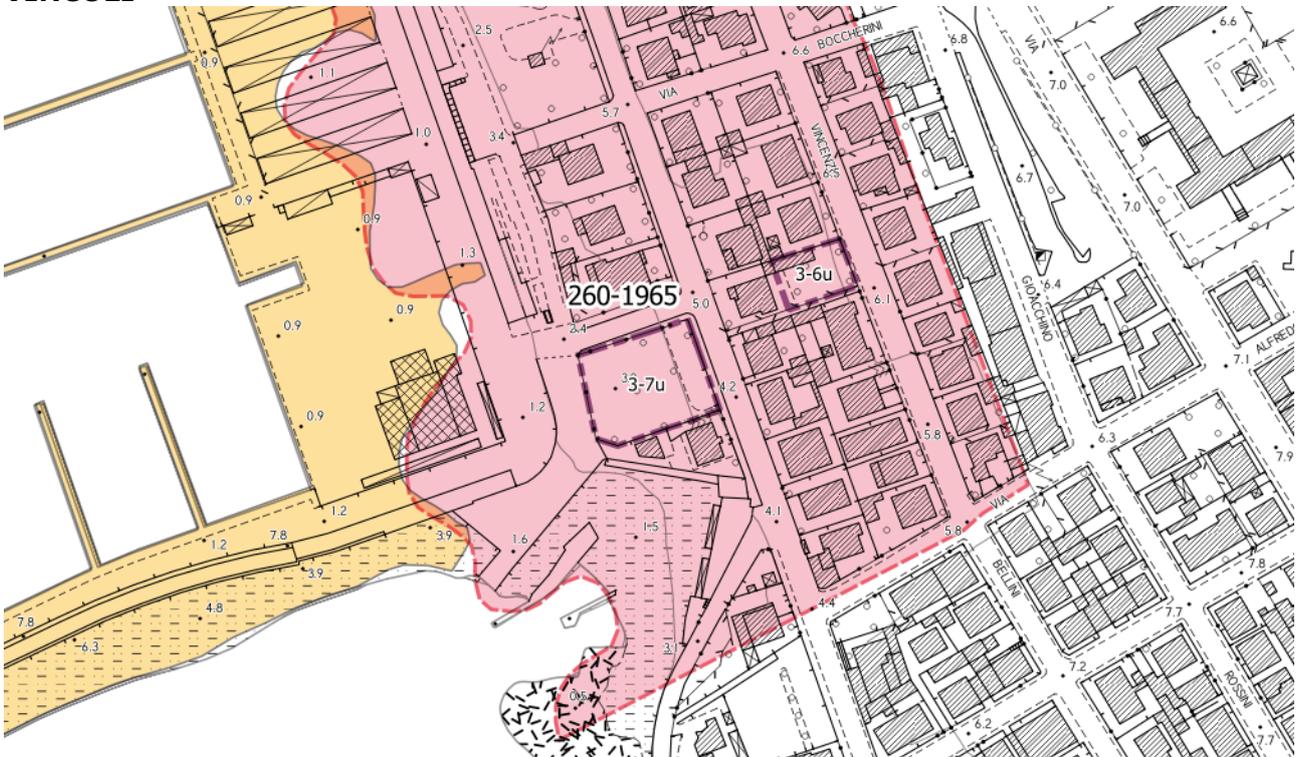
INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



VINCOLI



RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



VERIFICA DI COERENZA

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.

OB.1.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana. In particolare, la previsione è coerente con l'obiettivo indicato poiché preferisce saturare un vuoto urbano ed evitare così ulteriore consumo di suolo.

Coerenza con obiettivi P.O.

OB.4.

La previsione contribuisce alla dotazione di servizi per l'area di trasformazione e per il tessuto urbano circostante.

Coerenza con azioni P.O.

A1.11.

Nell'area di trasformazione è prevista la realizzazione di percorsi pedonali.

A4.1.

L'intervento contribuisce a mantenere in efficienza le prestazioni urbane.

A4.6.

La previsione contribuisce a potenziare l'offerta di servizi complementari alle attrezzature ricettive.

Criticità con obiettivi P.O.

OB.1

Gli interventi previsti non contribuiscono al mantenimento dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti.

Criticità con azioni P.O.

A1.9.

La previsione pone delle criticità in quanto favorisce la nuova edificazione a scapito di interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti		n.
Fabbisogno idrico res.		l/anno
Fabbisogno idrico comm.	1022000,00	l/anno
Afflussi fognari		l/giorno
Fabbisogno elettrico		Kwh/anno
Fabbisogno metano		mc/anno
Produzione RU		Kg/anno
Produzione RD		Kg/anno

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

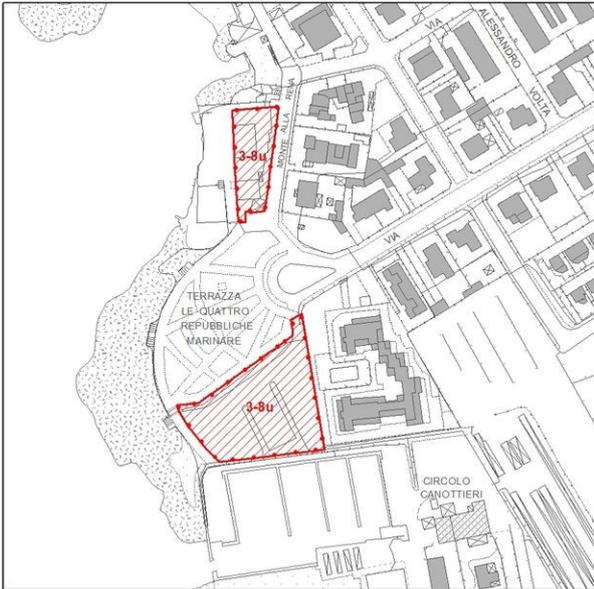
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico e dovranno disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	X	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	X	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		

					acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile) Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	Dovrà essere riportata particolare attenzione la progettazione della relazione tra l'area e il mare su cui affaccia.
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+/-		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X	
	ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+	↑
Innovazione e green economy			0		
Coesione sociale		Equa distribuzione del reddito	0	-	
Equilibrio finanza pubblica		Miglioramento conti pubblici	+	↑	
Equilibrio		Incremento tasso	+	↑	

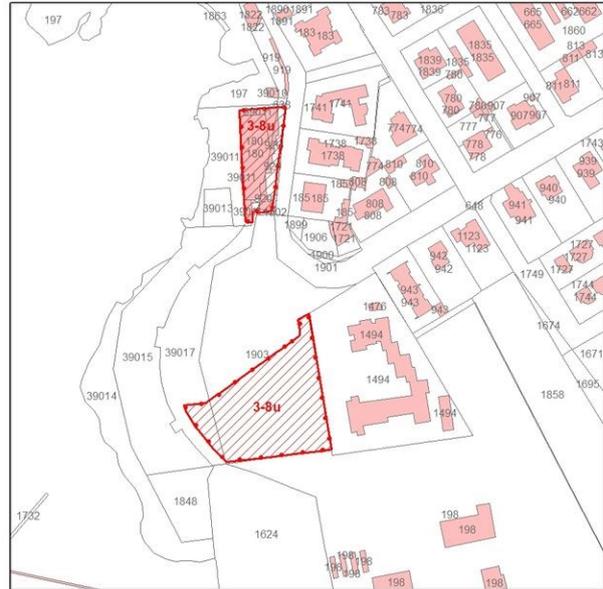
	mercato lavoro	di occupazione			
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	+/-		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+/-	X	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+/-	X	

8. scheda norma comparto 3-8u

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastrale – foglio 80



Estratto cartografia TUR 12 Rosignano Solvay Sud-Ovest



Descrizione dell'intervento

Intervento di riqualificazione del tessuto urbano esistente caratterizzato dalla presenza di un edificio in parte utilizzato come bar, tavola calda asservito allo stabilimento balneare denominato "Sirena" per la realizzazione di una struttura ricettiva (albergo, residenza turistico alberghiera) e di un parcheggio pubblico/privato

- 1.
2. Ubicazione

Rosignano Solvay, Lungomare
Monte alla Rena

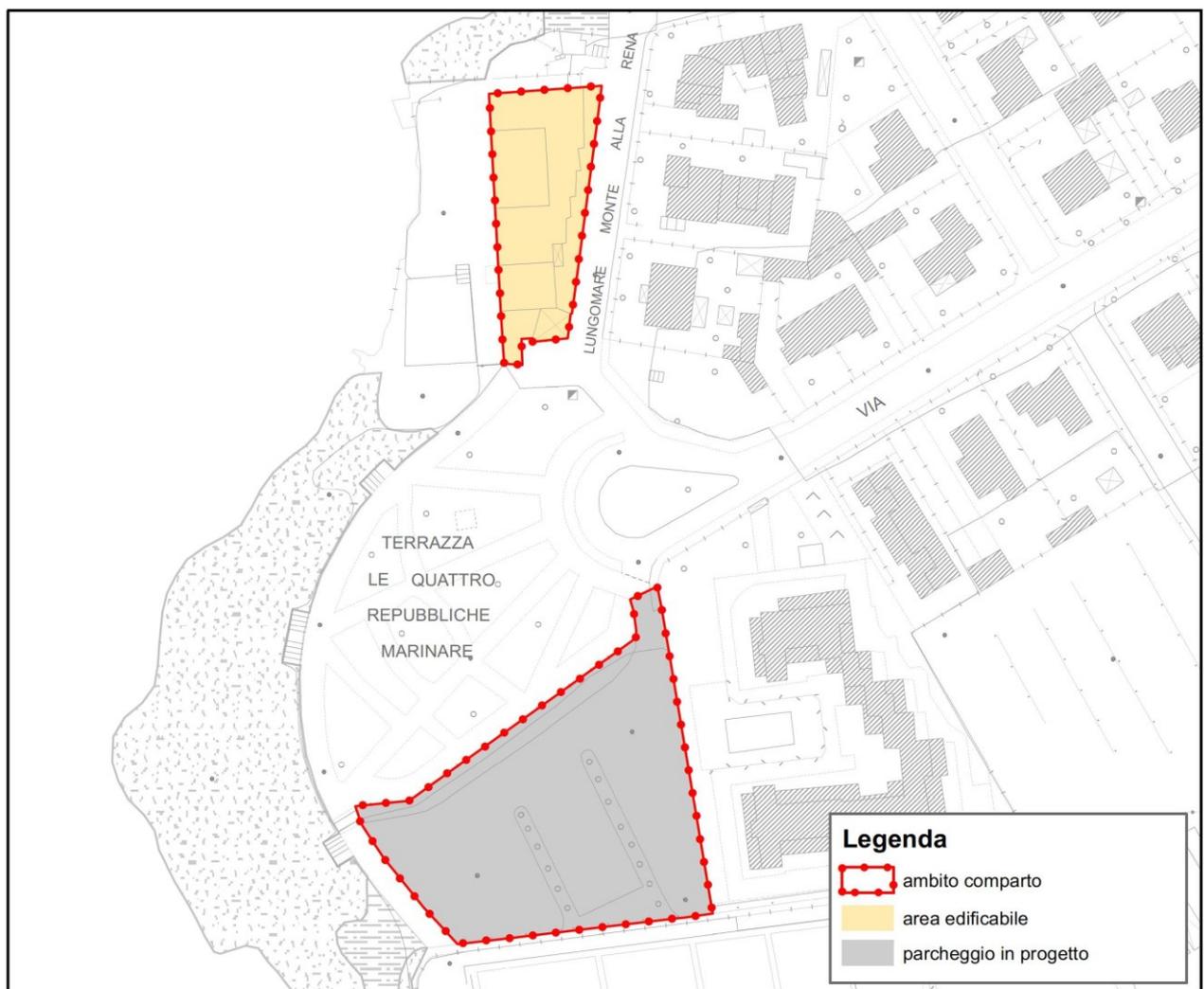
3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 33 c. 14 Turistico-ricettivo: Posti letto n. 26
4. Modalità di	Progetto unitario convenzionato.

attuazione	<p>Prima del rilascio del primo titolo abilitativo dovrà essere sottoscritta convenzione contenente appositi articoli:</p> <p>a) per l'istituzione di vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva; - sull' indivisibilità e sulla gestione unitaria della struttura (attività principale e servizi aggiuntivi e integrativi) essendo la medesima un pubblico esercizio unitario sia dal punto di vista gestionale che strutturale; <p>b) sulle modalità di riqualificazione del parcheggio pubblico e di realizzazione/gestione della struttura per servizi;</p> <p>c) sulla concessione di una porzione dell'area pubblica per la realizzazione di parcheggi privati vincolati alla struttura ricettiva;</p> <p>d) per il mantenimento dello stabilimento balneare e dei servizi ad esso collegati.</p>
5. Parametri urbanistici di progetto	<ul style="list-style-type: none"> - Destinazione commerciale: esistente - Destinazione turistica: posti letto n. 26 -Volume: uguale all'esistente - Altezza: uguale all'esistente - Sc: uguale all'esistente <p>Superficie territoriale: mq. 4037.88 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	<p>Cat. 3 Commerciale sottocategoria 3.03; Cat. 4 Turistico-Ricettiva sottocategorie 4.02, 4.09</p>
7. Opere di urbanizzazione	<p>Condizione è la riqualificazione del parcheggio pubblico adiacente a Piazza delle 4 Repubbliche Marinare e individuato nello schema grafico al punto 13 della presente scheda.</p> <p>In una porzione dell'area potrà essere individuato uno spazio per i parcheggi privati per la struttura ricettiva.</p> <p>Nell'area attualmente occupata dal parcheggio deve essere realizzata una struttura avente superficie coperta massima di 20 mq. per realizzare servizi igienici e docce a servizio dell'arenile libero. La struttura deve essere posizionata fuori dall'area demaniale marittima.</p> <p>La realizzazione del parcheggio pubblico, eventuali adeguamenti a opere di urbanizzazione esistenti e la piccola struttura dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione Com.le.</p>
8. Disciplina per la progettazione	<p>L'intervento prevede la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva di tipo Residenza Turistico Alberghiera (RTA) con ricettività complessiva di 26 posti letto mediante il recupero della struttura esistente oggi in parte utilizzata a supporto dell'attività di stabilimento balneare.</p> <p>L'intervento deve essere attuato alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestione unitaria della struttura ricettiva; - offerta qualitativa medio-alta con classificazione minima 3 stelle; - possibilità di dotare la nuova struttura di servizi complementari /integrativi quali lavanderia, centro benessere, ristorante, etcc, anche in spazi seminterrati;

	<p>In caso di demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente l'altezza del nuovo edificio non deve essere maggiore a quella esistente mantenendo l'attuale skyline.</p> <p>Per l'attività ricettiva dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ogni camera aumentati del 20% per le attività di servizio.</p> <p>Per l'attività di stabilimento balneare sono ammessi incrementi di superficie coperta e di volume in misura non superiore al 5% dell'esistente, ferma restando l'altezza e lo skyline dell'attuale edificio.</p> <p>L'attuazione dell'intervento è ammessa tramite interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nuova edificazione; - recupero delle volumetrie esistenti anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e cambio di destinazione d'uso; - addizioni volumetriche agli edifici esistenti. <p>Nell'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti purché non inferiore a quella preesistente.</p> <p>La nuova struttura turistico ricettiva deve possedere i requisiti minimi dettati dalle leggi vigenti in materia di turismo.</p> <p>In caso di intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o sostituzione edilizia, il nuovo edificio deve essere realizzato secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali Elementi di geomorfologia area pianeggiante di terrazzamento in area urbanizzata al margine della fascia litoranea Elementi idrologici e vincoli idraulici nessuno Tipologia amplificazione sismica area suscettibile di liquefazione dinamica Problematiche idrogeologiche Nessuna</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' Geomorfologica G1 Idraulica I2* Sismica S3I</p> <p>FATTIBILITA' Geomorfologica FG2 <u>Prescrizioni:</u> indagini geognostiche ai sensi della DGR 36/2009 Idraulica F12* <u>Prescrizioni:</u> adozione del franco di sicurezza di m. 0,30 Sismica FS3 <u>Prescrizioni:</u></p>

	Esecuzioni di indagini per la valutazione del potenziale di liquefazione del terreno
10. Disciplina in assenza di Titolo abilitativo	Nelle more del rilascio dei titoli abilitativi all'intervento, alle aree e/o costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, installazioni stagionali a corredo dell'attività commerciale esistente.
11. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Dta"

12. Schema grafico indicativo



INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

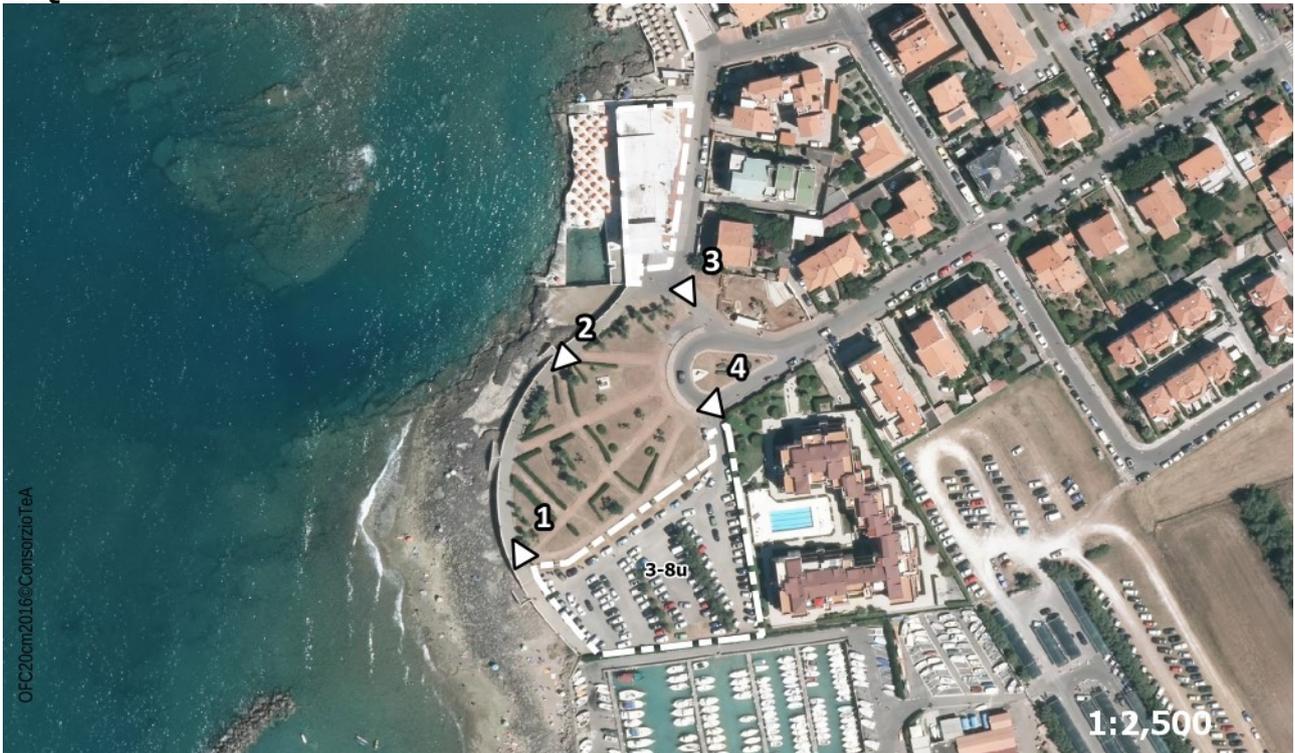


Foto 1



Foto 2

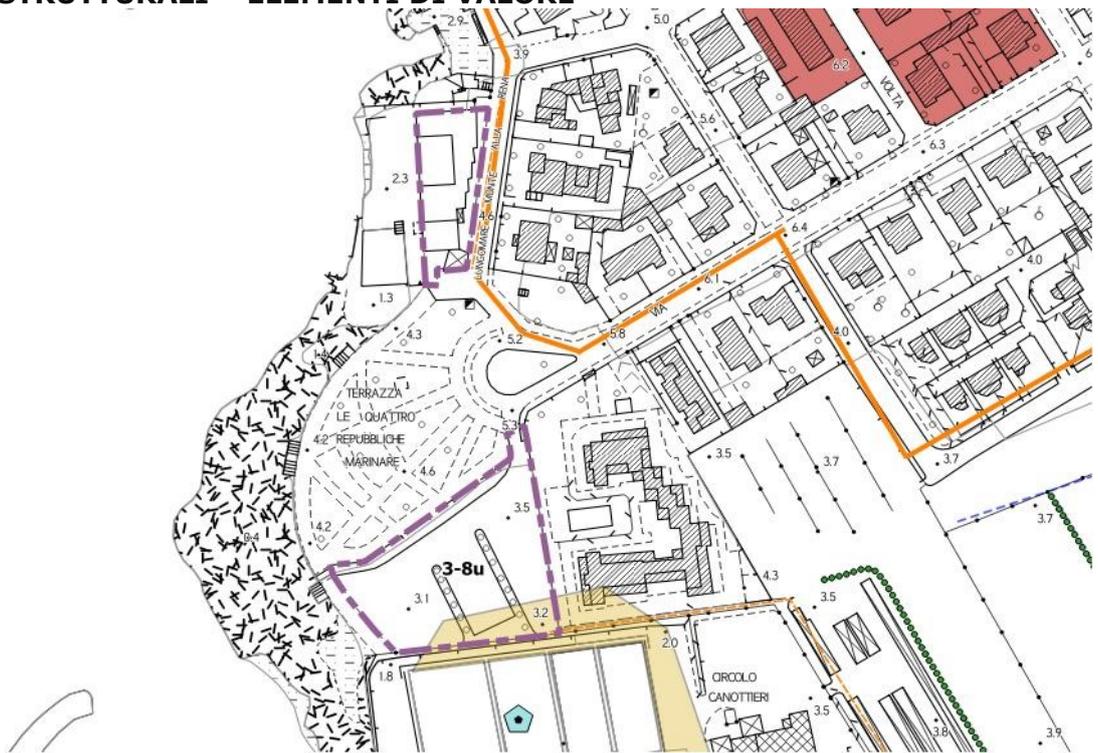


Foto 3

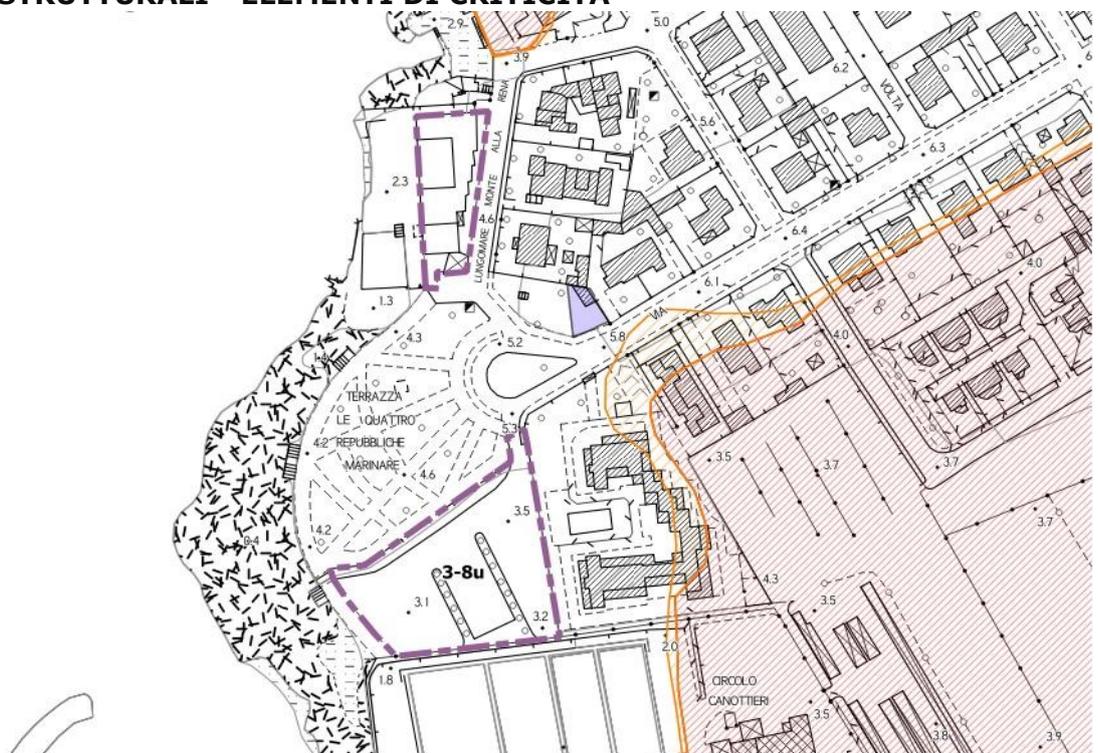


Foto 4

INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



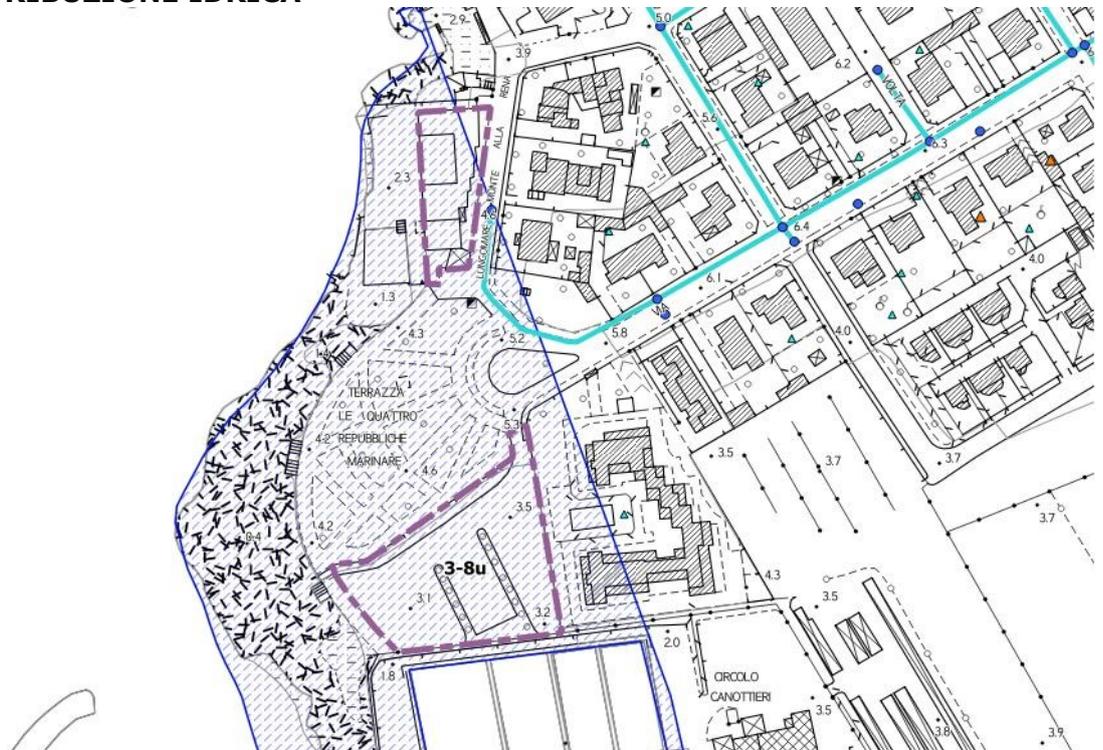
INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



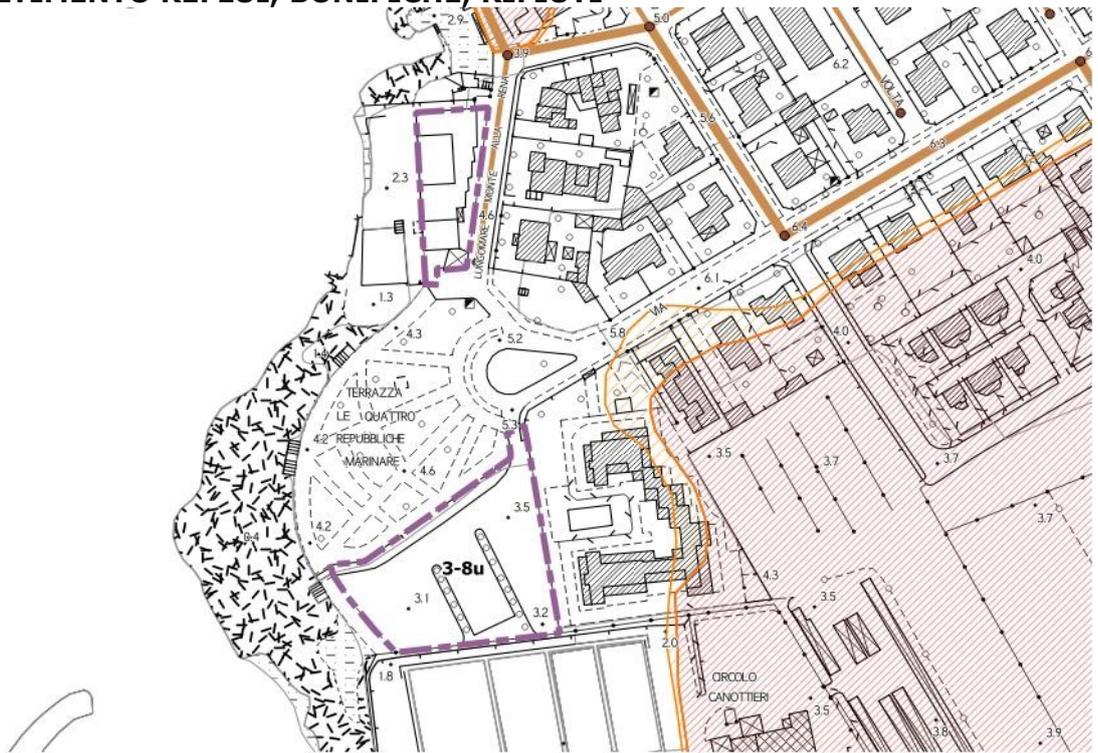
VINCOLI



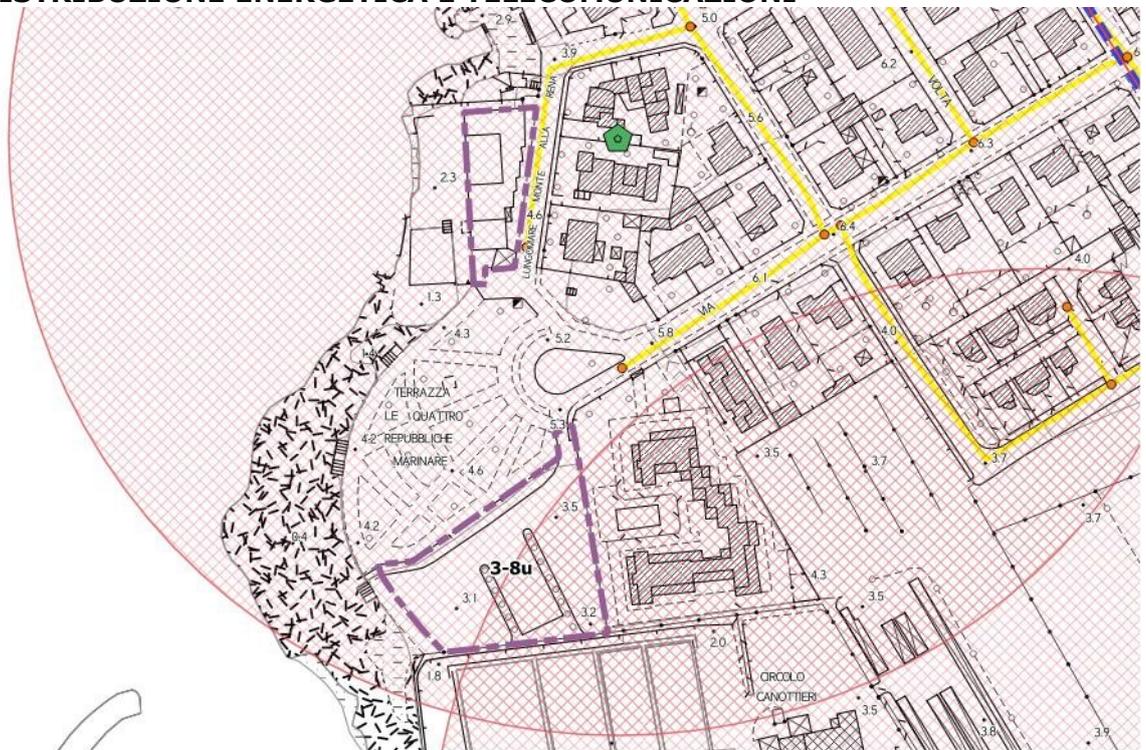
RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



VERIFICA DI COERENZA

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.

OB.1.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana.

OB.2.

Gli interventi previsti sono coerenti con l'obiettivo in quanto contribuiscono alla promozione del turismo.

Coerenza con obiettivi R.U.

OB.4.

La previsione contribuisce a rendere attrattivo il territorio.

OB.5.

Gli interventi promuovono il turismo tramite la valorizzazione del patrimonio paesaggistico.

Coerenza con azioni R.U.

A1.9.

La previsione prevede la riqualificazione edilizia ed urbanistica delle aree di trasformazione.

A4.1.

L'intervento contribuisce alla riqualificazione del parcheggio esistente e a mantenere in efficienza le prestazioni urbane.

A4.6.

La previsione contribuisce a potenziare l'offerta di servizi complementari alle attrezzature ricettive.

A5.4.

Gli interventi contribuiscono a qualificare l'offerta di attrezzature per il turismo balneare.

Criticità con obiettivi R.U.

Criticità con azioni R.U.

A1.11.

Nell'area di trasformazione non è prevista la realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili.

VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

Intervento di recupero a parità di volumetrie ma con previsione di 26 pl

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	13,00	n.
Fabbisogno idrico res.	1020175,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,04	l/sec
Fabbisogno elettrico	12858,95	Kwh/anno
Fabbisogno metano	5785,00	mc/anno
Produzione RU	6959,55	Kg/anno
Produzione RD	3827,59	Kg/anno

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

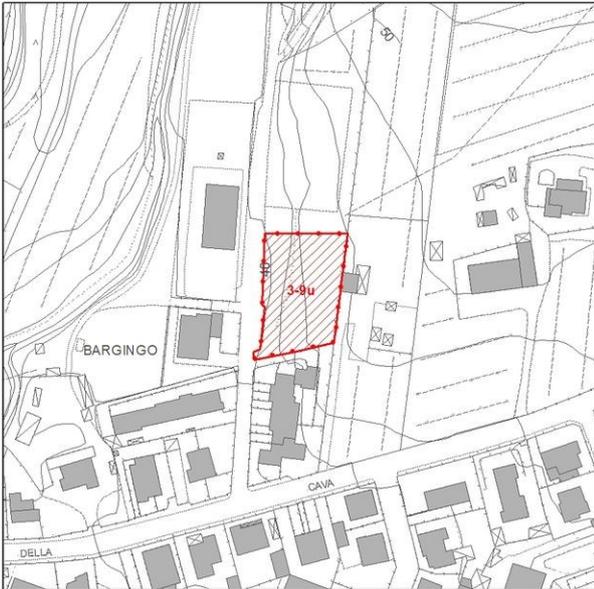
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	0	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico e dovranno disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	X	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	X	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		
					Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile) Inserimento di

					un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.	
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X		
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-			
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	0	X	Dovrà essere riportata particolare attenzione la progettazione della relazione tra l'area e il mare su cui affaccia. SALVAGUARDIA DELLO SKYLINE DA E VERSO IL MARE	
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-			
TERRITORIO	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑		
		Efficienza del sistema insediativo	+			
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+			
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+			
Efficienza delle reti		Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X		
		Efficienza delle reti tecnologiche	0			
Tutela e valorizzazione del territorio rurale		Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X		
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+	↑		
		Innovazione e green economy	0			
	Coesione sociale		Equa distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio finanza pubblica		Miglioramento conti pubblici	+	↑	

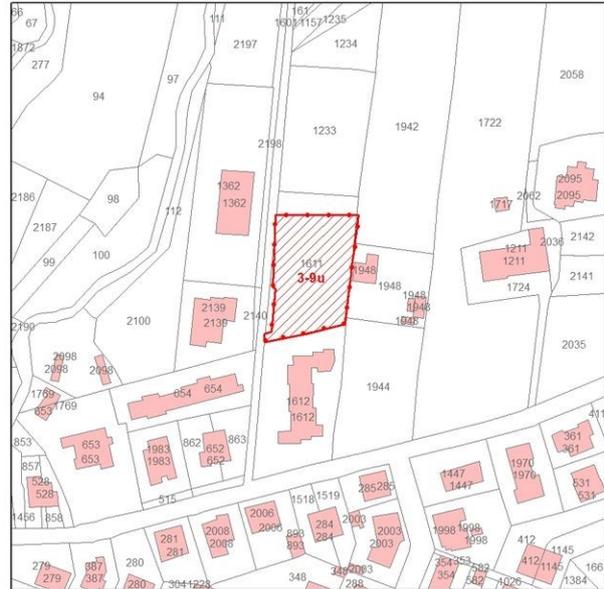
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	↑	Devono essere previsti servizi pubblici con docce ad uso del parcheggio e delle aree balneari
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	+/-		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	

9. scheda norma comparto 3-9u

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 74



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord-Ovest



1. Descrizione dell'intervento

Intervento di completamento residenziale

2. Ubicazione

Rosignano Solvay, loc. Bargingo

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: alloggi n. 2 H. max. n. 2 piani f.t. Rc 30% Sf

	<p>Distanza dai confini: min. ml 5.00 Distanza dalla strada: min. ml 7.50 Superficie fondiaria: mq. 1355.68 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	<p>Realizzazione di n. 2 alloggi con superficie utile abitabile min. di 60 mq. L'intervento deve avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano; I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali Elementi di geomorfologia area di terrazzamento in area urbanizzata al margine di pendio Elementi idrologici e vincoli idraulici nessuno Tipologia amplificazione sismica nessuna Problematiche idrogeologiche Nessuna</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' <i>Geomorfologica</i> G1/ G2 <i>Idraulica</i> I2 <i>Sismica</i> S2</p> <p>FATTIBILITA' Geomorfologica FG2 <u>Prescrizioni:</u> Indagini geognostiche ai sensi della DGR 36/2009 con verifica di stabilità su eventuali scavi o riporti di altezza superiore a m. 2,0 Idraulica FI1 <u>Prescrizioni:</u> nessuna Sismica FS2 <u>Prescrizioni:</u> nessuna</p>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

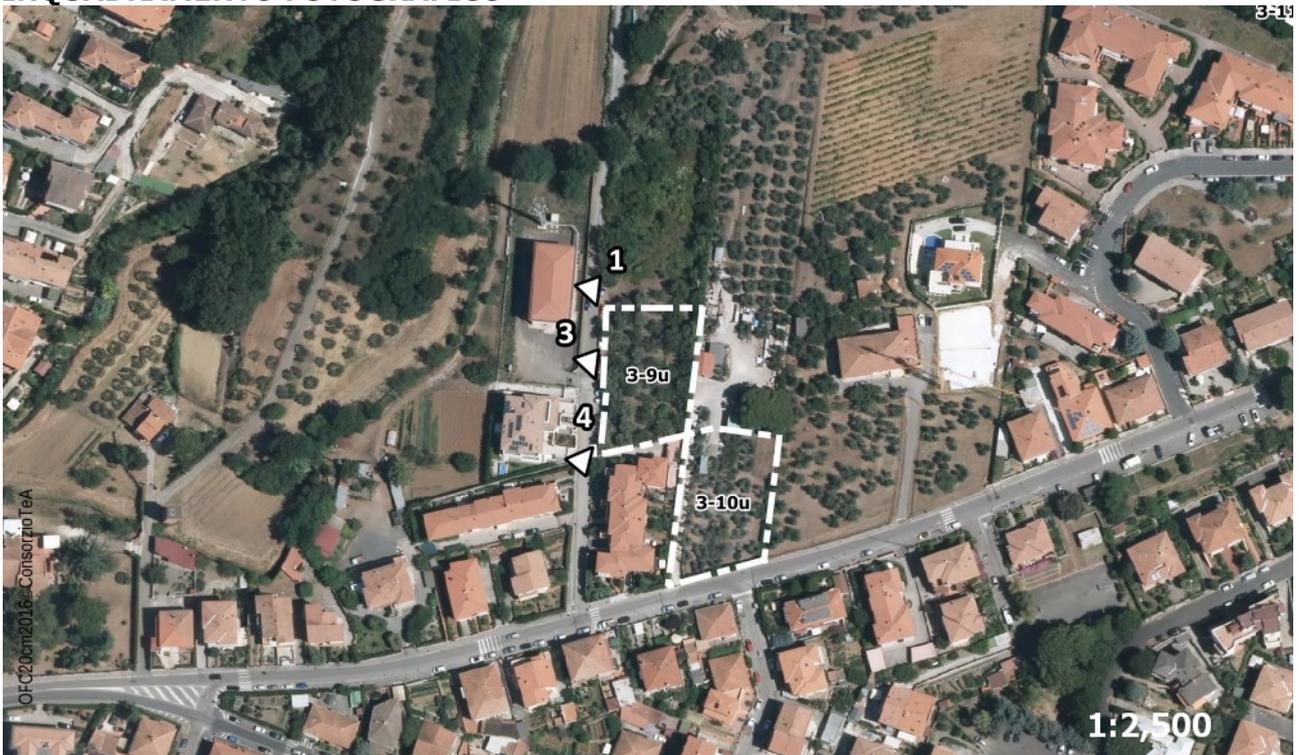


Foto 1



Foto 2

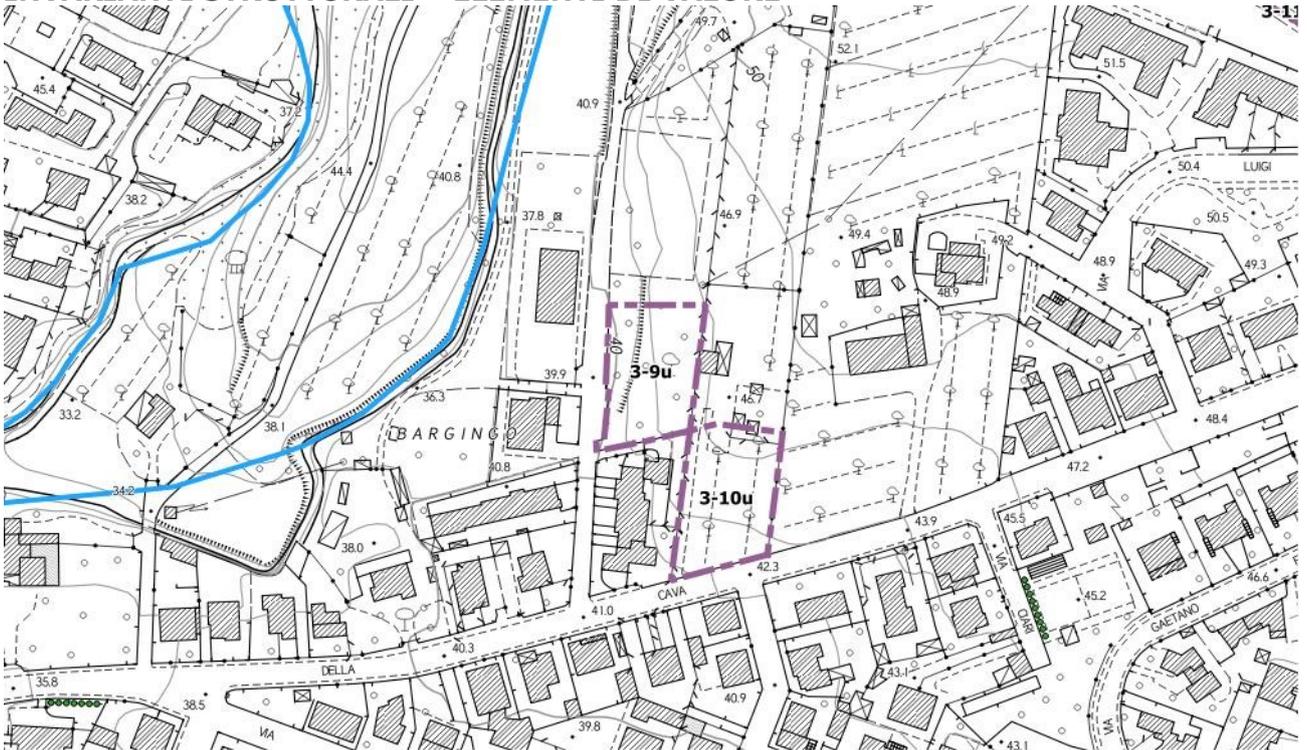


Foto 3



Foto 4

INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



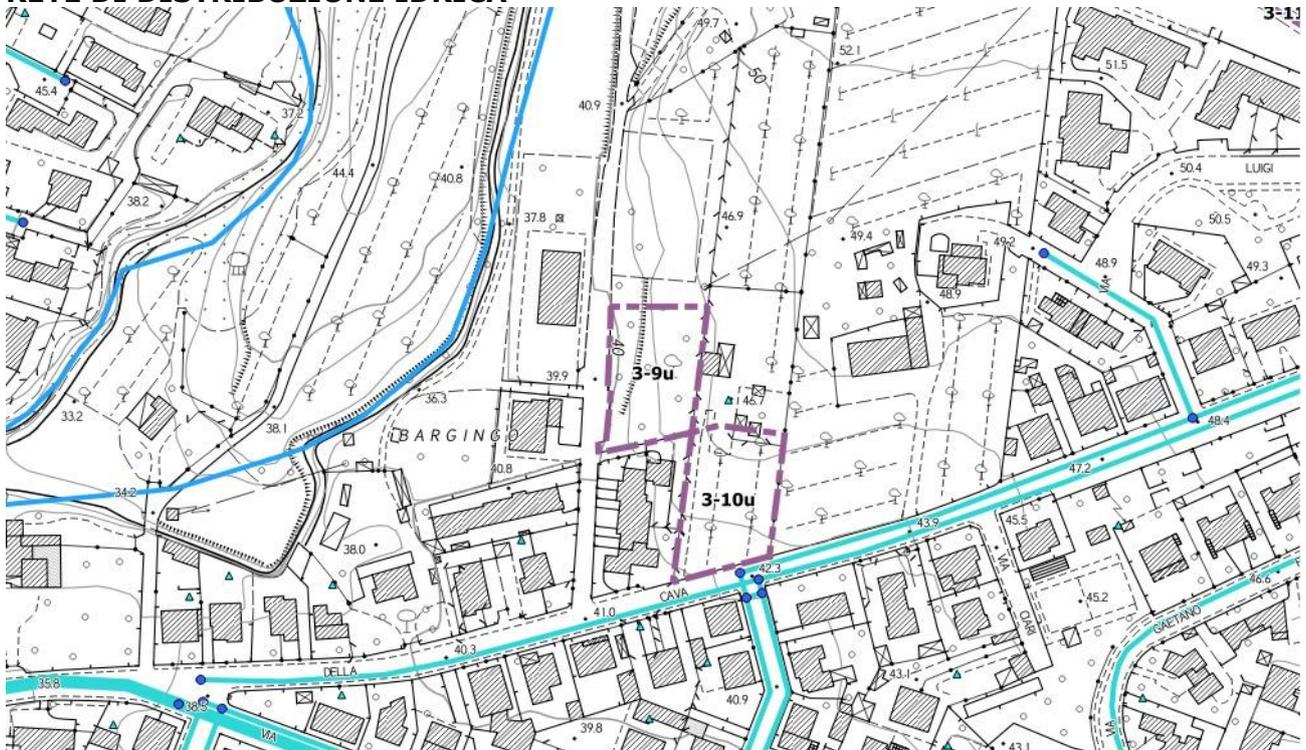
INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



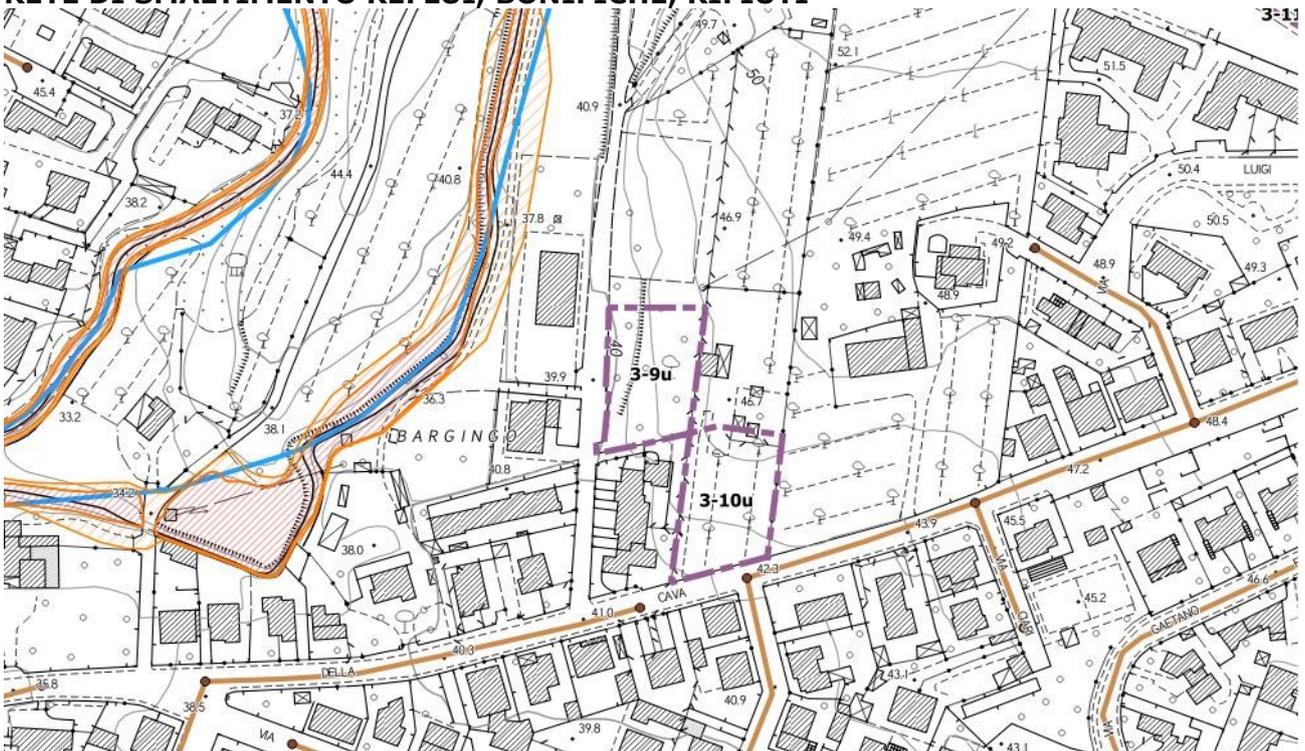
VINCOLI



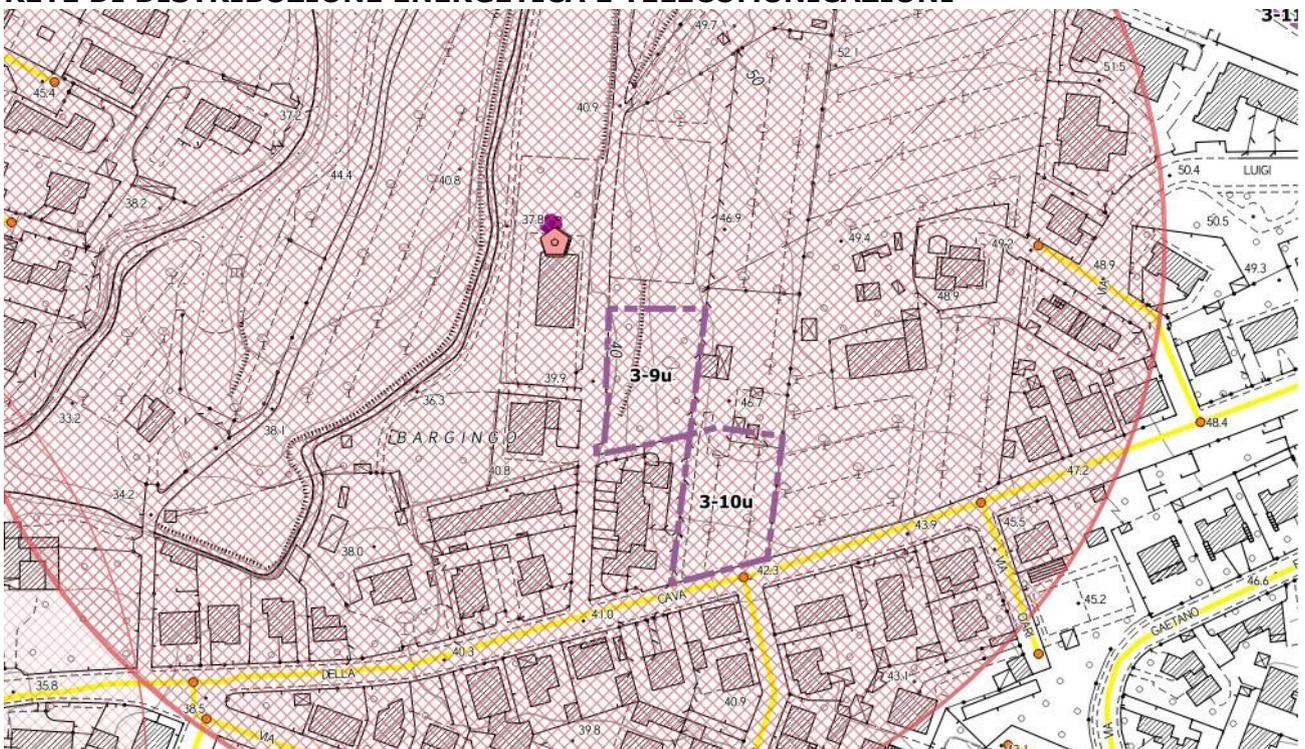
RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



VERIFICA DI COERENZA

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.

OB.1.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana. In relazione allo stesso obiettivo, pone però una criticità legata al consumo di suolo.

Coerenza con obiettivi P.O.

Coerenza con azioni P.O.

Criticità con obiettivi P.O.

OB.1

Gli interventi previsti non contribuiscono al mantenimento dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti.

OB.3.

La previsione non contribuisce a rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali in quanto non inserisce funzioni strettamente legate ad esse.

OB.4.

La previsione presenta delle criticità in quanto non contribuisce specificatamente alla dotazione di servizi per l'area di trasformazione e per il tessuto residenziale circostante.

Criticità con azioni P.O.

A1.3.

La previsione pone delle criticità in quanto non contribuisce alla valorizzazione del patrimonio agricolo attraverso forme di fruizione compatibili degli habitat.

A1.9.

La previsione pone delle criticità in quanto favorisce la nuova edificazione a scapito di interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

ORIENTAMENTI PER LA DISCIPLINA D'USO



VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	5,00	n.
Fabbisogno idrico res.	392375,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,02	l/sec
Fabbisogno elettrico	4945,75	Kwh/anno
Fabbisogno metano	2225,00	mc/anno
Produzione RU	2676,75	Kg/anno
Produzione RD	1472,15	Kg/anno

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

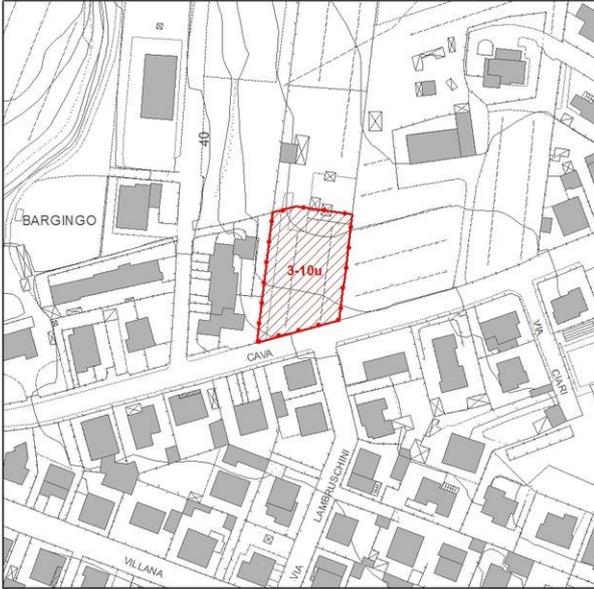
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico e dovranno disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela	Riduzione	0	↑	

TERRITORIO	dell'ambiente e della salute	dell'inquinamento atmosferico			
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	X	<p>Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);</p> <p>Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)</p> <p>Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.</p>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+/-	X	Salvaguardare e tutelare i corridoi ecologici e le fasce vegetazionali esistenti
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	↓	
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	
Efficienza del sistema insediativo		0			
Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio		0			
Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche		0			
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti	0	X		

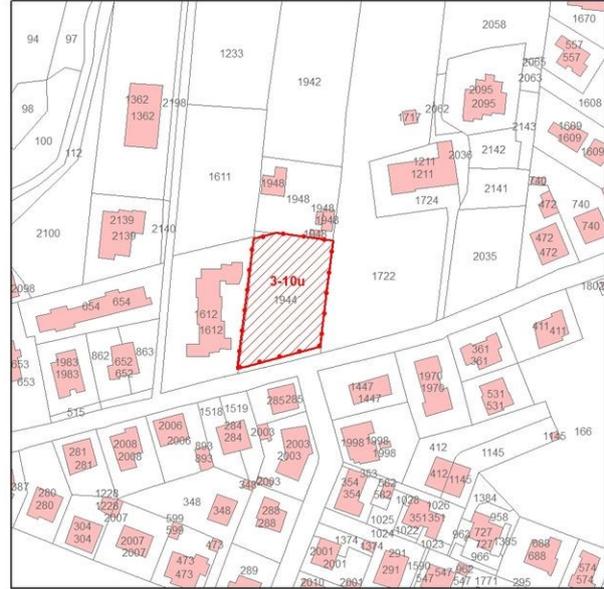
		infrastrutturali			
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↓	Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione dei fronti degli edifici sia in relazione alla città che all'intorno agricolo.
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	X	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	X	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	X	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	X	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	X	

10. scheda norma comparto 3-10u

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 74



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord-Ovest



1. Descrizione dell'intervento

Intervento di completamento
residenziale

2. Ubicazione

Rosignano Solvay, via della Cava

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: alloggi n. 2 H. max. n. 2 piani f.t. Rc 30% Sf

	<p>Distanza dai confini: min. ml 5.00 Distanza dalla strada: min. ml 7.50 Superficie fondiaria: mq. 1433 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	<p>Realizzazione di n. 2 alloggi con superficie utile abitabile min. di 60 mq. L'intervento deve avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano; I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali Elementi di geomorfologia area pianeggiante di terrazzamento in area urbanizzata Elementi idrologici e vincoli idraulici nessuna Tipologia amplificazione sismica nessuno Problematiche idrogeologiche Nessuna</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' <i>Geomorfologica</i> G1 <i>Idraulica</i> I2 <i>Sismica</i> S2</p> <p>FATTIBILITA' Geomorfologica FG2 <u>Prescrizioni:</u> Indagini geognostiche ai sensi della DGR 36/2009 Idraulica FI1 <u>Prescrizioni:</u> nessuna Sismica FS2 <u>Prescrizioni:</u> Indagini geofisiche di supporto alla fattibilità geomorfologica</p>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

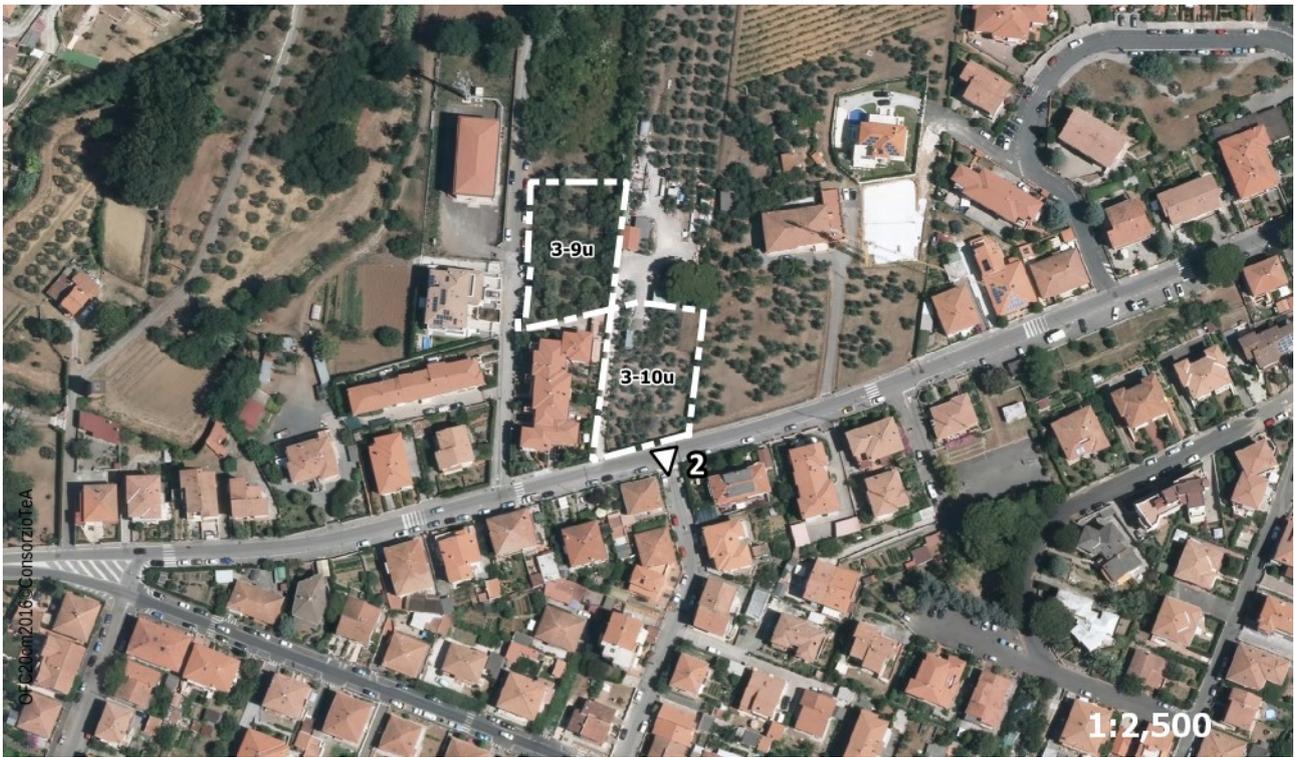
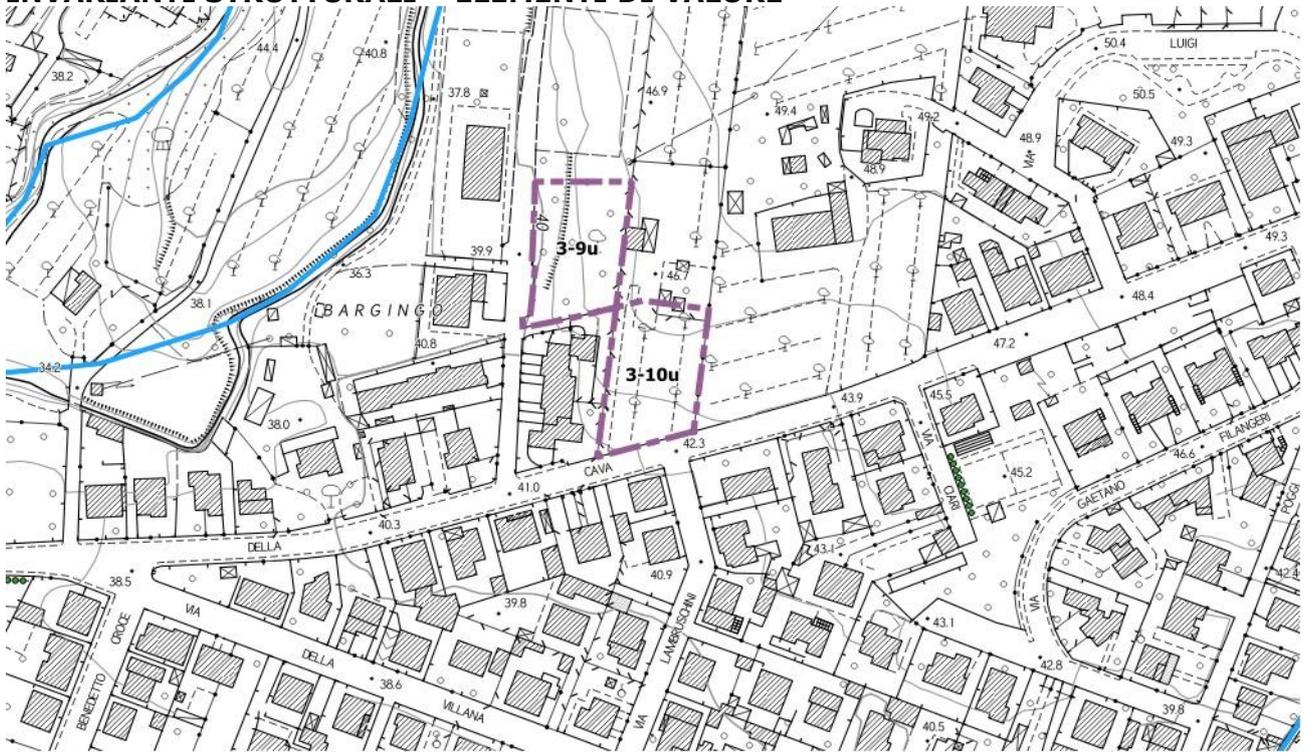


Foto 1



Foto 2

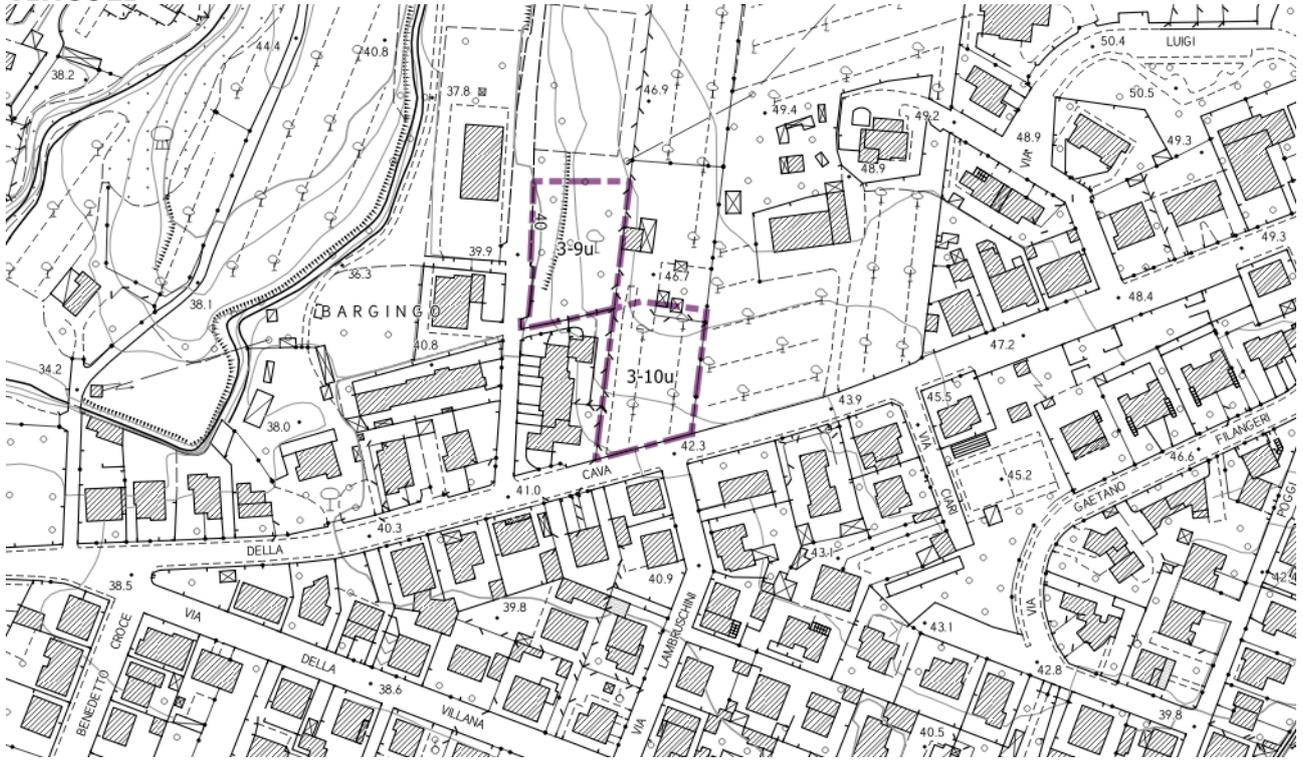
INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI VALORE



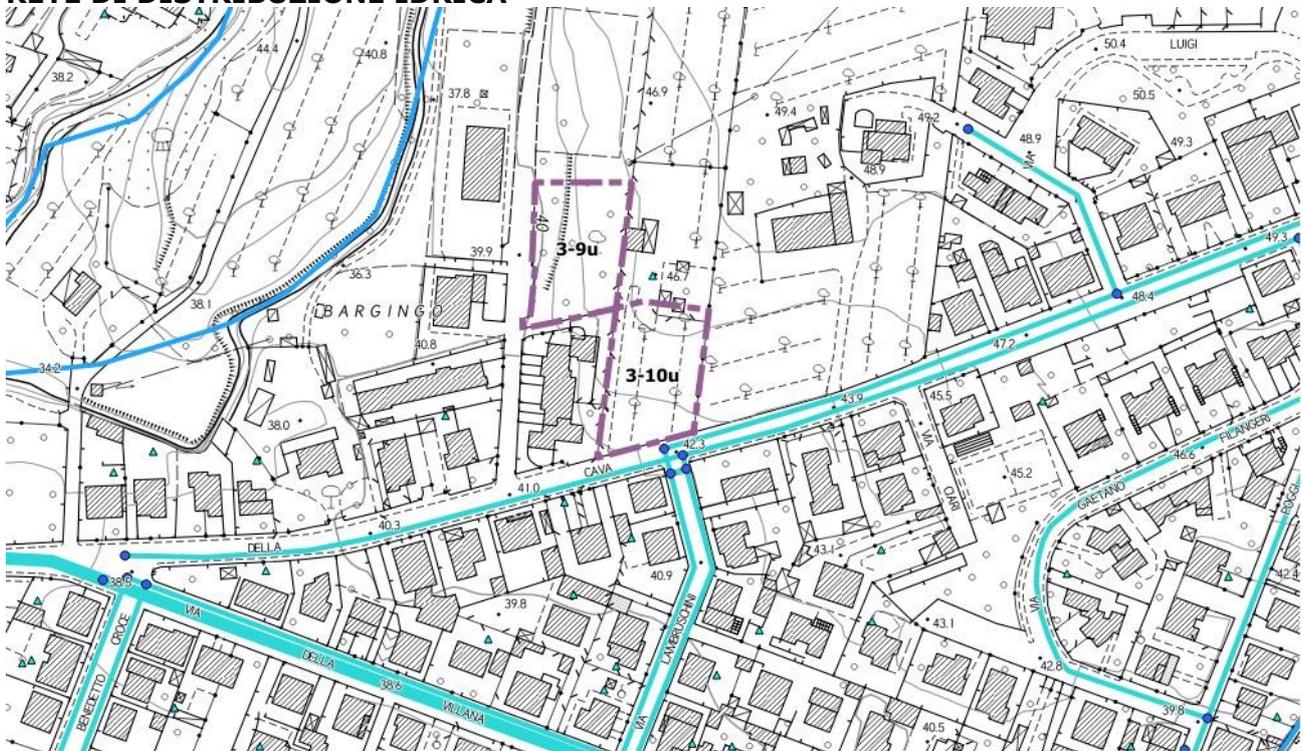
INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



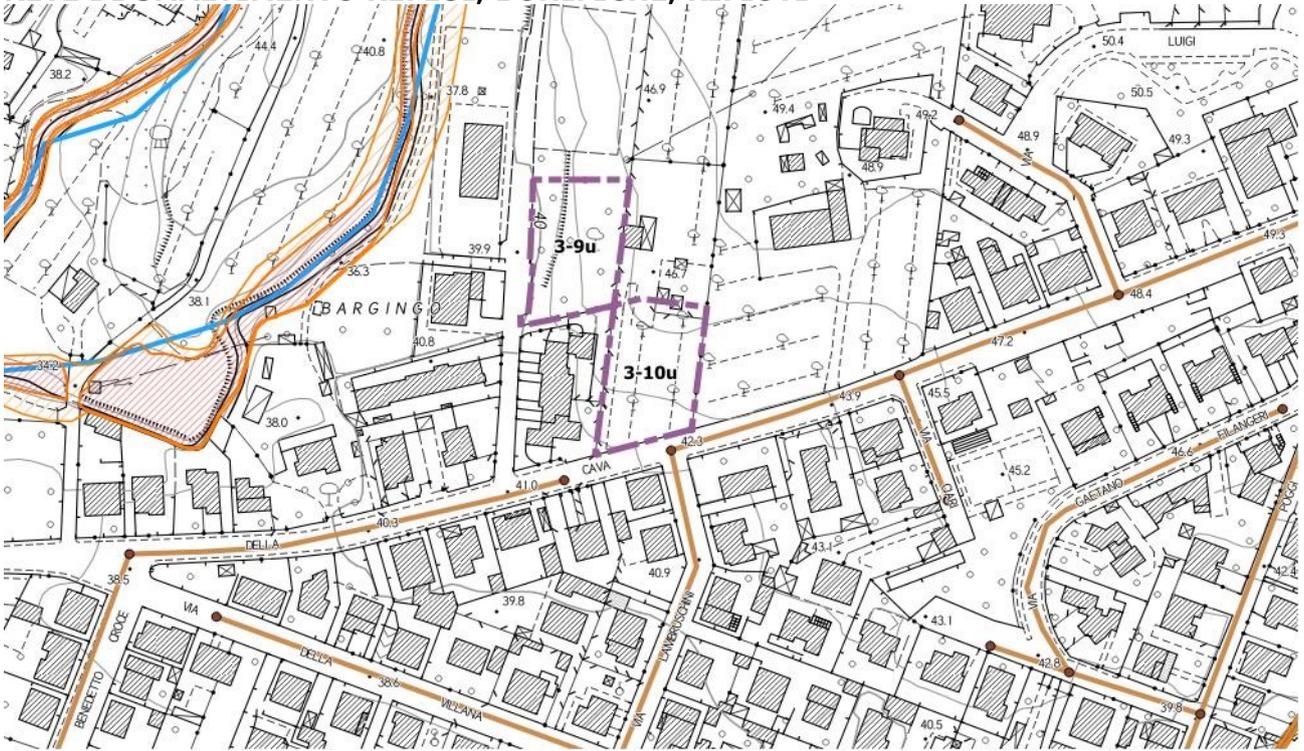
VINCOLI



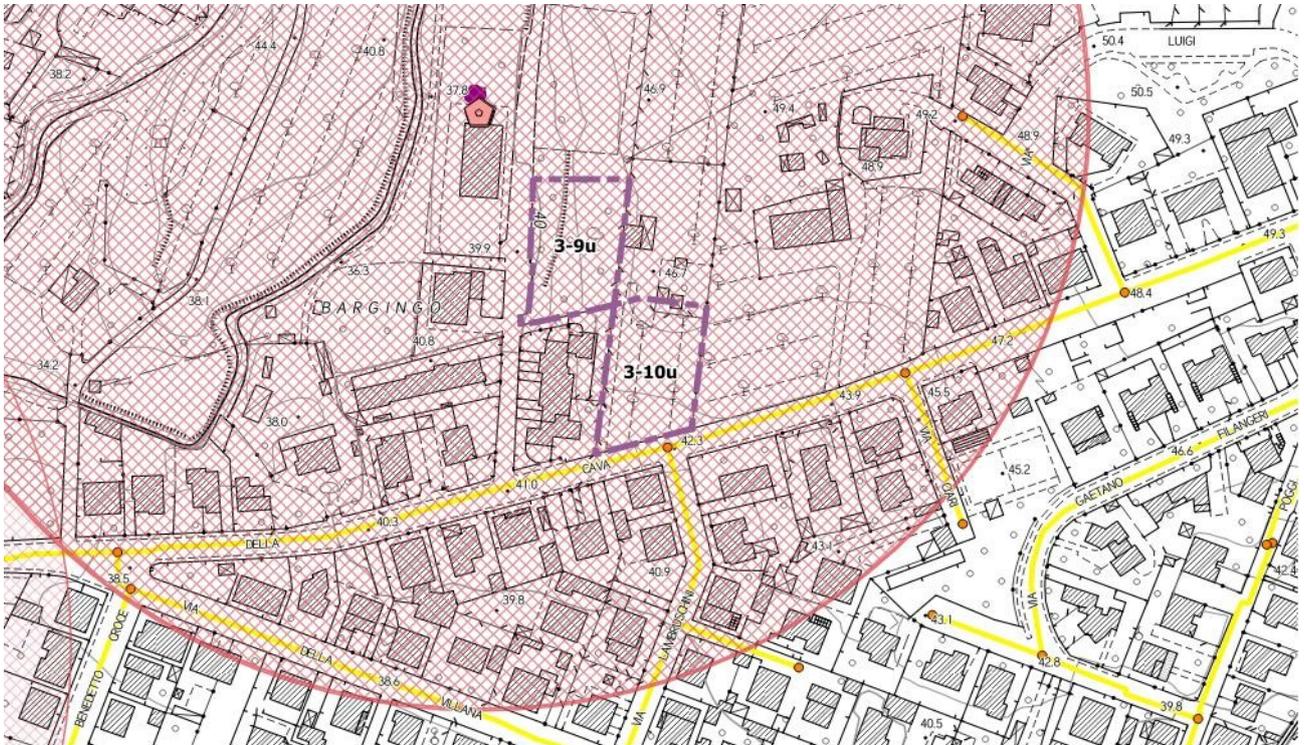
RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



VERIFICA DI COERENZA

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.

OB.1.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana.

Coerenza con obiettivi P.O.

Coerenza con azioni P.O.

Criticità con obiettivi P.O.

OB.1

Gli interventi previsti non contribuiscono al mantenimento dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti.

OB.3.

La previsione non contribuisce a rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali in quanto non inserisce funzioni strettamente legate ad esse.

OB.4.

La previsione presenta delle criticità in quanto non contribuisce specificatamente alla dotazione di servizi per l'area di trasformazione e per il tessuto residenziale circostante.

Criticità con azioni P.O.

A1.3.

La previsione pone delle criticità in quanto non contribuisce alla valorizzazione del patrimonio agricolo attraverso forme di fruizione compatibili degli habitat.

A1.9.

La previsione pone delle criticità in quanto favorisce la nuova edificazione a scapito di interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

ORIENTAMENTI PER LA DISCIPLINA D'USO



VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	5,00	n.
Fabbisogno idrico res.	392375,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,02	l/sec
Fabbisogno elettrico	4945,75	Kwh/anno
Fabbisogno metano	2225,00	mc/anno
Produzione RU	2676,75	Kg/anno
Produzione RD	1472,15	Kg/anno

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

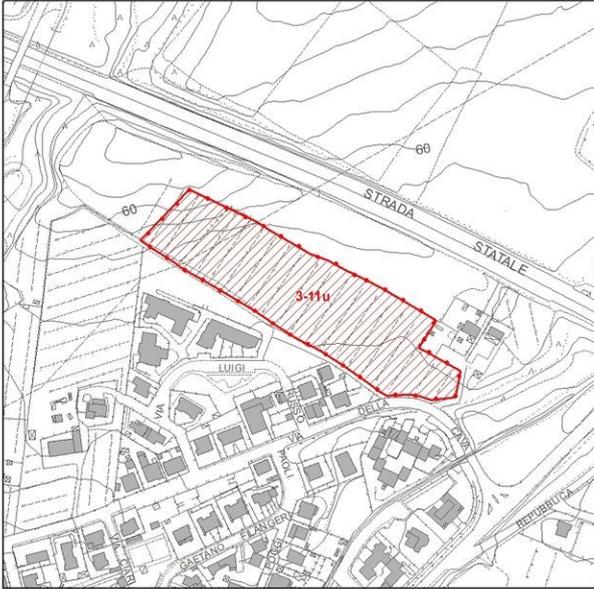
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico e dovranno disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela	Riduzione	0	↑	

TERRITORIO	dell'ambiente e della salute	dell'inquinamento atmosferico				
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-		X	<p>Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);</p> <p>Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)</p> <p>Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.</p>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-			
		Tutela della risorsa idrica	+/-			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+/-		X	
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-			
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-		↓	
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-			
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0		X	
Efficienza del sistema insediativo		0				
Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio		0				
Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche		0				
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0		X		

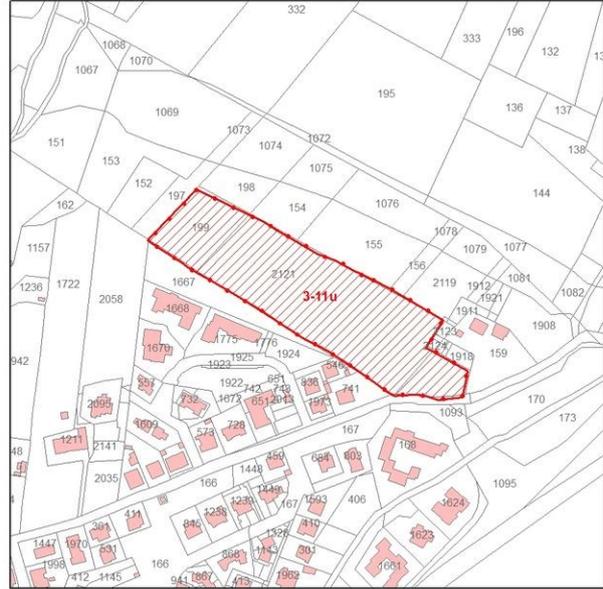
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↓	Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione dei fronti degli edifici sia in relazione alla città che all'intorno agricolo.
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	X	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	X	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	X	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	X	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	X	

11. scheda norma comparto 3-11u

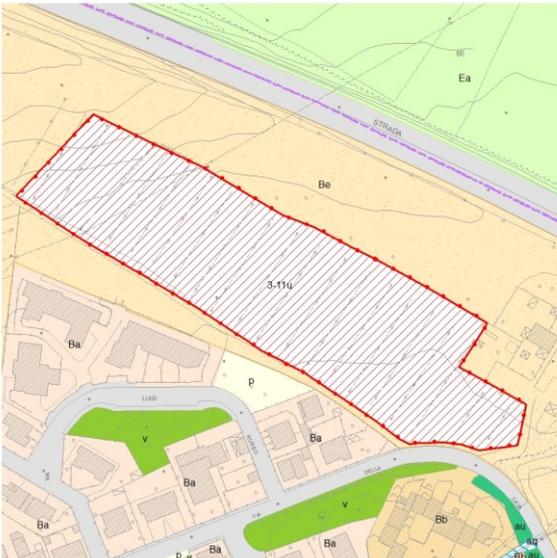
Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastrale – foglio 74



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord Ovest



1. Descrizione dell'intervento

Intervento di trasformazione per la realizzazione di un'area sportiva con servizi

2. Ubicazione

Rosignano Solvay, via della Cava

3.Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 33 c. 14 Commerciale/di servizio: Sc mq. 1000
4. Modalità di attuazione	Progetto unitario convenzionato. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce la realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal progetto, ed in particolare:

	<ul style="list-style-type: none"> - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi eventuali interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree a standards pubblico etc. <p>Qualora l'Amministrazione Com.le ritenga, vista la particolare ubicazione, non conveniente l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree a standard pubblici (parcheggi e verde)le stesse dovranno essere monetizzate (Regolamento di monetizzazione art. 3 c.3)</p>
5. Parametri urbanistici di progetto	<p>Destinazione commerciale/ di servizio: Sc mq. 1000 Rc 20% St</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza max delle strutture di servizio : n. 1 piano f.t. (max ml. 4,50) <p>Altezza strutture sportive: quella prevista dalla normativa vigente in materia</p> <ul style="list-style-type: none"> - Distanza confini: min. ml 5,00 - Distanza strade: min. ml 7.50 - Superficie territoriale: mq. 14903 circa
6. Funzioni e destinazioni d'uso	<p>Cat. 3 Commerciale sottoc. 3.03; 3.04 limitatamente ad aree per intrattenimento bambini; cat. 5 Direzionale e di Servizio sottoc. 5.02, 5.03, 5.07 limitatamente a sedi di circoli sportivi, giovanili e per anziani, 5.09</p>
7. Opere di urbanizzazione	<p>Devono essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 quale sommatoria derivante dalle diverse destinazioni ammesse all'interno del comparto. L'area a parcheggio pubblico non deve essere inferiore al al 15 % della St.</p> <p>La progettazione degli spazi aperti dovrà costituire l'elemento principale della progettazione (creazione di percorsi ciclabili, di nuove aree per verde e parcheggi pubblici).</p> <p>La realizzazione delle opere di urbanizzazione e gli adeguamenti alle opere esistenti dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione Com.le.</p> <p>La viabilità interna alle aree deve avere caratteristiche tipo fondo sterrato e realizzato con materiali a basso impatto paesaggistico</p>
8. Disciplina per la progettazione	<p>Il tema dello sport è considerato componente strategica per la "valorizzazione e la riqualificazione urbana e territoriale, oltre che potenziale motore di sviluppo sostenibile in quanto può divenire attrazione economica e turistica, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche".</p> <p>L'intervento prevede la realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi e attrezzature sportive (campi polivalenti, campi da tennis, da basket, da calcetto etcc) all'aperto e al coperto;

	<ul style="list-style-type: none"> - spazi e locali di servizio agli impianti sportivi (spogliatoi, servizi igienici, locali di uso collettivo, ecc.); - servizi complementari, quali tettoie per attività ricreative, ricovero biciclette, ricovero attrezzi e magazzino; - piccole strutture di ristoro <p>Tali strutture dovranno complessivamente occupare una superficie coperta massima di mq. 1000.</p> <p>Sia le strutture sportive che i manufatti dovranno essere progettati per l'accessibilità ai diversamente abili.</p> <p>Gli spazi e le attrezzature sportive dovranno essere progettati secondo le normative vigenti in materia.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di strutture temporanee di tipo stagionale a servizio delle attività che saranno svolte nell'area</p> <p>Sono consentite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attività sportive - attività economiche (commerciali, di servizio alla persona) necessarie al funzionamento e alla gestione dell'area sportiva; - attività ludiche di intrattenimento delle persone. <p>I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.</p> <p>All'interno della delimitazione dell'area dovrà essere realizzata una sistemazione a parco con alberature di alto fusto, siepi e altre sistemazioni a verde secondo un disegno unitario. La sistemazione del verde e le nuove strutture edilizie dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico esistente. Le strutture dovranno essere inoltre organicamente integrate sotto l'aspetto formale e funzionale.</p>
<p>9. Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u></p> <p>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</p> <p>Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali</p> <p>Elementi di geomorfologia area di terrazzamento a pendenza costante; ad est il comparto confina con la paleoscarpata del Botro Secco</p> <p>Elementi idrologici e vincoli idraulici nessuno</p> <p>Tipologia amplificazione sismica nessuna</p> <p>Problematiche idrogeologiche Nessuna</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</p> <p><i>Geomorfologica</i> G1/G2 <i>Idraulica</i> I1/I2 <i>Sismica</i> S2</p> <p>FATTIBILITA'</p> <p>Geomorfologica FG2</p> <p><u>Prescrizioni:</u> Si richiedono indagini geologiche e idrogeologiche ai sensi della DGR 36/2009</p> <p>Idraulica FI2</p>

	<p><u>Prescrizioni:</u> si richiede regimazione delle acque del reticolo idrologico</p> <p>Sismica FS2</p> <p><u>Prescrizioni:</u> indagini geofisiche di supporto alla fattibilità geomorfologica</p>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "F2"

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

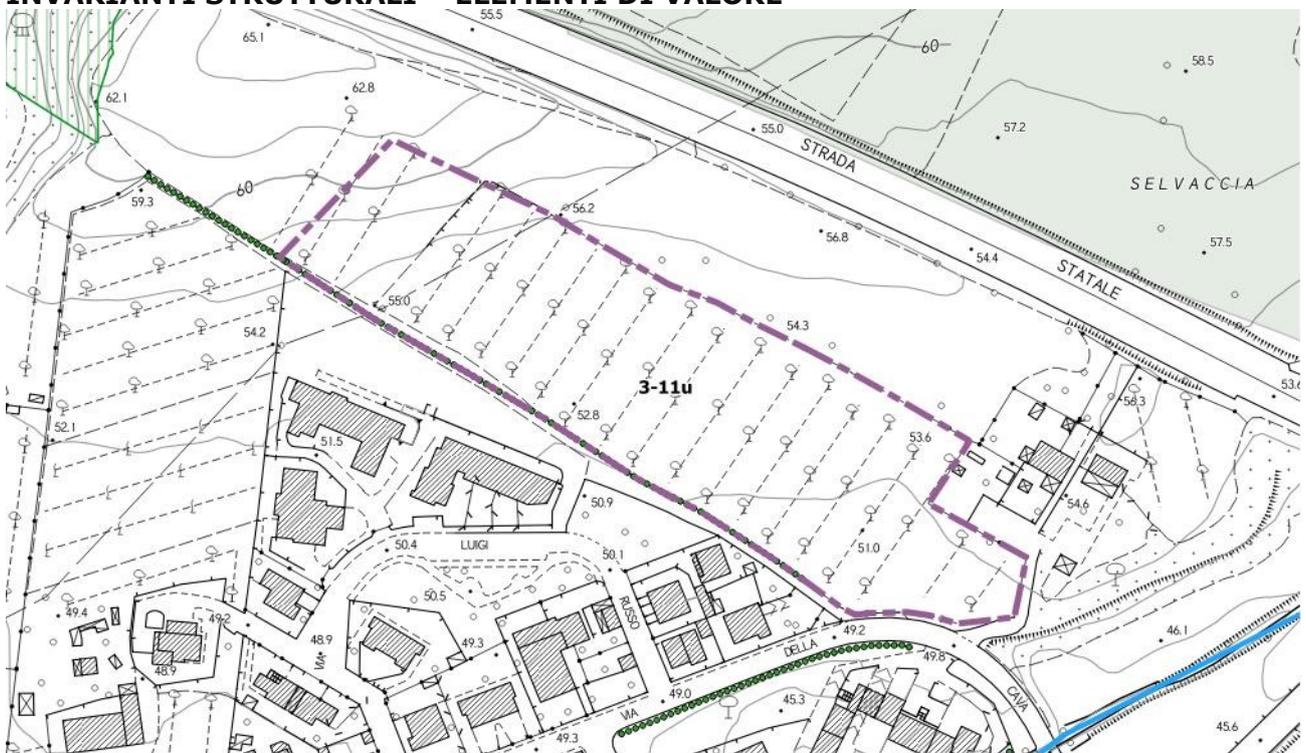


Foto 3

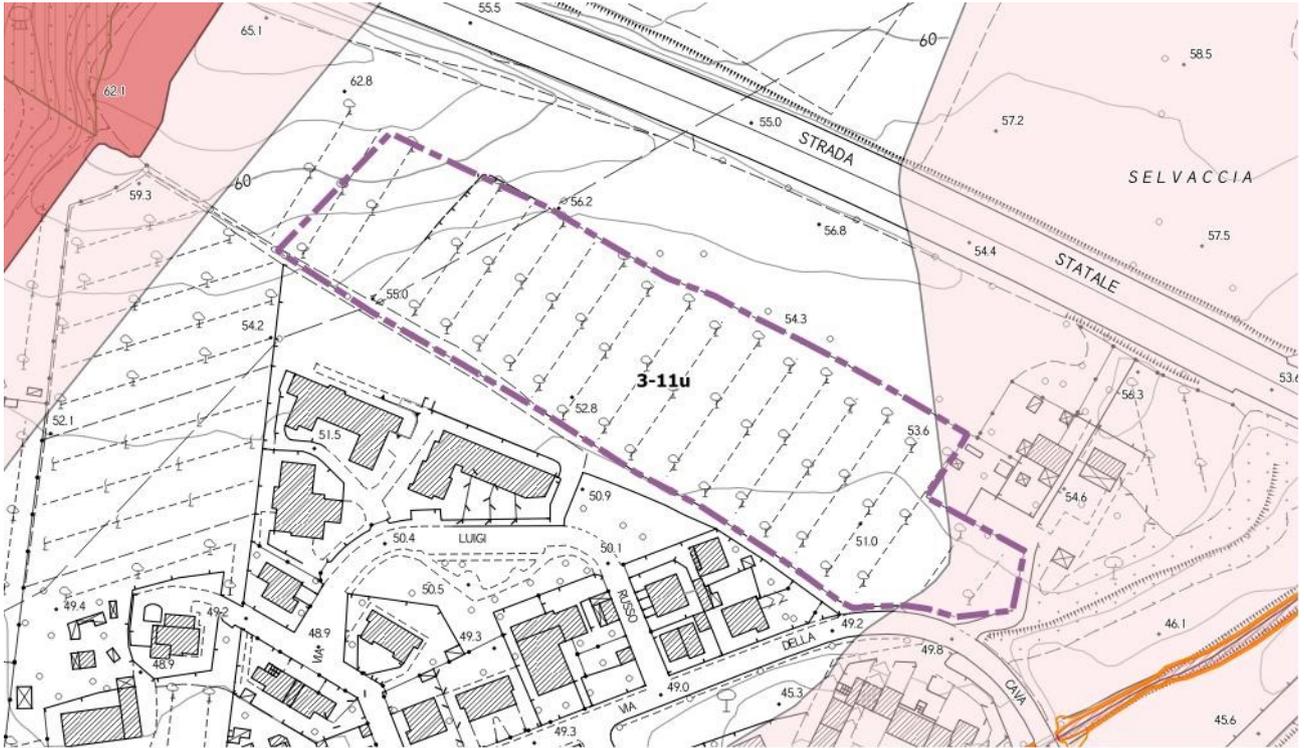


Foto 4

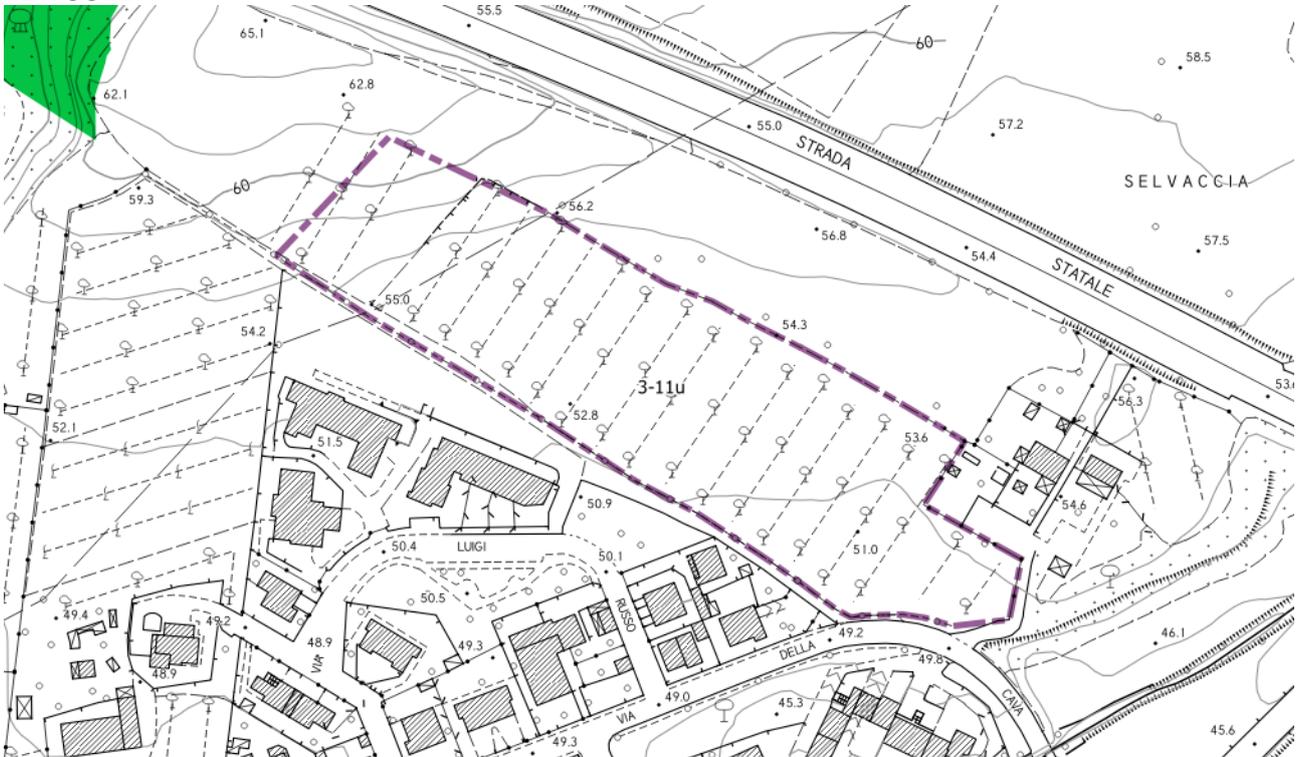
INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



VINCOLI



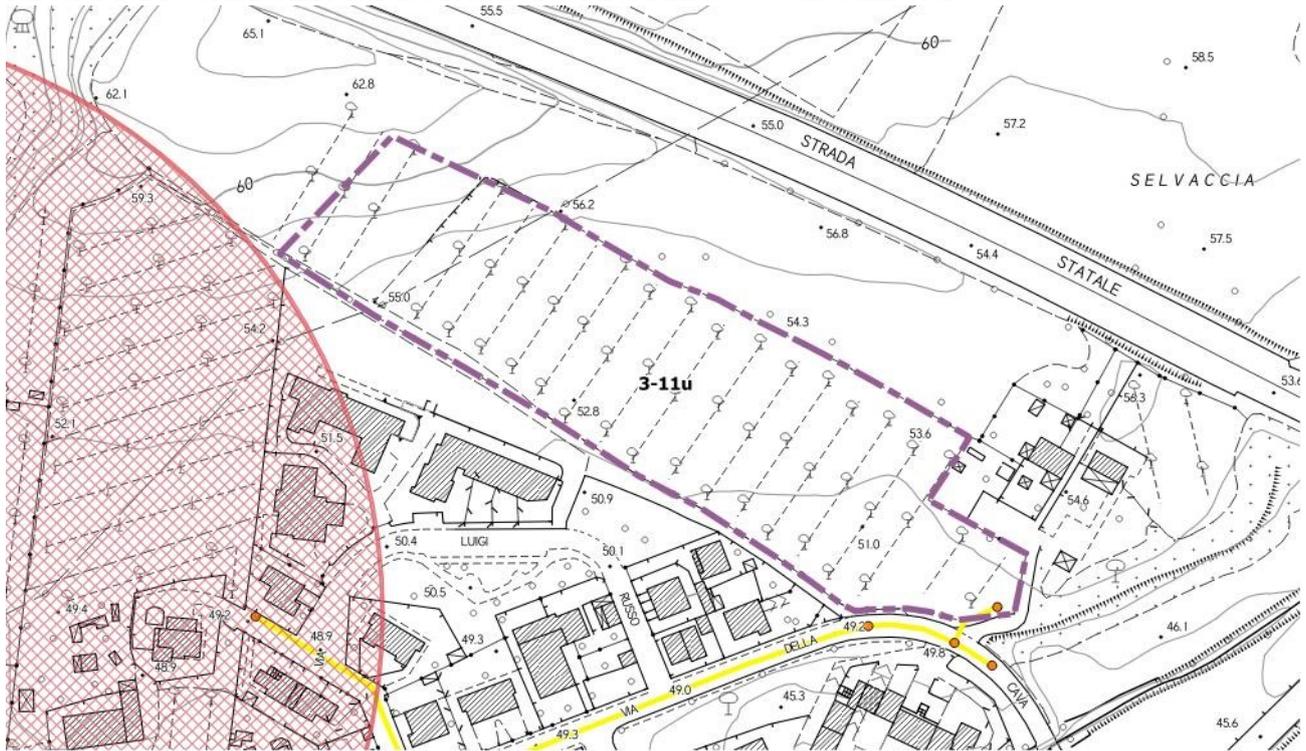
RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



VERIFICA DI COERENZA

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.

OB.1.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana. In relazione allo stesso obiettivo, pone però una criticità legata al consumo di suolo.

OB.2

La previsione contribuisce alla diversificazione economica e alla promozione turistica.

Coerenza con obiettivi P.O.

OB.2

La previsione contribuisce al rafforzamento della coesione sociale per la forte vocazione sportiva legata agli interventi di trasformazione proposti.

OB.4.

La previsione incrementa le dotazioni dei servizi locali per migliorare la vivibilità per residenti e turisti.

Coerenza con azioni P.O.

A1.11.

La norma prevede la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali.

A2.3.

La previsione è coerente con la presente azione che sostiene la realizzazione di aree attrezzate per lo sport anche in ambito agricolo.

A4.2.

La previsione favorisce l'attrattività complessiva del territorio.

A4.6.

Sono previsti interventi volti al potenziamento dell'offerta di servizi complementari alle attrezzature ricettive;

Criticità con obiettivi P.O.

OB.3.

La previsione non contribuisce a rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali in quanto non inserisce funzioni strettamente legate ad esse.

Criticità con azioni P.O.

A1.3.

La previsione pone delle criticità in quanto non contribuisce alla valorizzazione del patrimonio agricolo attraverso forme di fruizione compatibili degli habitat.

ORIENTAMENTI PER LA DISCIPLINA D'USO



VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti		n.
Fabbisogno idrico res.		l/anno
Fabbisogno idrico comm.	2555000,00	l/anno
Afflussi fognari		l/giorno
Fabbisogno elettrico		Kwh/anno
Fabbisogno metano		mc/anno
Produzione RU		Kg/anno
Produzione RD		Kg/anno

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico e dovranno disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	X		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	-	↓	<p>Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);</p> <p>Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)</p> <p>Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.</p>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+/-	+/-	X	<p>Salvaguardare le emergenze vegetazionali lineari presenti</p> <p>Salvaguardare e tutelare i corridoi ecologici e le fasce vegetazionali esistenti</p>
Riduzione del rischio idrogeologico		+/-				

TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+/-	X	<p>Dovranno essere realizzate adeguate fasce verdi arboree e arbustive di mitigazione dell'impatto paesaggistico.</p> <p>Al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento.</p> <p>Le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate interrate.</p> <p>Mantenere i varchi visivi e incentivarne la creazione di nuovi attraverso la progettazione dell'area.</p>	
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-			
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0			X
		Efficienza del sistema insediativo	+			
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+/-			
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	-			
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0			X
		Efficienza delle	0			

		reti tecnologiche			<p>sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico.</p> <p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.</p>
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↓	Dove possibile dovranno essere mantenuti i connotati di ruralità presenti mediante tutela delle alberature esistenti e dei segni storici del paesaggio rurale.
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+	X	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	

12. scheda norma comparto 3-12u

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 82



Estratto cartografia 10 Rosignano Solvay Nord Ovest



1. Descrizione dell'intervento

Intervento di saturazione residenziale

2. Ubicazione

Rosignano Solvay, via della Fiammetta, via G. Ferraris

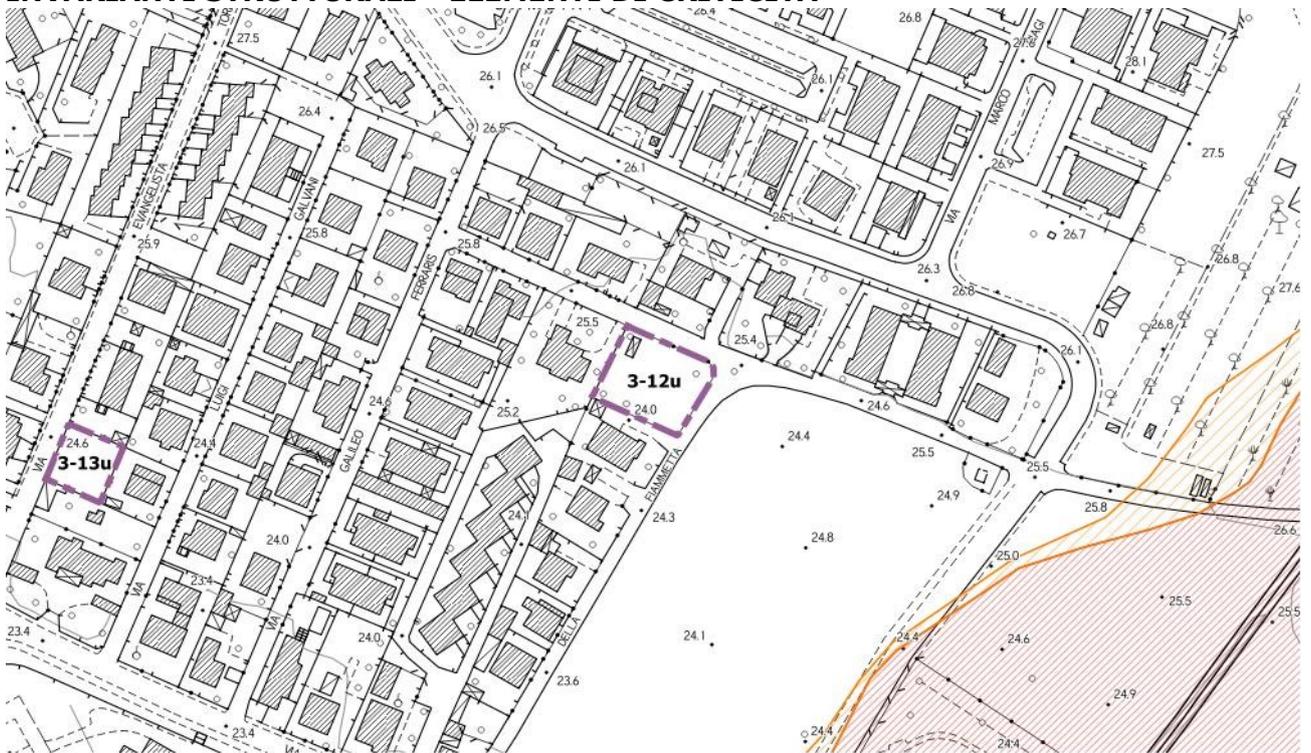
3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: alloggi n. 3 Tipologia edifici: trifamiliare H. max. n. 2 piani f.t. Rc 40% Sf

	<p>Distanza dai confini: min. ml 5.00 Distanza dalla strada: min. ml 5.00 Superficie fondiaria: mq. 850 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	<p>Realizzazione di n. 3 alloggi con superficie utile abitabile min. di 60 mq. L'intervento deve avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano; I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali Elementi di geomorfologia area pianeggiante di terrazzamento in area urbanizzata Elementi idrologici e vincoli idraulici nessuno Tipologia amplificazione sismica area suscettibile di liquefazione dinamica Problematiche idrogeologiche Nessuna</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' <i>Geomorfologica</i> G1 <i>Idraulica</i> I2* <i>Sismica</i> S3I</p> <p>FATTIBILITA' Geomorfologica FG2 <u>Prescrizioni:</u> indagini geognostiche ai sensi della DGR 36/2009 Idraulica FI2* <u>Prescrizioni:</u> Adozione del franco di sicurezza di m. 0,30 Sismica FS3 <u>Prescrizioni:</u> Esecuzioni di indagini per la valutazione del potenziale di liquefazione del terreno</p>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"

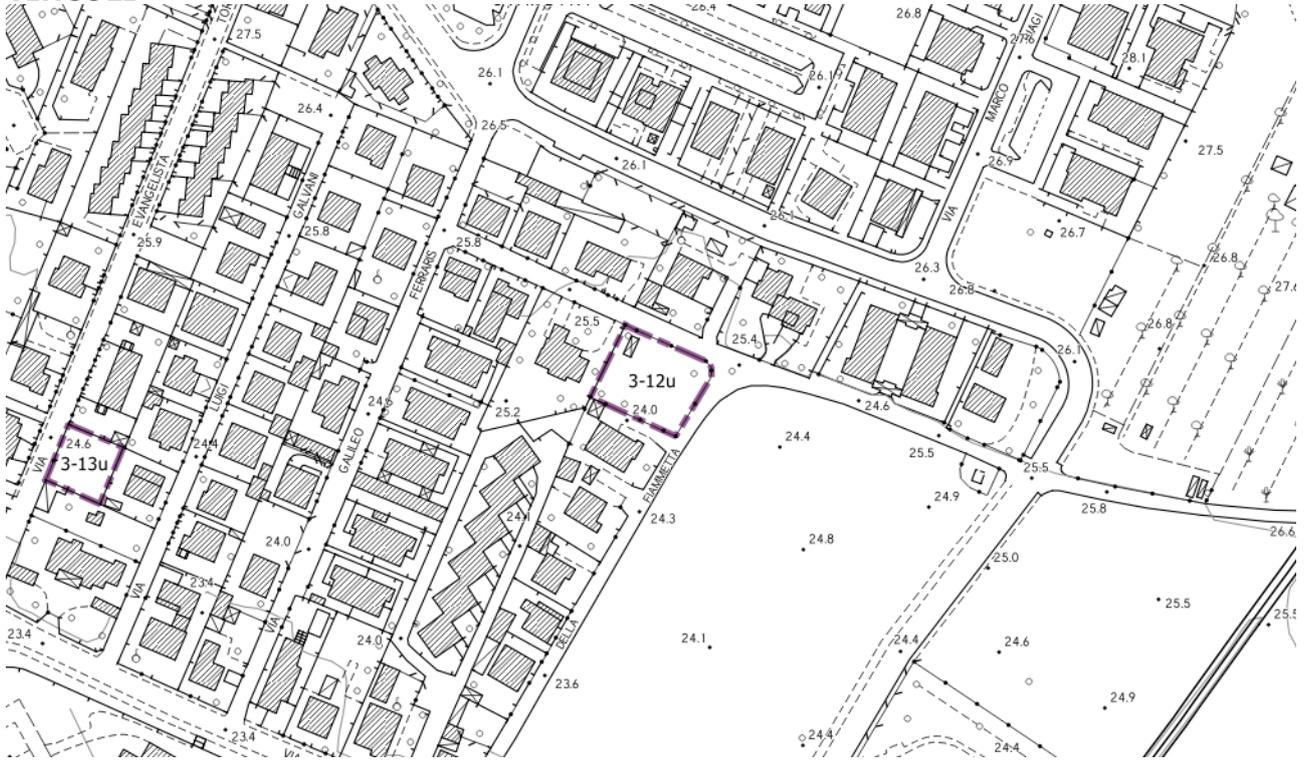
INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



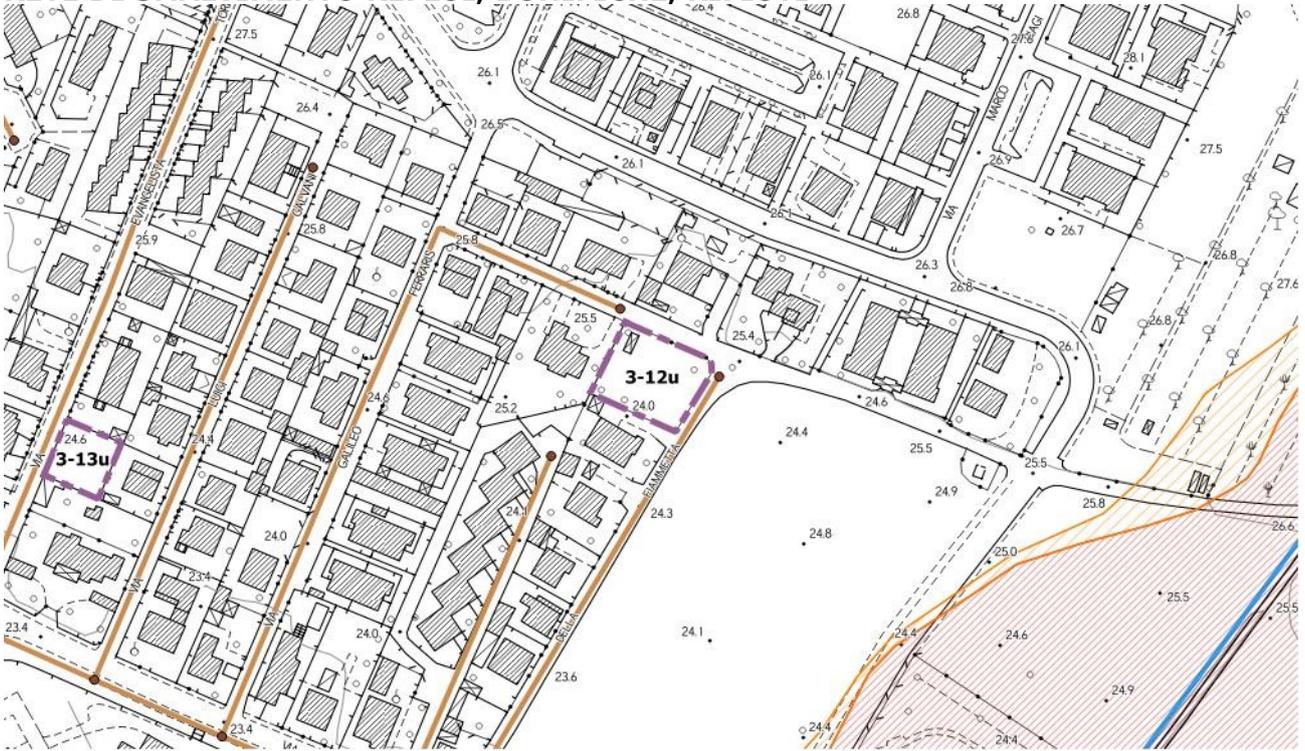
VINCOLI



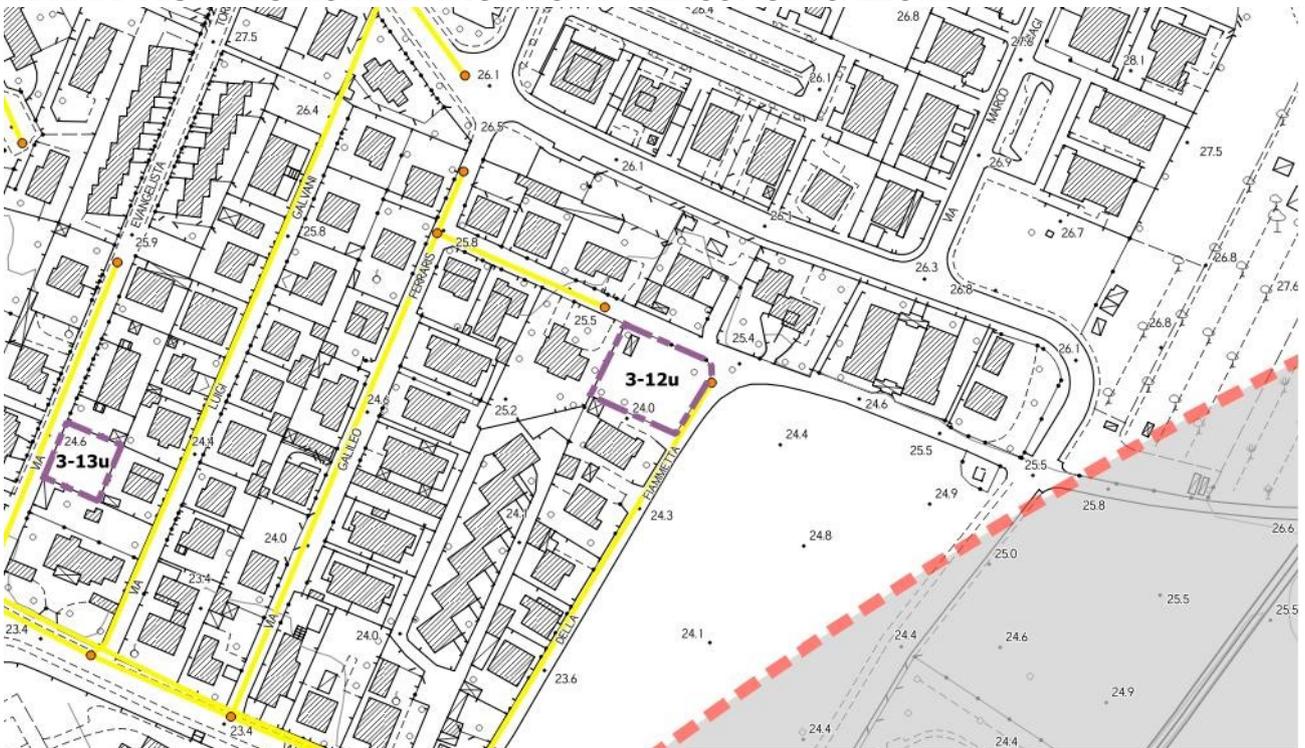
RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



VERIFICA DI COERENZA

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.

OB.1.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana. In particolare, la previsione è coerente con l'obiettivo indicato poiché preferisce saturare un vuoto urbano ed evitare così ulteriore consumo di suolo.

Coerenza con obiettivi P.O.

Coerenza con azioni P.O.

Criticità con obiettivi P.O.

OB.3.

La previsione non contribuisce a rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali in quanto non inserisce funzioni strettamente legate ad esse.

OB.4.

La previsione presenta delle criticità in quanto non contribuisce specificatamente alla dotazione di servizi per l'area di trasformazione.

Criticità con azioni P.O.

A1.9.

La previsione pone delle criticità in quanto favorisce la nuova edificazione a scapito di interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	7,50	n.
Fabbisogno idrico res.	588562,50	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,02	l/sec
Fabbisogno elettrico	7418,63	Kwh/anno
Fabbisogno metano	3337,50	mc/anno
Produzione RU	4015,13	Kg/anno
Produzione RD	2208,23	Kg/anno

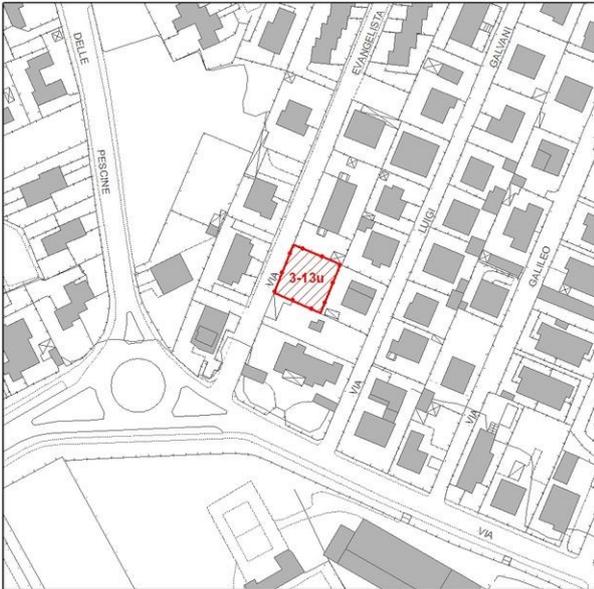
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico e dovranno disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	X	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile) Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	-	X	
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
RIT ORI	Salvaguardia risorse naturali e	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	

	paesaggistiche del territorio	Tutela della qualità paesaggistica	+/-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
	Efficienza delle reti tecnologiche	0			
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	X	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	X	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	X	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	X	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	X	

13. scheda norma comparto 3-13u

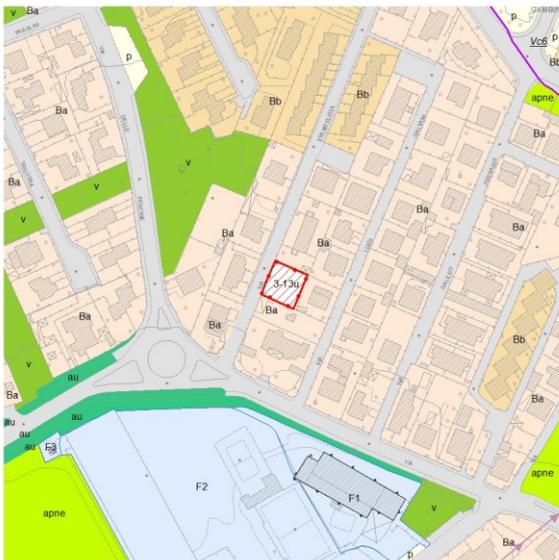
Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 82



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord-Ovest



1. Descrizione dell'intervento

Intervento di saturazione residenziale

2. Ubicazione

Rosignano Solvay, via E. Torricelli

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: alloggi n. 2 Tipologia edifici: bifamiliare H. max. n. 2 piani f.t. Rc 50% Sf

	<p>Distanza dai confini: min. ml 5.00 Distanza dalla strada: min. ml 5.00 Superficie fondiaria: mq. 394 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	<p>Realizzazione di n. 2 alloggi con superficie utile abitabile min. di 60 mq. L'intervento deve avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano; I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali Elementi di geomorfologia area pianeggiante di terrazzamento in area urbanizzata Elementi idrologici e vincoli idraulici nessuno Tipologia amplificazione sismica area suscettibile di liquefazione dinamica Problematiche idrogeologiche Nessuna</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' <i>Geomorfologica</i> G1 <i>Idraulica</i> I2* <i>Sismica</i> S3I</p> <p>FATTIBILITA' Geomorfologica FG2 <u>Prescrizioni:</u> Indagini geognostiche ai sensi della DGR 36/2009 Idraulica F12* <u>Prescrizioni:</u> Adozione del franco di sicurezza di m. 0,30 Sismica FS3 <u>Prescrizioni:</u> Esecuzioni di indagini per la valutazione del potenziale di liquefazione del terreno</p>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

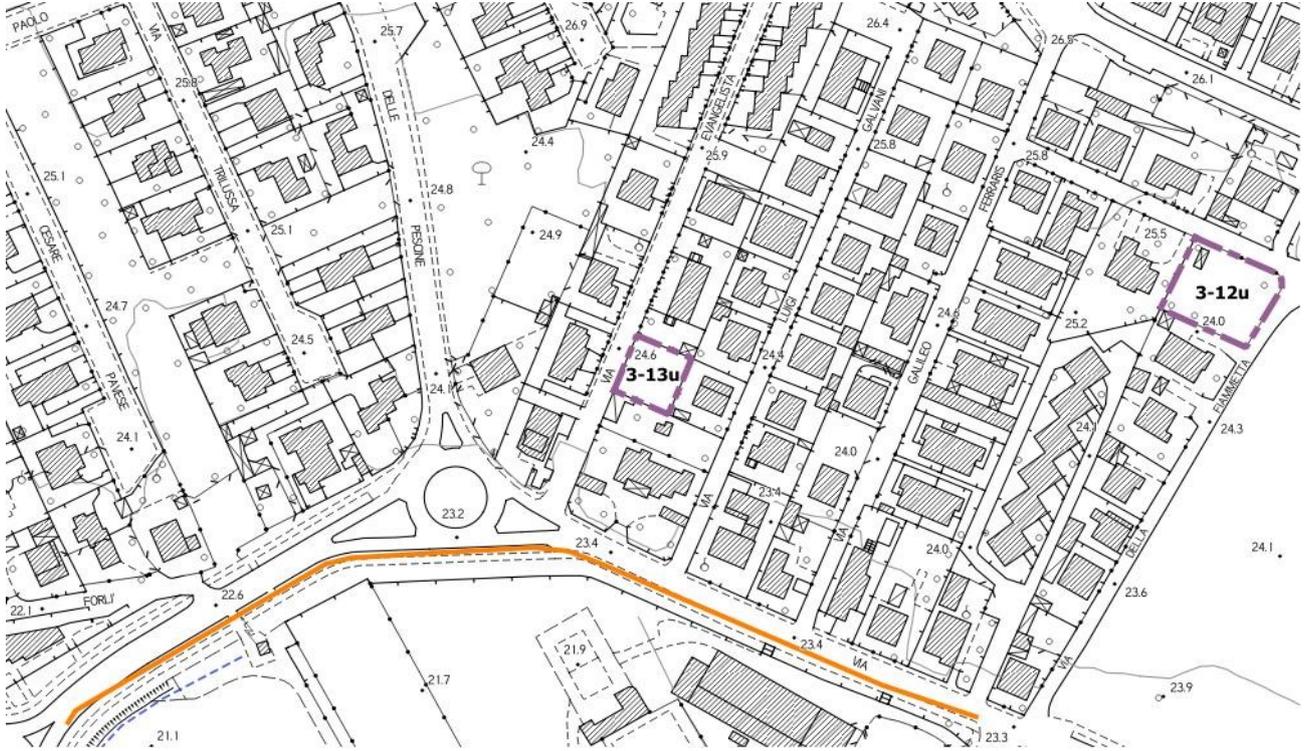


Foto 1

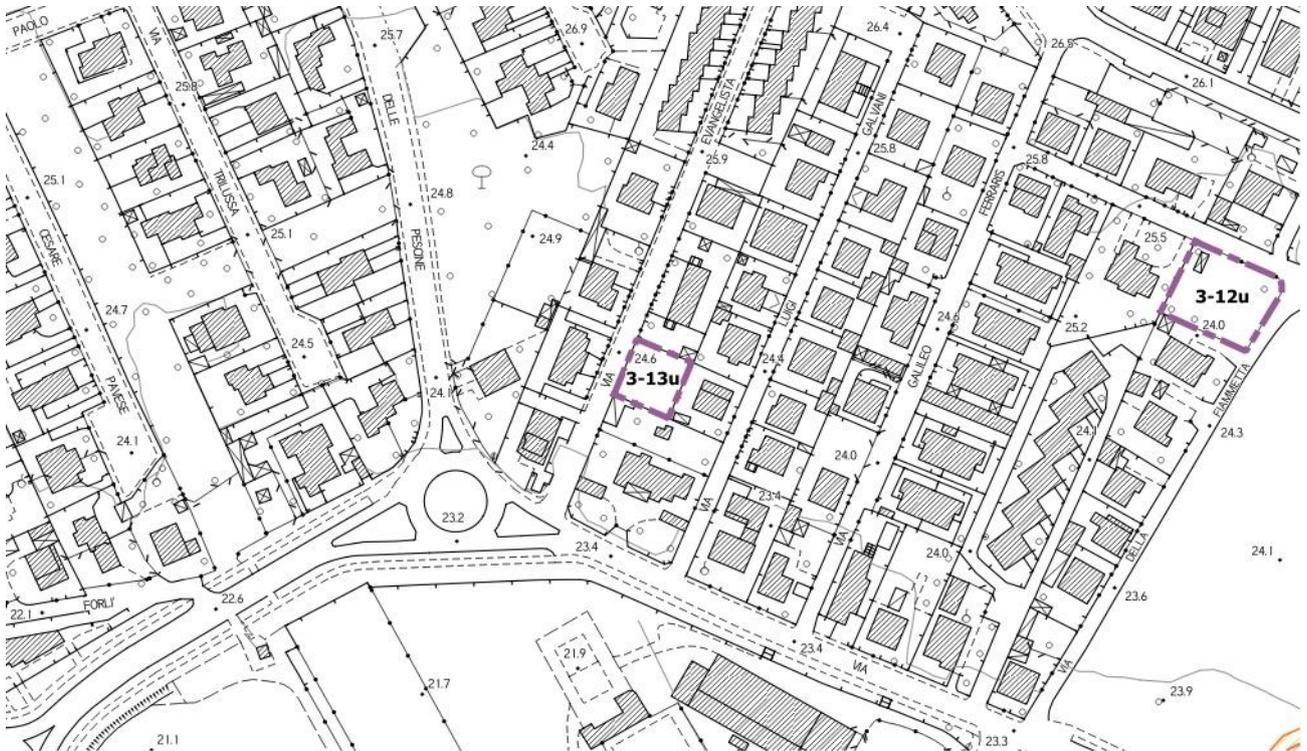


Foto 2

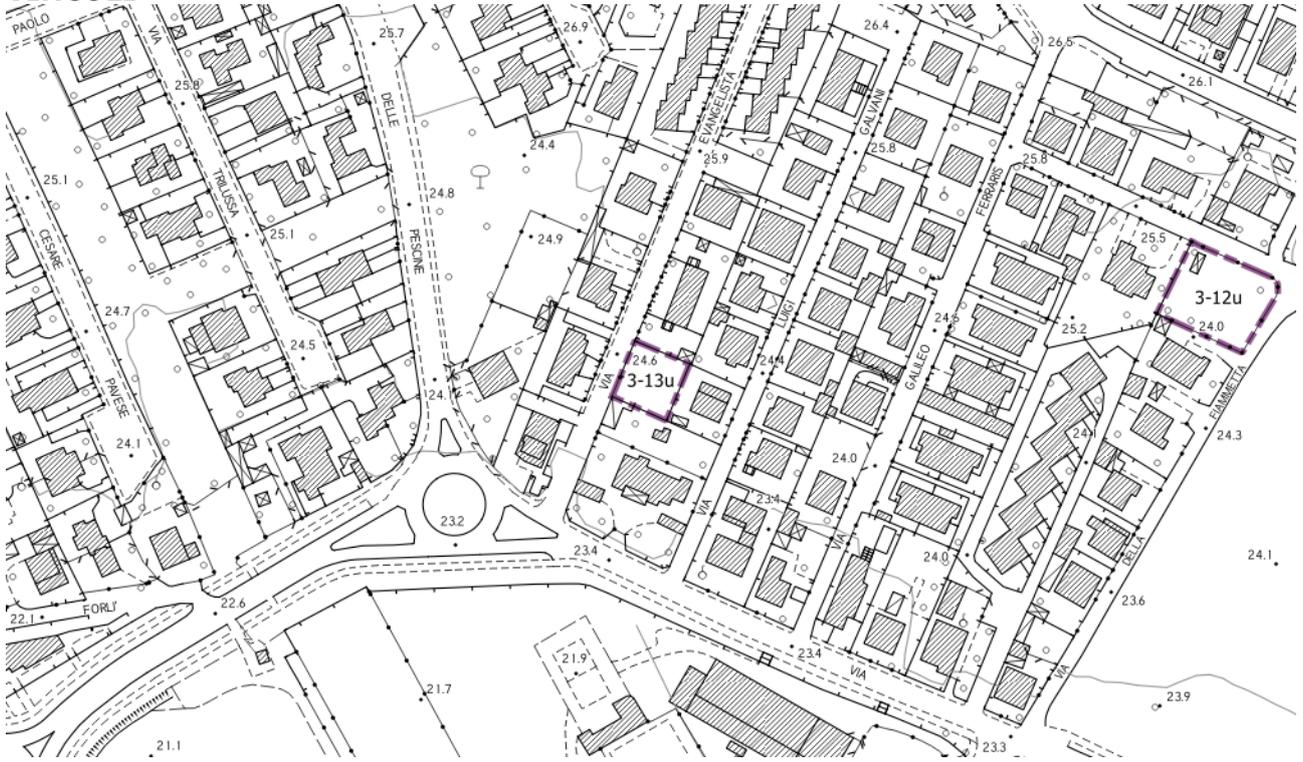
INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI VALORE



INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



VINCOLI



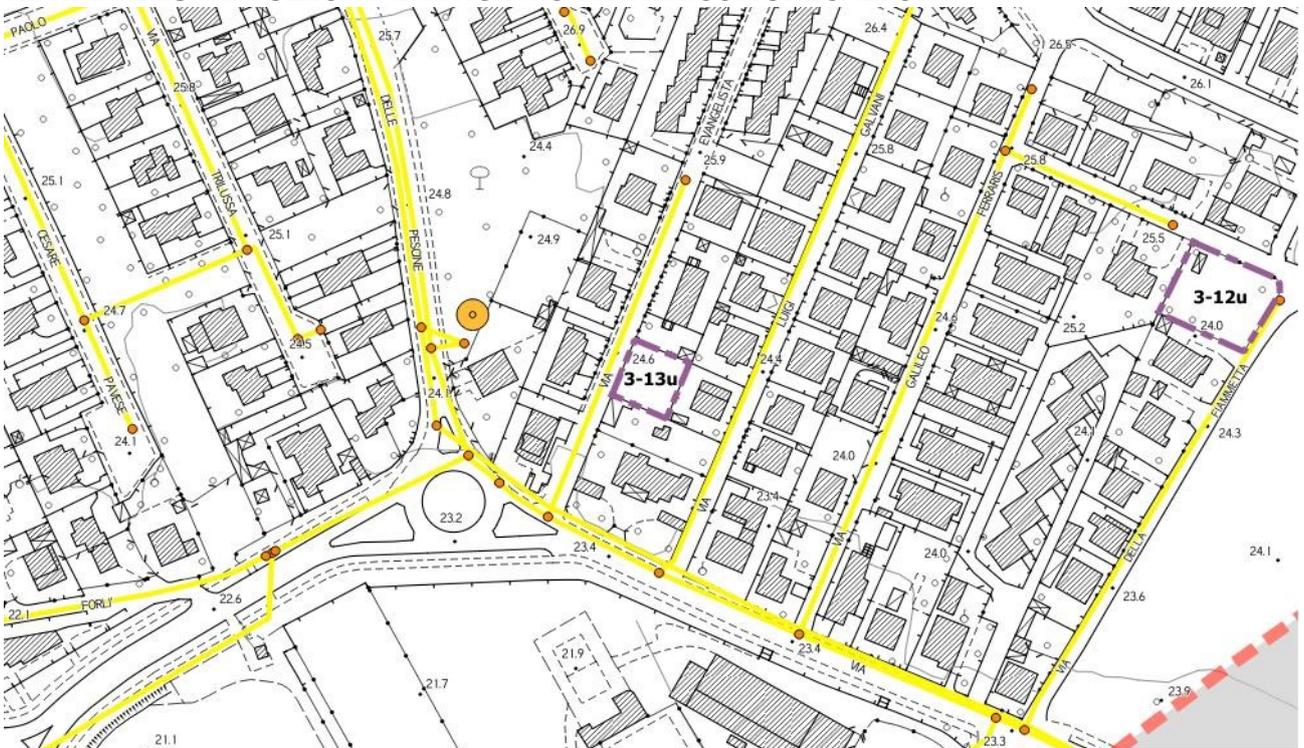
RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



VERIFICA DI COERENZA

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.

OB.1.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana. In particolare, la previsione è coerente con l'obiettivo indicato poiché preferisce saturare un vuoto urbano ed evitare così ulteriore consumo di suolo.

Coerenza con obiettivi P.O.

Coerenza con azioni P.O.

Criticità con obiettivi P.O.

OB.3.

La previsione non contribuisce a rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali in quanto non inserisce funzioni strettamente legate ad esse.

OB.4.

La previsione presenta delle criticità in quanto non contribuisce specificatamente alla dotazione di servizi per l'area di trasformazione.

Criticità con azioni P.O.

A1.9.

La previsione pone delle criticità in quanto favorisce la nuova edificazione a scapito di interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	7,50	n.
Fabbisogno idrico res.	588562,50	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,02	l/sec
Fabbisogno elettrico	7418,63	Kwh/anno
Fabbisogno metano	3337,50	mc/anno
Produzione RU	4015,13	Kg/anno
Produzione RD	2208,23	Kg/anno

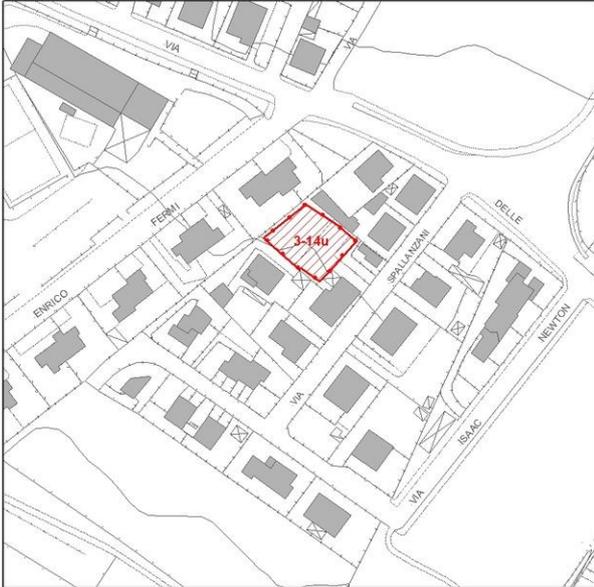
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico e dovranno disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	X	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	X	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	-	X	
Riduzione del rischio idrogeologico		+/-			
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-		

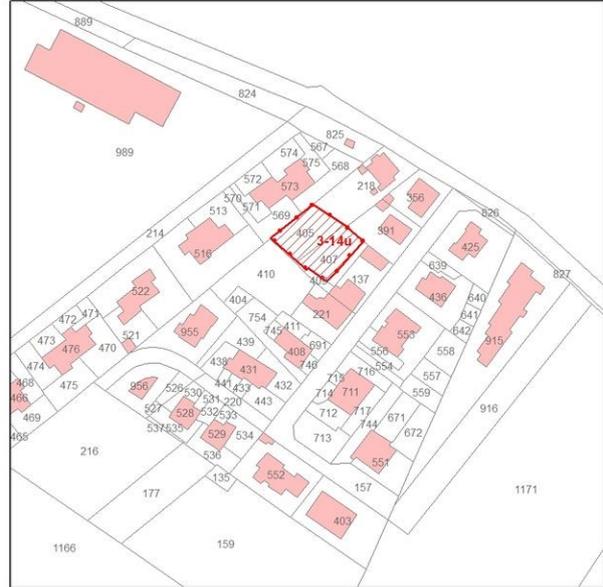
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	X	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Eguale distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	X	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	X	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	X	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	X	

14. scheda norma comparto 3-14u

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 81



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord Ovest



1. Descrizione dell'intervento

Intervento di saturazione residenziale

2. Ubicazione

Rosignano Solvay, via L. Spallanzani

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: alloggi n. 4 Tipologia edifici: quadrifamiliare H. max. n. 2 piani f.t.

	<p>Rc 50% Sf Distanza dai confini: min. ml 5.00 Distanza dalla strada: min. ml 5.00 Superficie fondiaria: mq. 547.46 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	<p>Realizzazione di n.4 alloggi con superficie utile abitabile min. di 60 mq. L'intervento deve avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano; Il nuovo edificio deve essere realizzato secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato. L'accessibilità al comparto deve avvenire da via Spallanzani.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali Elementi di geomorfologia area pianeggiante di terrazzamento in area urbanizzata Elementi idrologici e vincoli idraulici nessuno Tipologia amplificazione sismica area suscettibile di liquefazione dinamica Problematiche idrogeologiche Nessuna</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' <i>Geomorfologica</i> G1 <i>Idraulica</i> I2* <i>Sismica</i> S3I</p> <p>FATTIBILITA' Geomorfologica FG2 <u>Prescrizioni:</u> Indagini geognostiche ai sensi della DGR 36/2009 Idraulica FI2* <u>Prescrizioni:</u> Adozione del franco di sicurezza di m. 0,30 Sismica FS3 <u>Prescrizioni:</u> Esecuzioni di indagini per la valutazione del potenziale di liquefazione del terreno</p>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

VERIFICA DI COERENZA

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.

OB.1.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana. In particolare, la previsione è coerente con l'obiettivo indicato poiché preferisce saturare un vuoto urbano ed evitare così ulteriore consumo di suolo.

Coerenza con obiettivi P.O.

Coerenza con azioni P.O.

Criticità con obiettivi P.O.

OB.3.

La previsione non contribuisce a rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali in quanto non inserisce funzioni strettamente legate ad esse.

OB.4.

La previsione presenta delle criticità in quanto non contribuisce specificatamente alla dotazione di servizi per l'area di trasformazione.

Criticità con azioni P.O.

A1.9.

La previsione pone delle criticità in quanto favorisce la nuova edificazione a scapito di interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	10,00	n.
Fabbisogno idrico res.	784750,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,03	l/sec
Fabbisogno elettrico	9891,50	Kwh/anno
Fabbisogno metano	4450,00	mc/anno
Produzione RU	5353,50	Kg/anno
Produzione RD	2944,30	Kg/anno

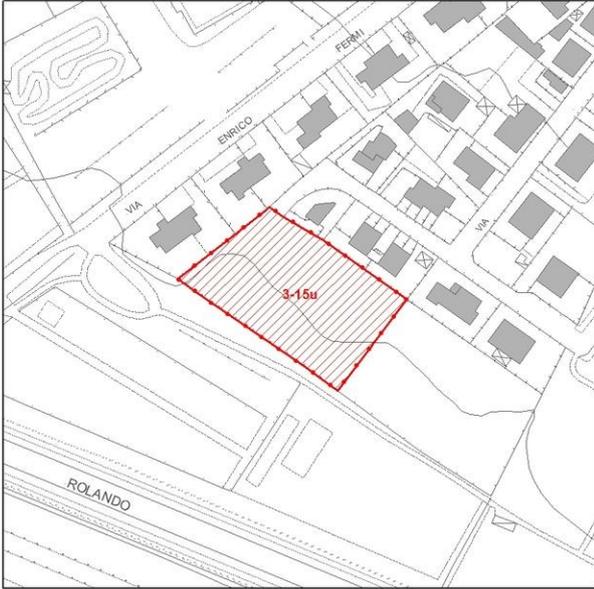
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico e dovranno disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	X	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile) Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	-	X	
Riduzione del rischio idrogeologico		+/-			
Salvaguardia risorse	Minimizzazione del consumo di	+	↑		

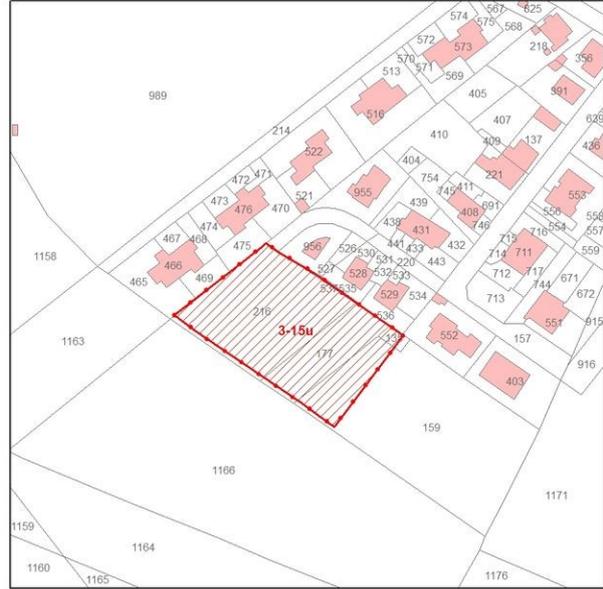
	naturali e paesaggistiche del territorio	suolo			
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	X	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	X	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	X	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	Si rimanda ai documenti specifici del rischio del RIR
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	X	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	X	

15. scheda norma comparto 3-15u

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 81



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord Ovest



1. Descrizione dell'intervento

Intervento di espansione residenziale

2. Ubicazione

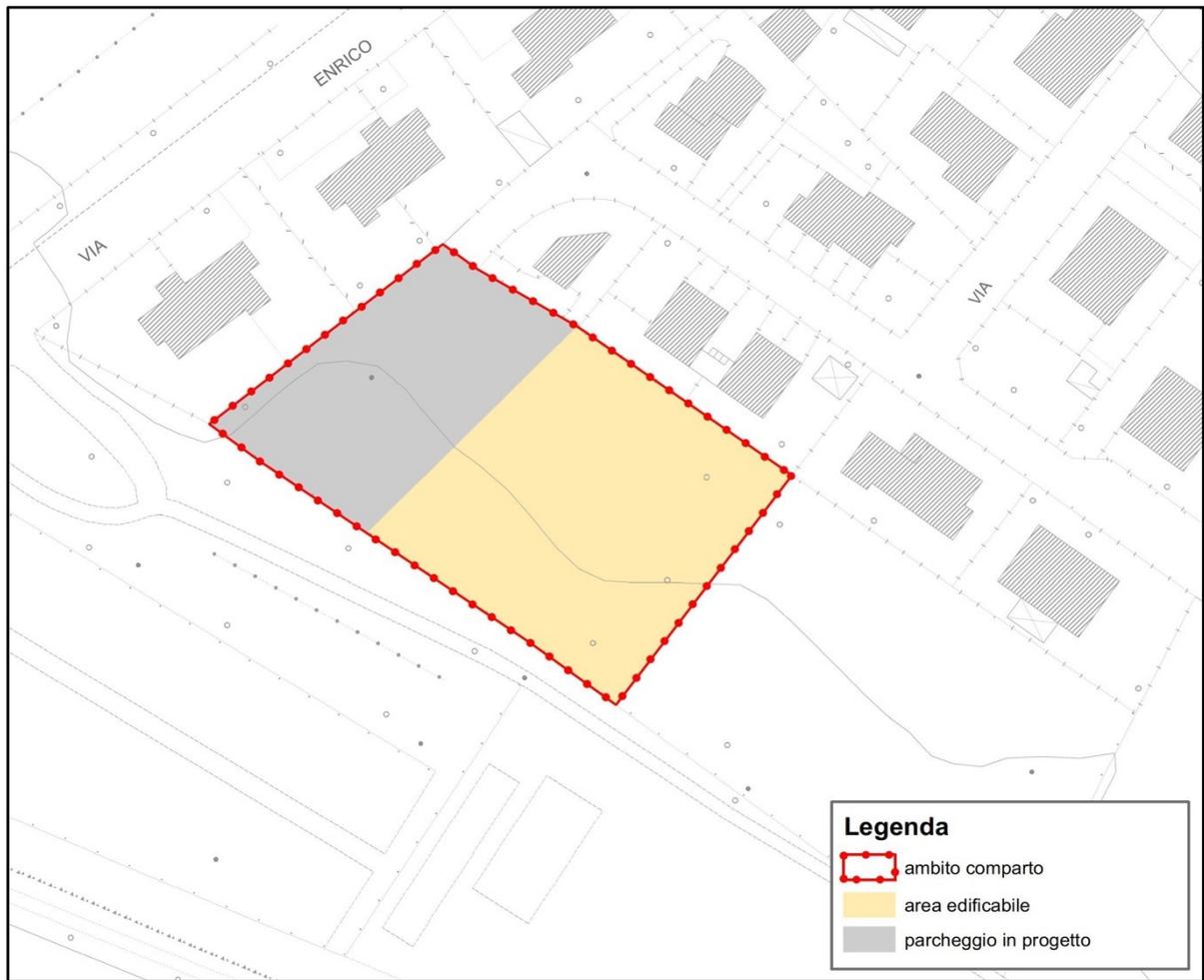
Rosignano Solvay, via L. Spallanzani

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 33 c. 14 Residenza: Alloggi n. 4
4. Modalità di attuazione	Progetto unitario convenzionato. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce la realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal

	<p>progetto, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi eventuali interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree a standard pubblico etc. - individua, visto la modesta rilevanza dell'intervento, l'importo da versare quale onere di urbanizzazione secondaria per mancata cessione di quota percentuale di aree o Superficie utile lorda residenziale da destinare a edilizia sociale.
5. Parametri urbanistici di progetto	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale: alloggi n. 4 - Tipologia edifici: bifamiliare-quadrifamiliare - Distanza dai confini: min. ml 5.00 - Distanza dalla strada: min. ml 7.50 - Rc 30% Sf dell'area edificabile - H. max. n. 2 piani f.t. - Superficie territoriale: mq. 3025.60 circa
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale
7. Opere di urbanizzazione	<p>Condizione all'attuazione del comparto è la realizzazione del parcheggio pubblico, individuato approssimativamente nello schema di cui al punto 12.</p> <p>La superficie minima del parcheggio non deve essere inferiore al 30% della superficie territoriale.</p> <p>La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed eventuali adeguamenti a opere di urbanizzazione esistenti dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione com.le e dai Gestori dei servizi a rete</p>
8. Disciplina per la progettazione	<p>L'intervento è volto al completamento urbanistico dell'area. Potranno essere realizzati n. 4 alloggi con superficie utile abitabile min. di 60 mq.</p> <p>Gli edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale, una riqualificazione urbanistica dell'area e la connessione con il tessuto esistente attraverso la sistemazione degli spazi destinati a parcheggio pubblico.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali Elementi di geomorfologia area pianeggiante di terrazzamento in area urbanizzata Elementi idrologici e vincoli idraulici</p>

	<p>Nessuno Tipologia amplificazione sismica area suscettibile di liquefazione dinamica Problematiche idrogeologiche Nessuna</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' <i>Geomorfologica</i> G1 <i>Idraulica</i> I2*/I3/I4 <i>Sismica</i> S3I</p> <p>FATTIBILITA' Geomorfologica FG2 <u>Prescrizioni:</u> Indagini geognostiche ai sensi della DGR 36/2009 Idraulica FI2*/FI4 <u>Prescrizioni:</u> FI2* nell'area a pericolosità I2 con adozione del franco di sicurezza di m 0,30. FI4 nell'area a pericolosità I3: si richiede la messa in sicurezza rispetto al battente 200ennale come definito negli studi idrologici idraulici di PO oltre franco di sicurezza di m 0,30, escludendo interventi edilizi in corrispondenza di I4. Sismica FS3 <u>Prescrizioni:</u> Esecuzioni di indagini per la valutazione del potenziale di liquefazione del terreno</p>
<p>10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi</p>	<p>ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"</p>

11. Schema grafico indicativo



INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1

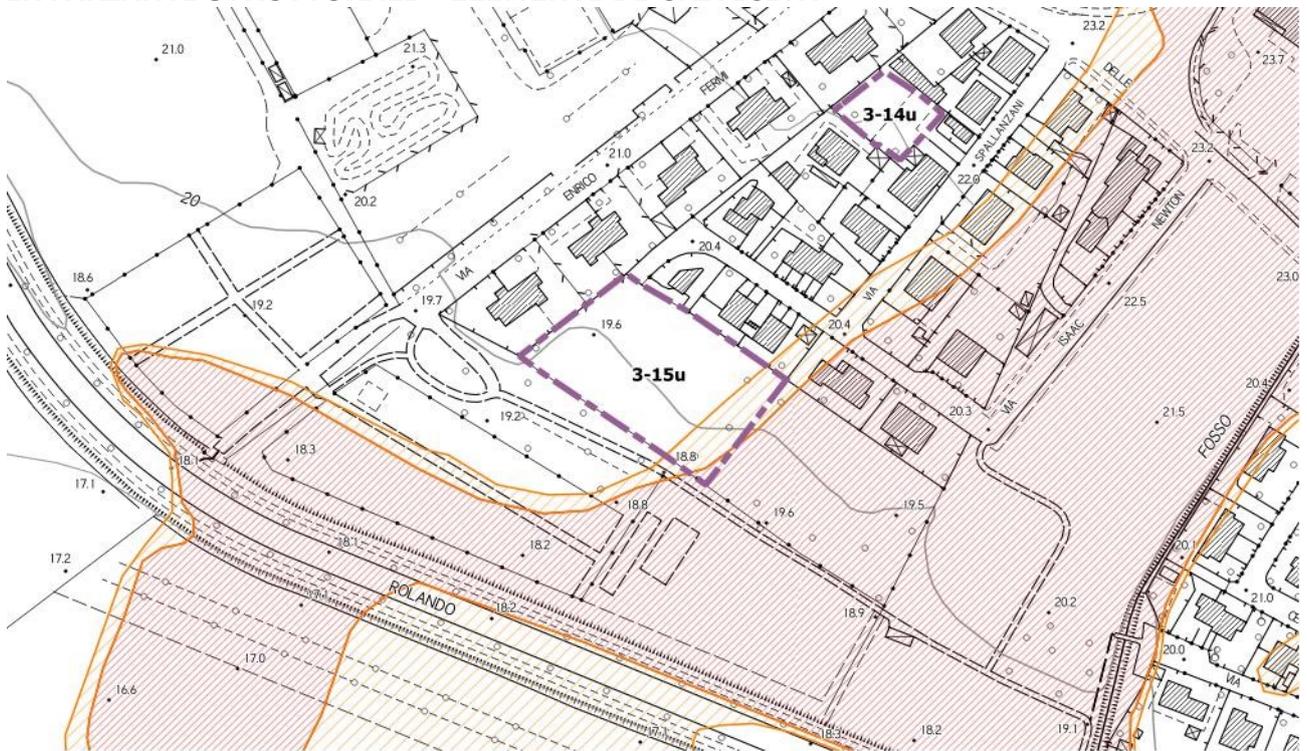


Foto 2

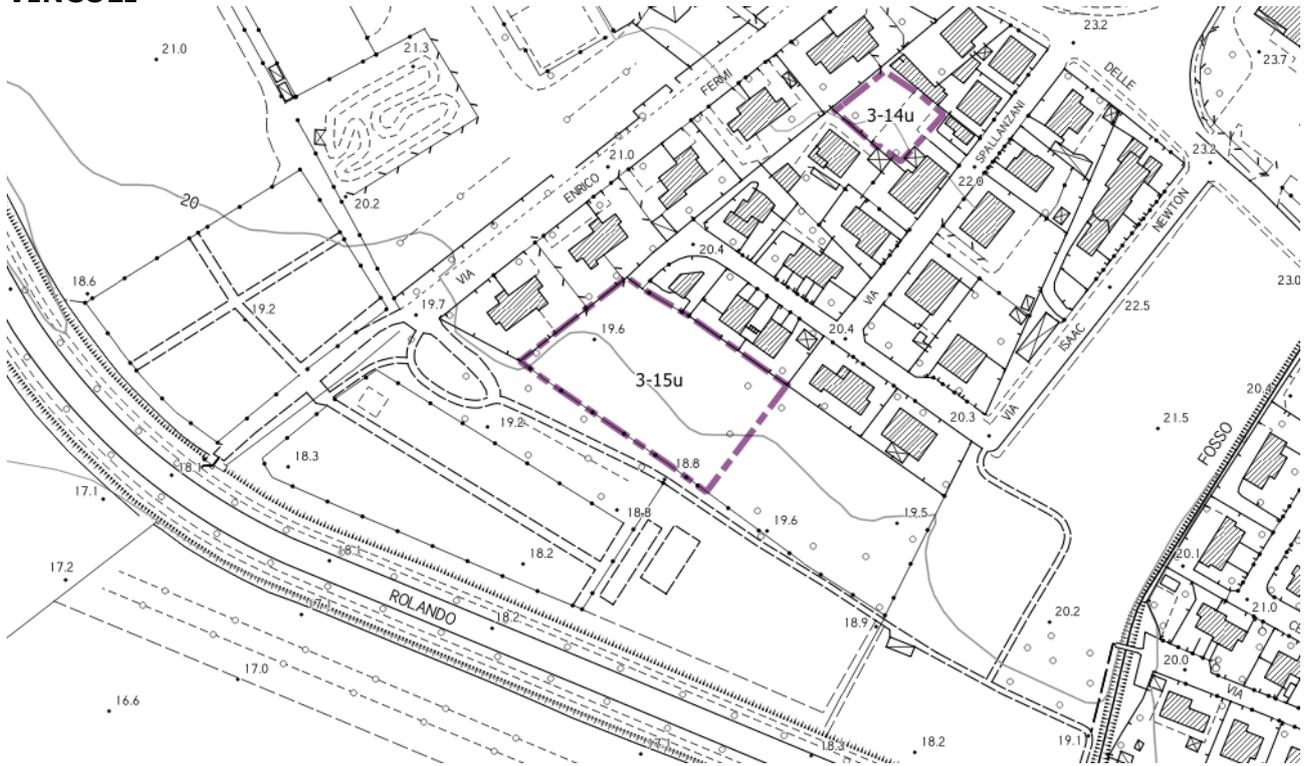
INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



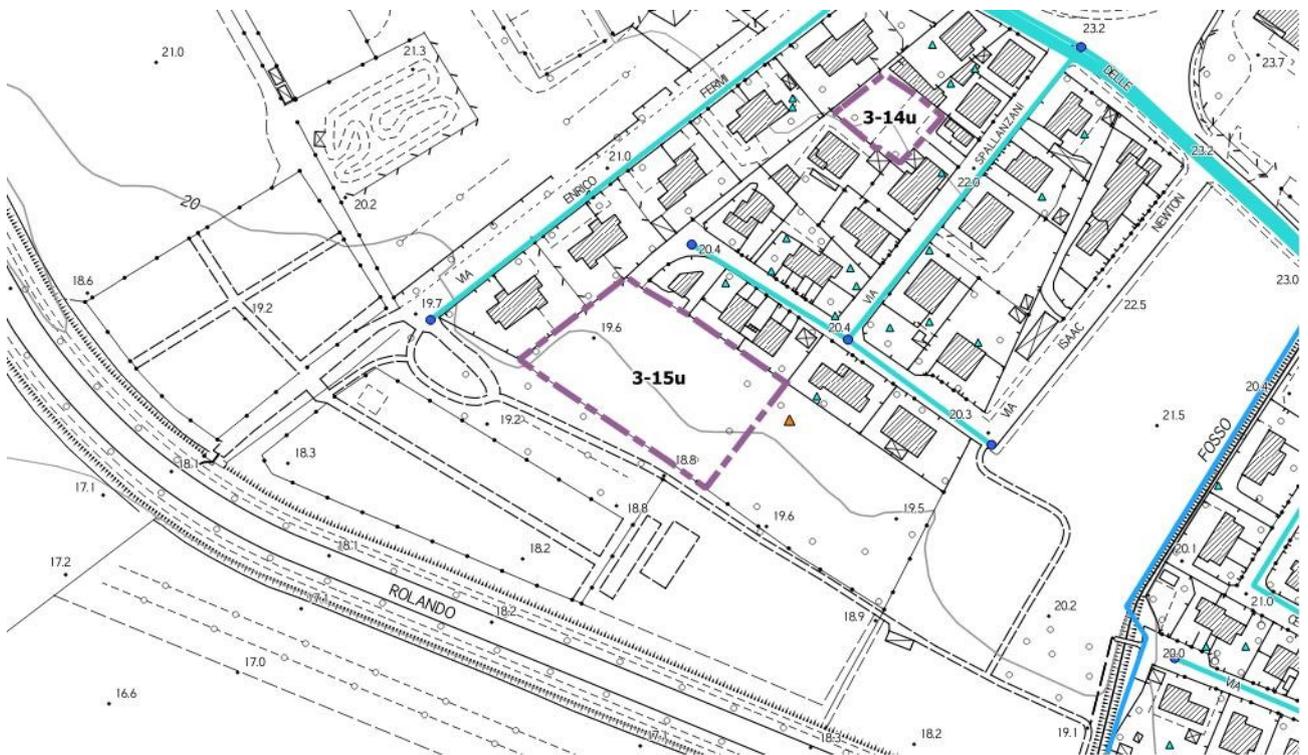
INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



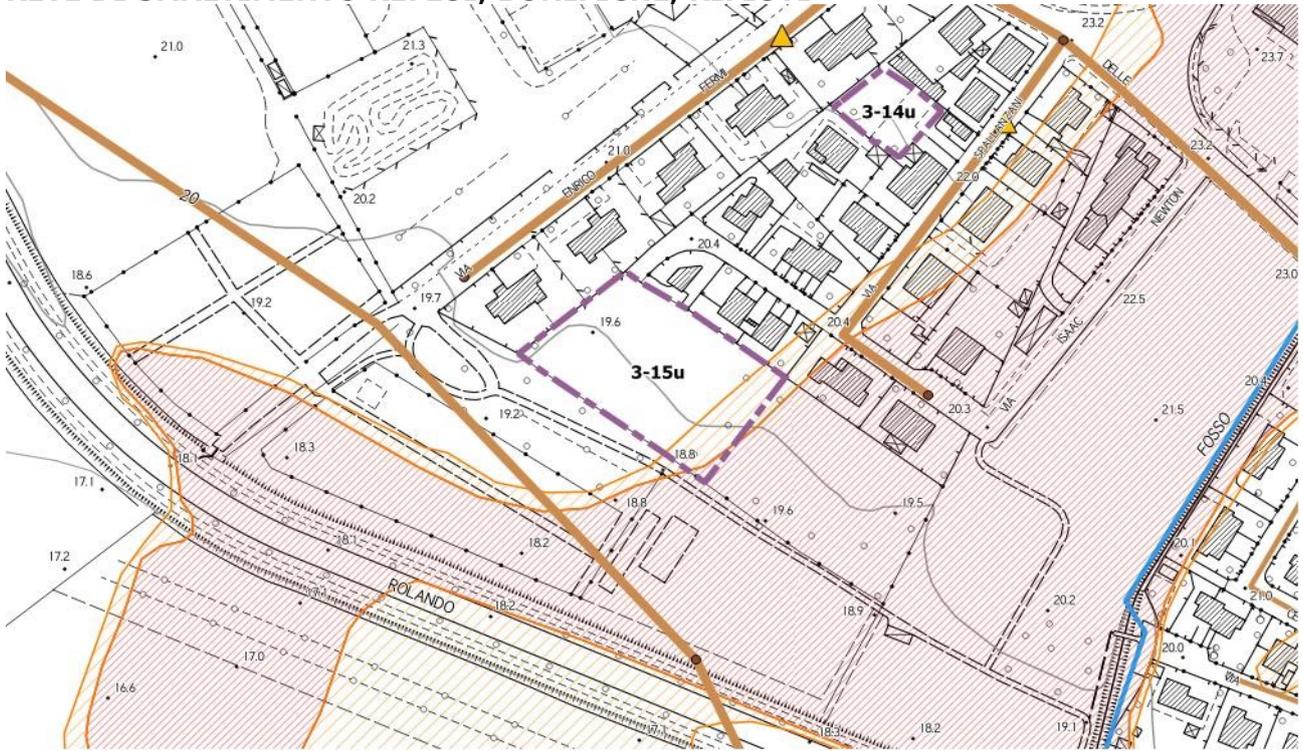
VINCOLI



RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



VERIFICA DI COERENZA

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.

OB.1.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana.

Coerenza con obiettivi P.O.

OB.4.

La previsione contribuisce alla dotazione di servizi per l'area di trasformazione.

Coerenza con azioni P.O.

Criticità con obiettivi P.O.

OB.1

Gli interventi previsti non contribuiscono al mantenimento dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti.

OB.3.

La previsione non contribuisce a rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali in quanto non inserisce funzioni strettamente legate ad esse.

Criticità con azioni P.O.

A1.3.

La previsione pone delle criticità in quanto non contribuisce alla valorizzazione del patrimonio agricolo attraverso forme di fruizione compatibili degli habitat.

A1.9.

La previsione pone delle criticità in quanto favorisce la nuova edificazione a scapito di interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	10,00	n.
Fabbisogno idrico res.	784750,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,03	l/sec
Fabbisogno elettrico	9891,50	Kwh/anno
Fabbisogno metano	4450,00	mc/anno
Produzione RU	5353,50	Kg/anno
Produzione RD	2944,30	Kg/anno

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico e dovranno disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	X	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile) Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	-	X	
Riduzione del rischio idrogeologico		+/-			
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-		

	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	X	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	X	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	X	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	Si rimanda ai documenti specifici del rischio del RIR
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	X	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	X	