



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## ALLEGATO 1

### Parte prima - U.T.O.E. 1 e 2

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

Testo approvato con Delibera C.C. 94 del 30/10/2018

~~caratteri barrati~~: testo eliminato  
**caratteri rossi**: testo modificato a seguito recepimento DPGR  
39/R/2018 "Regolamento di attuazione dell'art. 216 della LR  
65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed  
edilizi per il governo del territorio"  
**caratteri blu**: testo modificato a seguito esiti istruttorie e parere  
finale Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa

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.	<b>PREMESSA</b> .....	4
2.	<b>NORME</b> .....	14
3.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 1-1A</b> .....	23
4.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 1-2A</b> .....	34
5.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 2-1A</b> .....	46
6.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 2-2A</b> .....	56
7.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 2-3A</b> .....	69
8.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 2-4U</b> .....	85
9.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 2-5U</b> .....	98
10.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 2-6U</b> .....	108
11.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 2-7U</b> .....	118
12.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 2-8U</b> .....	129
13.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 2-9U</b> .....	139
14.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 2-10U</b> .....	149

## 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:  $77920 \times 2,3 \text{ ab} = 179216 \text{ l/ab/anno}$

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)
-  Reti di distribuzione minore (da ctr10k)

##### *Altre reti energetiche*

-  Rete di teleriscaldamento
-  Etilenodotto

##### *Rischio rilevante*

-  Perimetro area a rischio rilevante

#### **Rete 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~~ **(SU)** ~~(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~~ **(SU)** 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**

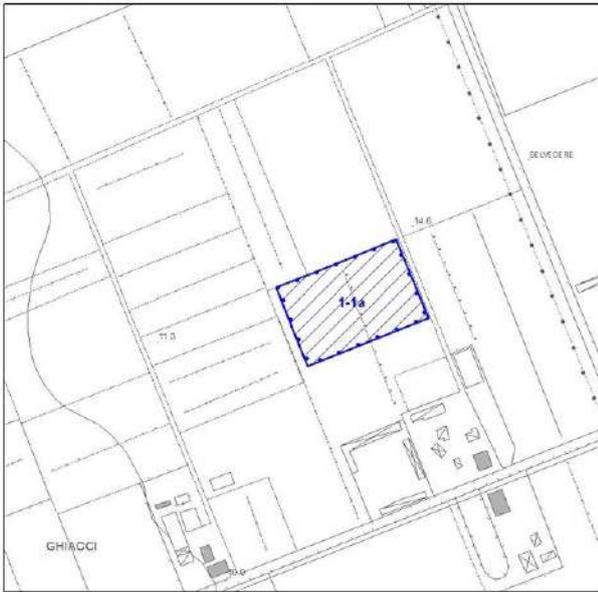
<b>UTOE</b>	<b>comparto</b>	<b>Territorio agricolo/ urbanizzato</b>	<b>Descrizione</b>
<b>1</b> della pianura bonificata	<b>1-1a</b>	agricolo	Realizzazione di area per rimessaggio imbarcazioni, camper e attrezzature da campeggio in Vada, via della Torre
	<b>1-2a</b>	agricolo	Intervento di riqualificazione di un complesso edilizio esistente denominato "Casale Mancini" attualmente utilizzato come B&B per trasformazione in una struttura ricettiva tipo R.T.A. in Vada, via della Torre
<b>2</b> della costa urbana e turistica	<b>2-1a</b>	agricolo	Realizzazione di parcheggio ad uso pubblico in loc. Galafone tra Rosignano Solvay e Vada
	<b>2-2a</b>	agricolo	Intervento di espansione ricettiva per la realizzazione di un albergo in Vada, via per Rosignano
	<b>2-3a</b>	agricolo	Realizzazione di un Parco sportivo in Vada compreso tra via Antonio Vellutini, via della Torre, viale Italia
	<b>2-4u</b>	urbanizzato	Intervento di completamento residenziale in Vada, viale della Resistenza
	<b>2-5u</b>	urbanizzato	Intervento di completamento residenziale in Vada, via Marco Polo
	<b>2-6u</b>	urbanizzato	Intervento di saturazione per la realizzazione di un'area artigianale, direzionale, commerciale e di servizio in Vada, via dell'Etruria
	<b>2-7u</b>	urbanizzato	Realizzazione di un parco giochi in Vada loc. Mazzanta via di Pozzuolo
	<b>2-8u</b>	urbanizzato	Intervento di completamento residenziale in Vada, via Leopoldo di Lorena
	<b>2-9u</b>	urbanizzato	Intervento di saturazione residenziale in Vada, via Leopoldo di Lorena
	<b>2-10u</b>	urbanizzato	Intervento di completamento residenziale in Vada, via Leopoldo di Lorena

# Utoe 1 “della pianura bonificata”

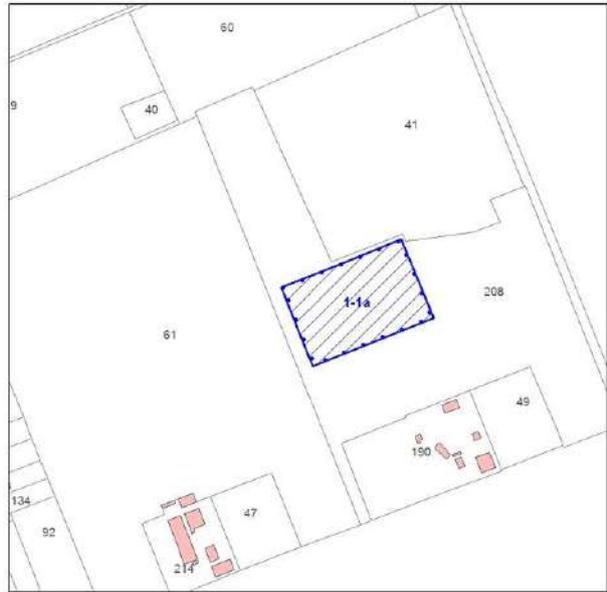
## Territorio Agricolo

### 3. scheda norma comparto 1-1a

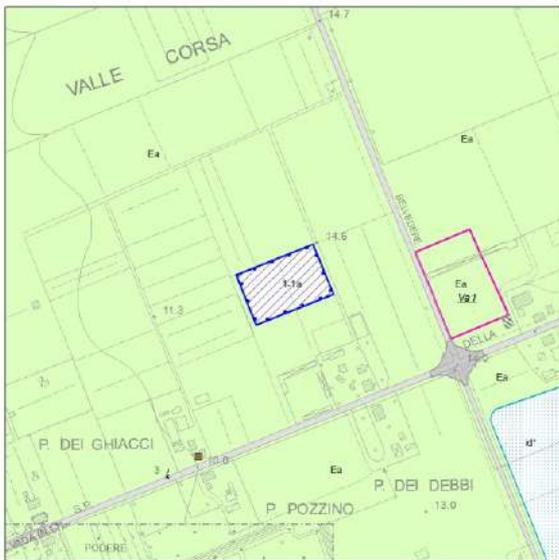
*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 103*



*Estratto cartografia TUR 18.3 sud*



1. Descrizione dell'intervento  
Realizzazione di area per rimessaggio imbarcazioni, camper e attrezzature da campeggio
2. Ubicazione  
Vada, via della Torre

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto

<p>5. Parametri urbanistici di progetto</p>	<p>Destinazione commerciale/di servizio/Direzionale: <b>Superficie Coperta (SC)</b> € mq. 100 <b>≠ altezza dell'edificio n.</b> 1 piano f.t.; <b>Superficie territoriale (ST):</b> mq. 8770,89 circa</p>
<p>6. Funzioni e destinazioni d'uso</p>	<p>Commerciale (cat. 3 sottoc. 3.02.03); Direzionale e di Servizio (cat. 5 sott. 5.01); Commerciale all'ingrosso e depositi (cat. 6 sottoc.6.2)</p>
<p>7. Opere di urbanizzazione</p>	<p>Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici</p>
<p>8. Disciplina per la progettazione</p>	<p>L'obiettivo è quello di dotare il territorio com.le di aree attrezzate, per la stagione invernale, per il rimessaggio delle attrezzature per il tempo libero. E' ammessa la realizzazione di: - un'area per rimessaggio di imbarcazioni, camper, attrezzature da campeggio, attività accessorie e di servizio; - di un fabbricato per le attività di servizio. E' ammessa attività di manutenzione e lavaggio. L'area non dovrà essere pavimentata ma lasciata allo stato naturale. Sul fronte stradale dello Stradone Belvedere e via della Torre mitigare eventuali recinzioni mediante impianto di siepi integrate con il filare di cipressi esistente. E' vietato abbattere le alberature esistenti. L'accesso all'area deve avvenire esclusivamente da via della Torre.</p>
<p>9. Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b> <b>Geolitologia</b> depositi alluvionali terrazzati prevalentemente sabbiosi <b>Elementi di geomorfologia</b> are pianeggianti terrazzate <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> nessuno <b>Tipologia amplificazione sismica</b> possibile liquefazione <b>Problematiche idrogeologiche</b> vulnerabilità della falda che alimenta i pozzi di acquedotto</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b> <i>Geomorfologica</i> <b>G1</b> <i>Idraulica</i> <b>I2/ I3 al margine esterno dell'area</b> <i>Sismica</i> <b>S3I</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b> <b>Geomorfologica FG2</b></p> <p><u>Prescrizioni:</u> a - Si richiedono indagini geologiche con approfondimento degli aspetti idrogeologici mediante misurazione del livello freatico in almeno un piezometro di nuova realizzazione, oppure in pozzi/piezometri esistenti in aree adiacenti caratterizzate dallo stesso contesto idrogeologico.</p>

	<p>b - Si richiede specifico elaborato contenente le norme di prevenzione da inquinamento nelle fasi di gestione. Non sono ammessi prelievi idrici sotterranei tranne che per usi igienico-alimentari, privilegiando per usi irrigui le riserve di acqua piovana.</p> <p><b>Idraulica F12/ F13</b> <u>Prescrizioni:</u> <del>regimazione delle acque superficiali del reticolo campestre.</del></p> <p><b>F12:</b> si richiede la regimazione delle acque superficiali del reticolo campestre illustrata con apposito elaborato grafico. <b>F13:</b> si richiede che la porzione ricadente in I3 abbia sola destinazione a verde.</p> <p><b>Sismica FS3</b> <u>Prescrizioni:</u> Esecuzioni di indagini per la valutazione del potenziale di liquefazione del terreno in corrispondenza di edifici con volume &gt; di mc 600</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 territorio agricolo in cui ricade l'intervento.

#### INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO





Foto 1



Foto 2



Foto 3

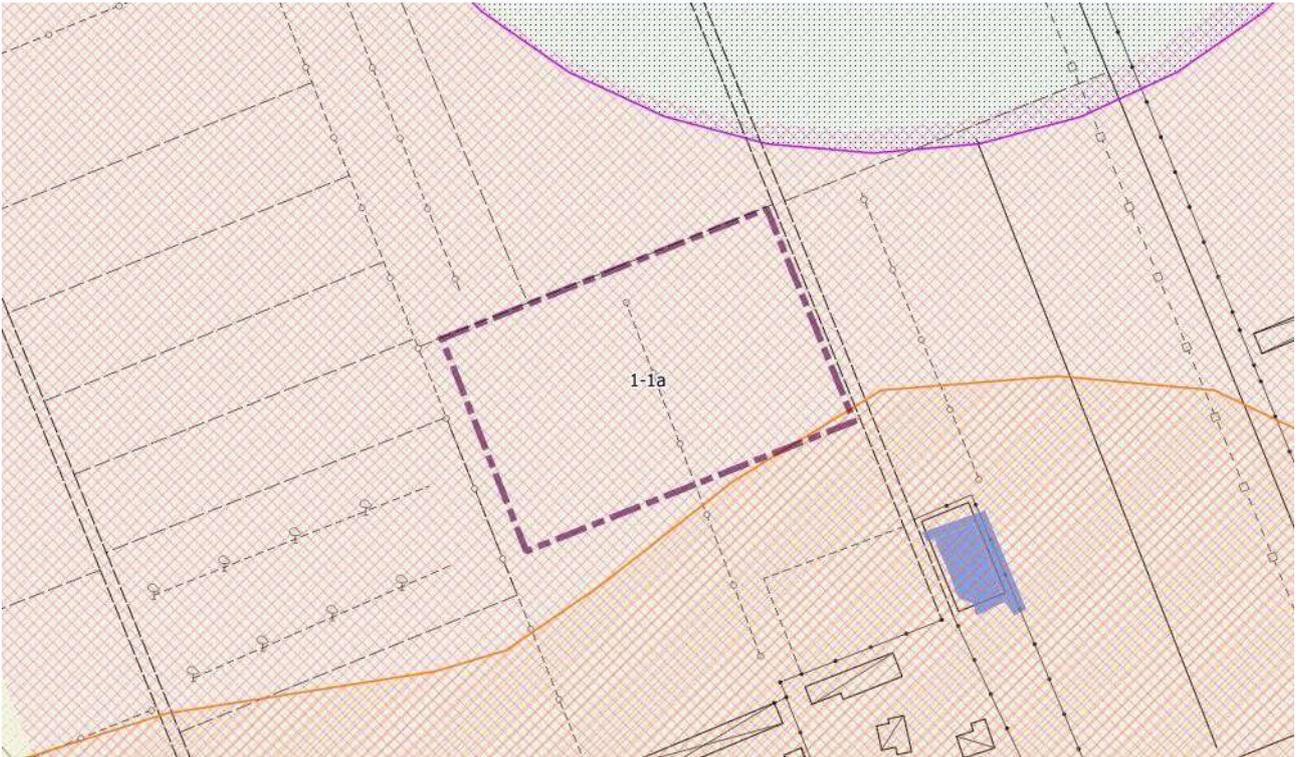


Foto 4

### 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.2.

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

OB.6.

La previsione pone delle criticità in relazione ai valori del paesaggio insediativo rurale, in quanto insedia un'attività produttiva non strettamente legata al territorio agricolo.

#### **Coerenza con obiettivi P.O.**

OB.4.

La previsione contribuisce all'attrattività del territorio con l'incremento della dotazione di servizi ad uso di residenti e turisti.

OB.5.

La dotazione del servizio previsto dall'intervento favorisce la promozione turistica del territorio.

#### **Coerenza con azioni P.O.**

A4.2., A4.6.

L'intervento previsto costituisce un potenziamento dell'offerta di servizi complementari alle attrezzature ricettive, contribuendo ad accrescere l'attrattività complessiva del territorio sia per gli abitanti, che per le imprese;

A5.4.

La previsione è coerente con la presente azione in quanto incrementa l'offerta di attrezzature per le attività sportive legate al mare.

A5.7

La previsione contribuisce a integrare l'offerta di diverse modalità di fruizione turistica inserendo una nuova area di sosta camper.

**Criticità con obiettivi P.O.**

OB.1.

L'intervento potrebbe costituire una criticità per l'integrità paesaggistica dell'area.

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 presenta delle criticità poiché la chiusura dell'area non permette una corretta fruizione degli habitat.

A1.5. C

La previsione pone l'attenzione sull'importanza del controllo dello sfruttamento della risorsa idrica per un uso corretto, incentivando il risparmio idrico, la raccolta ed il reimpiego di acque meteoriche e reflue, la valorizzazione del reticolo idrografico superficiale.

A1.8.

Gli interventi previsti non sono correlati a produzioni agricole di qualità capaci di tenere insieme i caratteri del paesaggio, la produzione e l'integrazione con attività turistiche compatibili;

A3.4.

Gli interventi previsti non sono puntano a valorizzare le produzioni agricole in connessione alla conservazione delle caratteristiche del paesaggio rurale storico e alla realizzazione di filiere di settore;

**VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE**

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti		n.
Fabbisogno idrico res.		l/anno
Fabbisogno idrico comm.	255500,00	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**

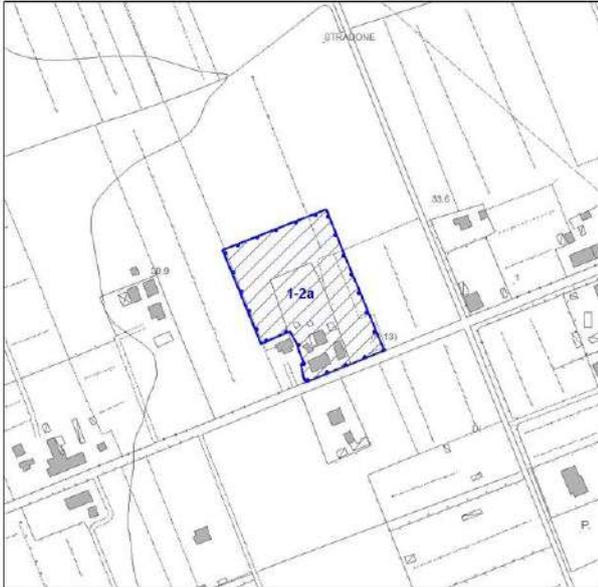
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	Il fabbricato dovrà disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-		↓	<p>Captazione e riutilizzo delle acque piovane per il lavaggio dei mezzi e per 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	0	X			
	Riduzione del rischio idrogeologico	+/-				
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	↓	L'area non dovrà essere pavimentata ma lasciata allo stato naturale. Sul fronte stradale dello Stradone Belvedere e via della Torre mitigare eventuali recinzioni mediante impianto di siepi integrate con il filare	
		Tutela della qualità paesaggistica	-			

				<p>di cipressi esistente. E' vietato abbattere le alberature esistenti</p> <p>Condizione all'intervento è la salvaguardia del paesaggio circostante e delle partizioni agricole esistenti. Dovranno essere mantenute le alberature esistenti e previsto l'impianto di alberature per ridurre impatto visivo sui fondi confinanti (specie autoctone sempreverdi: pini, cipressi lecci, ecc).</p> <p>Dovrà essere prevista una rete a maglia sciolta differenziale per l'attraversamento da microfauna</p>
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	0		
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	X	Dovrà essere garantita l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
	Efficienza delle reti tecnologiche	-		
Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-	

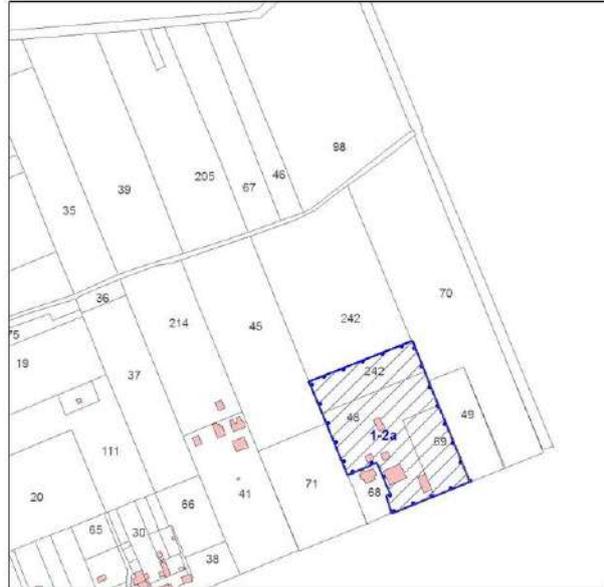
<b>ECONOMIA</b>	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	-	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	-	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+/-		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>SOCIALE</b>	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	+/-	↑	

## 4. scheda norma comparto 1-2a

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 104*



*Estratto cartografia TUR 18.3 sud*



### 1. Descrizione dell'intervento

Intervento di riqualificazione di un complesso edilizio esistente denominato "Casale Mancini" attualmente utilizzato come B&B per trasformazione in una struttura ricettiva tipo Residenza Turistico Alberghiera

### 2. Ubicazione

Vada, via della Torre

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 31 c. 13 Turistico-ricettivo: posti letto n. 61 aggiuntivi all'esistente
4. Modalità di attuazione	Progetto unitario convenzionato. Prima del rilascio del primo titolo abilitativo dovrà essere sottoscritta convenzione contenente apposito articolo per l'istituzione di un vincolo: - di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva; - alla indivisibilità e alla gestione unitaria della struttura (attività principale e servizi aggiuntivi e integrativi) essendo

	<p>la medesima un pubblico esercizio unitario sia dal punto di vista gestionale che strutturale L'alloggio del custode non potrà essere alienato separatamente dalla struttura turistico ricettiva</p>
5. Parametri urbanistici di progetto	<p>Destinazione turistico ricettiva: Residenza Turistico Ricettiva con max. posti letto n. 65 (61+ 4 posti letto esistenti) <b>Indice di copertura (IC)</b> <del>Re</del> 50% della <b>ST</b> <del>superficie dell'area</del> <del>H</del> <b>altezza dell'edificio n. 2</b> piani fuori terra Classificazione: minimo 3 stelle E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici, strutture temporanee a servizio dell'attività, opere pertinenziali. Dovrà essere garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 30% della superficie dell'area. Distanza strada nuove costruzioni: min. ml 20.00 Distanza confini: min. ml 5.00 Superficie territoriale (<b>ST</b>): mq. 12334,88 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	<p>Commerciale (Cat. 3 sottocategoria 3.03); Turistico Ricettiva (cat. 4 sottocategoria 4.02)</p>
7. Opere di urbanizzazione	<p>Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dal D.M. n. 1444/68. 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. Qualora l'Amministrazione Com.le ritenga, vista la particolare ubicazione in territorio agricolo, 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). La realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione e adeguamenti alle opere esistenti dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione com.le.</p>
8. Disciplina per la progettazione	<p>L'obiettivo è quello di trasformare il complesso edilizio denominato "Casale Mancini", attualmente utilizzato come affittacamere e ristorante, per realizzare una struttura turistico ricettiva con caratteristiche di residenza turistico alberghiera, al fine di potenziare l'offerta turistica. L'intervento prevede la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva di tipo Residenza Turistico Alberghiera (RTA) con ricettività complessiva di 65 posti letto (4 posti letto esistenti + 61 posti letto aggiuntivi) alle seguenti condizioni: - 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, area sportiva, ristorante, etc; L'altezza dei nuovi edifici non potrà essere maggiore a due piani fuori terra. L'attuazione degli interventi è ammessa tramite interventi di:</p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- nuova edificazione;</li><li>- recupero delle volumetrie esistenti anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e cambio di destinazione d'uso;</li><li>- addizioni volumetriche agli edifici esistenti;</li><li>- sostituzione edilizia.</li></ul> <p>E' ammessa inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la realizzazione di piani seminterrati/interrati per funzioni accessorie, quali depositi, volumi tecnici, magazzini, posti auto etcc;</li><li>- la realizzazione di nuove aree a parcheggio, anche coperte.</li></ul> <p>I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato. L'intervento potrà essere attuato per stralci funzionali.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b> <b>Geolitologia</b> depositi alluvionali terrazzati prevalentemente sabbiosi <b>Elementi di geomorfologia</b> area pianeggiante terrazzata <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> nessuno <b>Tipologia amplificazione sismica</b> possibile liquefazione <b>Problematiche idrogeologiche</b> ricade nell'area di rispetto di m 200 di pozzo di acquedotto; vulnerabilità della falda per infiltrazione dalla superficie</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b> <i>Geomorfologica</i>      <b>G1</b> <i>Idraulica</i>              <b>I2</b> <i>Sismica</i>                <b>S3I</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b> <b>Geomorfologica FG2</b> <u>Prescrizioni:</u> a - Si richiedono indagini geologiche con approfondimento degli aspetti idrogeologici mediante misurazione del livello freatico in almeno un piezometro di nuova realizzazione, oppure in pozzi/piezometri esistenti in aree adiacenti caratterizzate dallo stesso contesto idrogeologico. b - si applicano divieti e regolamentazioni delle attività previste sensi dell'art. 76 del D.Lgs. 152/2006. Si richiede specifico elaborato contenente le norme di prevenzione da inquinamento nelle fasi di gestione.</p> <p><b>Idraulica</b>              <b>FI2</b> <u>Prescrizioni:</u> <del>nessuna</del> <b>regimazione delle acque superficiali del reticolo campestre illustrata con apposito elaborato grafico.</b></p>

	<b>Sismica FS3</b> <b>Prescrizioni:</b> 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 agli interventi, 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.
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 territorio agricolo per il patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

### INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



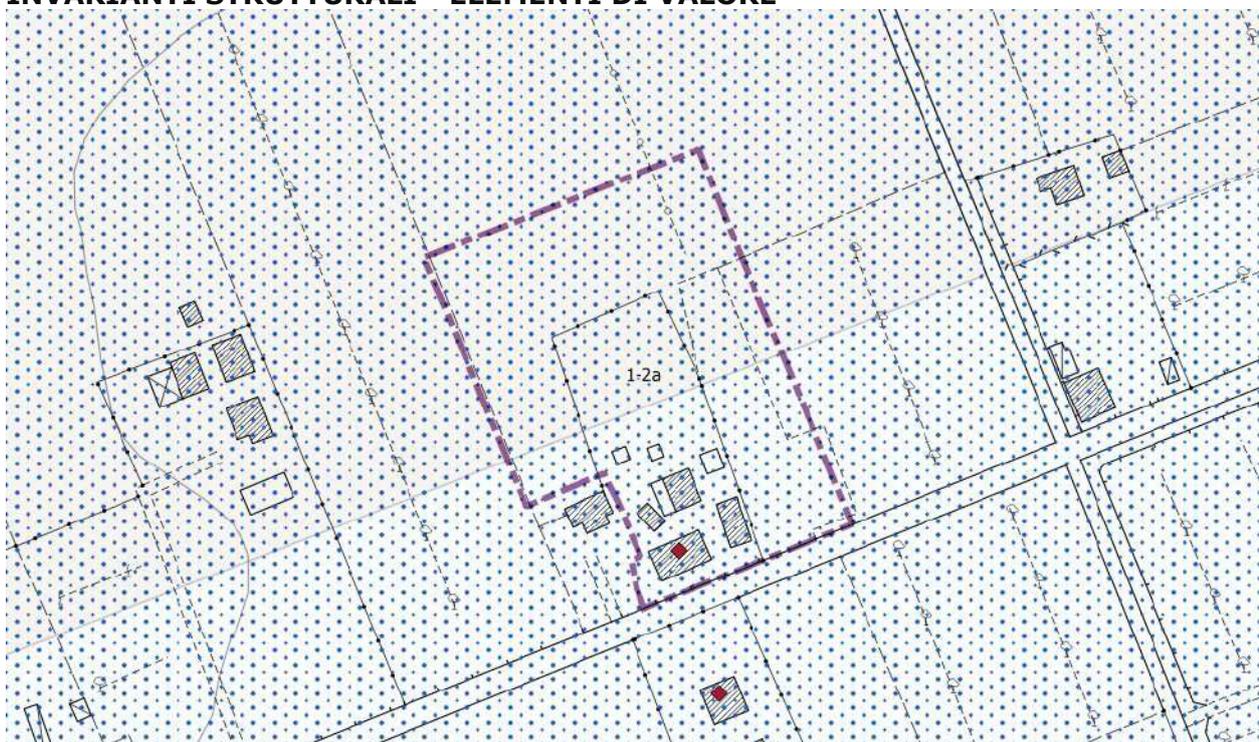


Foto 7

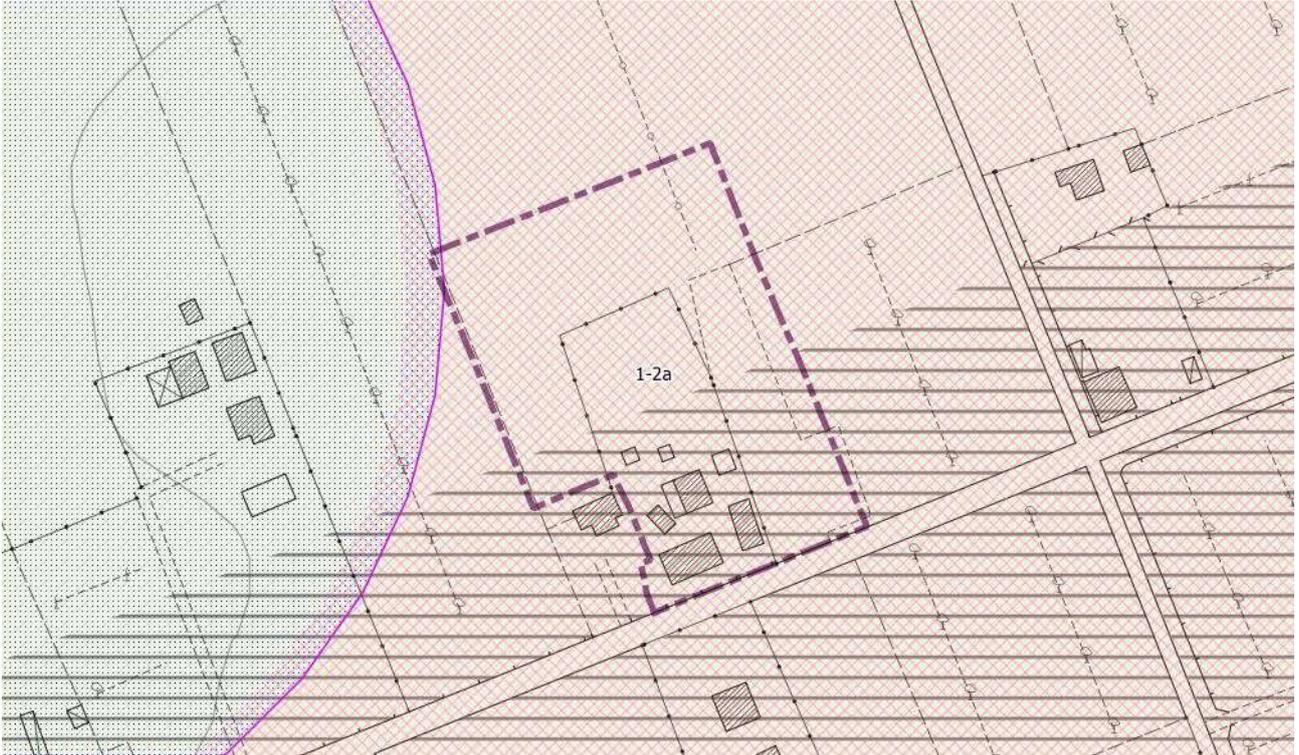


Foto 8

**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 pone delle criticità in relazione al contenimento del consumo di suolo.

OB. 2

La previsione, essendo a carattere prevalentemente ricettivo, è coerente con l'obiettivo di promozione turistica.

OB.3

La previsione contribuisce a distribuire la presenza turistica in maniera capillare sul territorio di Vada, riducendone la pressione sulle aree costiere.

#### **Coerenza con obiettivi P.O.**

OB.3.

La previsione è coerente con il presente obiettivo poiché valorizza la vocazione rurale del territorio di cui fa parte.

OB.4.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto incrementa l'offerta di servizi turistici.

OB.5.

La previsione è in linea con l'obiettivo che vede la valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico, in particolare quello rurale.

#### **Coerenza con azioni P.O.**

A5.1.

La previsione favorisce un turismo legato all'ambiente rurale contribuendo a ridistribuire i carichi turistici sul territorio, ad oggi prevalentemente sulla fascia

costiera. Inoltre contribuisce alla destagionalizzazione dei carichi turistici, poiché le attività previste non sono necessariamente legate alla balneazione.

#### A5.2.

La previsione contribuisce a consolidare le diverse "forme" di turismo presenti nel territorio, in particolare quella legata all'enogastronomia.

#### A1.9.

La previsione favorisce interventi di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

### **Criticità con obiettivi P.O.**

#### OB.1.

La previsione pone delle criticità in relazione all'integrità fisica e paesaggistica del territorio e al mantenimento dei valori di naturalità e biodiversità degli ecosistemi esistenti in quanto è prevista una considerevole percentuale di impermeabilizzazione del suolo.

### **Criticità con azioni P.O.**

## **VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE**

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	32,50	n.
Fabbisogno idrico res.	2550437,50	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,10	l/sec
Fabbisogno elettrico	32147,38	Kwh/anno
Fabbisogno metano	14462,50	mc/anno
Produzione RU	17398,88	Kg/anno
Produzione RD	9568,98	Kg/anno

## **VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE**

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
<b>AMBIENTE</b>	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	<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	0	X	
		Riduzione del rischio idrogeologico	0		
<b>TERRITORIO</b>	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	<p>L'intervento deve essere realizzato in modo da salvaguardare il paesaggio circostante e le partizioni agricole esistenti.</p> <p>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</p>
		Tutela della qualità paesaggistica	+		

				<p>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>Dovranno essere mantenute e valorizzate le trame insediative tipiche della zona di Vada attraverso una equilibrata alternanza tra edifici e spazi a verde alberato.</p> <p>Nella progettazione del verde dovranno essere introdotti elementi tipici del paesaggio agrario toscano (quali ad es. alberature a rimarcare i confini dell'area, e la viabilità interna.</p> <p>Le aree pertinenziali devono essere piantumate essenze di tipo autoctono (cipressi, lecci, ulivi, ecc....).</p>
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑	
	Efficienza del sistema insediativo	0		
	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	+	↑	
<b>ECONOMIA</b>	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	+	↑	
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	+/-		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>SOCIALE</b>	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	

## Utoe 2 “della costa urbana e turistica”

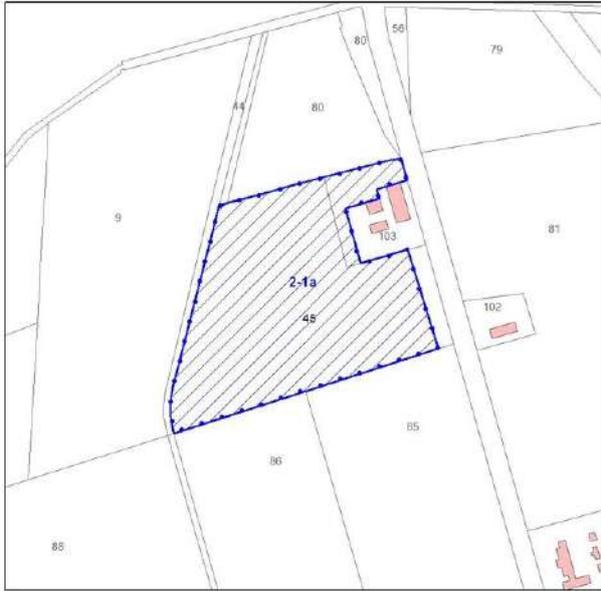
Territorio agricolo

### 5. scheda norma comparto 2-1a

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 98*



*Estratto cartografia TUR 14 Loc. Pietrabianca – Polveroni*



1. Descrizione dell'intervento  
Realizzazione di parcheggio ad uso pubblico
2. Ubicazione  
Vada, loc. Galafone

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Progetto di Opera pubblica. Intervento diretto convenzionato
5. Parametri urbanistici	Superficie territoriale (ST): mq. 34765.21 circa

progetto	
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Commerciale (Cat. 3 sottocategoria 3.03 limitatamente a bar); Direzionale e di Servizio (cat. 5 sottocategorie 5.01, 5.02)
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8 Disciplina per la progettazione	<p>L'obiettivo è l'ampliamento di un parcheggio ad uso pubblico esistente lungo la strada SP 39 "vecchia Aurelia" lato mare in Località Galafone. Tale realizzazione si rende necessaria al fine di disporre di un'area omogenea sufficientemente ampia da destinare a parcheggio stagionale a servizio dei fruitori delle spiagge bianche, anche a seguito dei lavori di messa in sicurezza idraulica del 1° tratto del Fiume Fine che l'Amministrazione sta attuando.</p> <p>La realizzazione dell'opera non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo; né aperture di nuovi accessi. Saranno attuati solo ed esclusivamente interventi funzionali all'utilizzo temporaneo dell'area, quali: taglio dell'erba, adeguamento del sottofondo, predisposizione di segnaletica verticale, apprestamenti finalizzati alla sicurezza per l'accesso delle auto e dei pedoni.</p> <p>La progettazione del parcheggio deve essere sviluppata in riferimento alla pericolosità idraulica utilizzando tutti i necessari accorgimenti per non creare modifiche e/o aggravio di rischio idraulico nelle area adiacenti.</p> <p>Nell'area sono ammessi manufatti in legno di facile rimozione stagionali, per una superficie coperta (SC) complessiva di mq. 50 e di altezza un piano fuori terra per servizi igienici, magazzino, punto bar, infopoint, noleggio.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u>  <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b>  <b>Geolitologia</b>  depositi lacustri, lagunari, palustri e di colmata  <b>Elementi di geomorfologia</b>  area pianeggiante a basse pendenze  <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b>  <del>nessuna</del> <b>area golenale del torrente Fine</b>  <b>Tipologia amplificazione sismica</b>  per scadenti caratteristiche geotecniche e per potenziale liquefazione  <b>Problematiche idrogeologiche</b>  falda prossima al piano campagna</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b>  Geomorfologica <b>G2</b>  Idraulica <b>I4 con magnitudo molto severa</b>  Sismica <b>S3I</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b>  <b>Geomorfologica <del>FG3</del> FG2</b>  Prescrizioni:  <del>Si richiede indagine sugli aspetti geotecnici e idrogeologici del</del></p>

	<p><del>progetto</del></p> <p>Si richiedono indagini geognostiche su almeno n. 5 stazioni per ricostruire gli aspetti geotecnici e idrogeologici del sottosuolo.</p> <p><b>Idraulica FI4</b></p> <p><u>Prescrizioni:</u>  <del>intervento subordinato alla realizzazione delle opere di adeguamento idraulico sul Fiume Fine.</del>  <del>Nel territorio esterno dovrà essere assicurata la regimazione delle acque superficiali del reticolo campestre</del></p> <p>L'allagabilità dell'area (classe I3 / P2) deriva dagli studi di PGRA: non essendo disponibile il battente, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 41/2018 viene assunto un battente pari a 2 m, che determina una magnitudo "molto severa", da cui deriva un livello di rischio medio superiore a R2.</p> <p>L'intervento pertanto risulterà fattibile esclusivamente a seguito del collaudo degli interventi previsti nel progetto esecutivo di RFI "Adeguamento idraulico del Torrente Fine. Realizzazione nuovi attraversamenti idraulici Linea Ferroviaria e SS 1 Aurelia. Realizzazione argine sinistro a valle della SP 39 Via Aurelia" (intervento di cui all'art. 8 comma 1 lettera a) della L.R. 41/2018) che mitigherà il rischio idraulico nell'area di interesse per TR ≤ 200 anni.</p> <p>Pertanto, tali interventi assicurano il non superamento di condizioni di rischio medio R2 e il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.</p> <p>Dovranno comunque essere previste misure preventive atte a regolare l'utilizzo del parcheggio in caso di eventi alluvionali come stabilito all'art. 13 comma 4 lettera b) della L.R. 41/2018.</p> <p>Dovrà essere assicurata la regimazione delle acque superficiali di immissione nel reticolo campestre esterno illustrata da specifico elaborato grafico.</p> <p><b>Sismica FS3</b></p> <p><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 "p"</p>

## INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

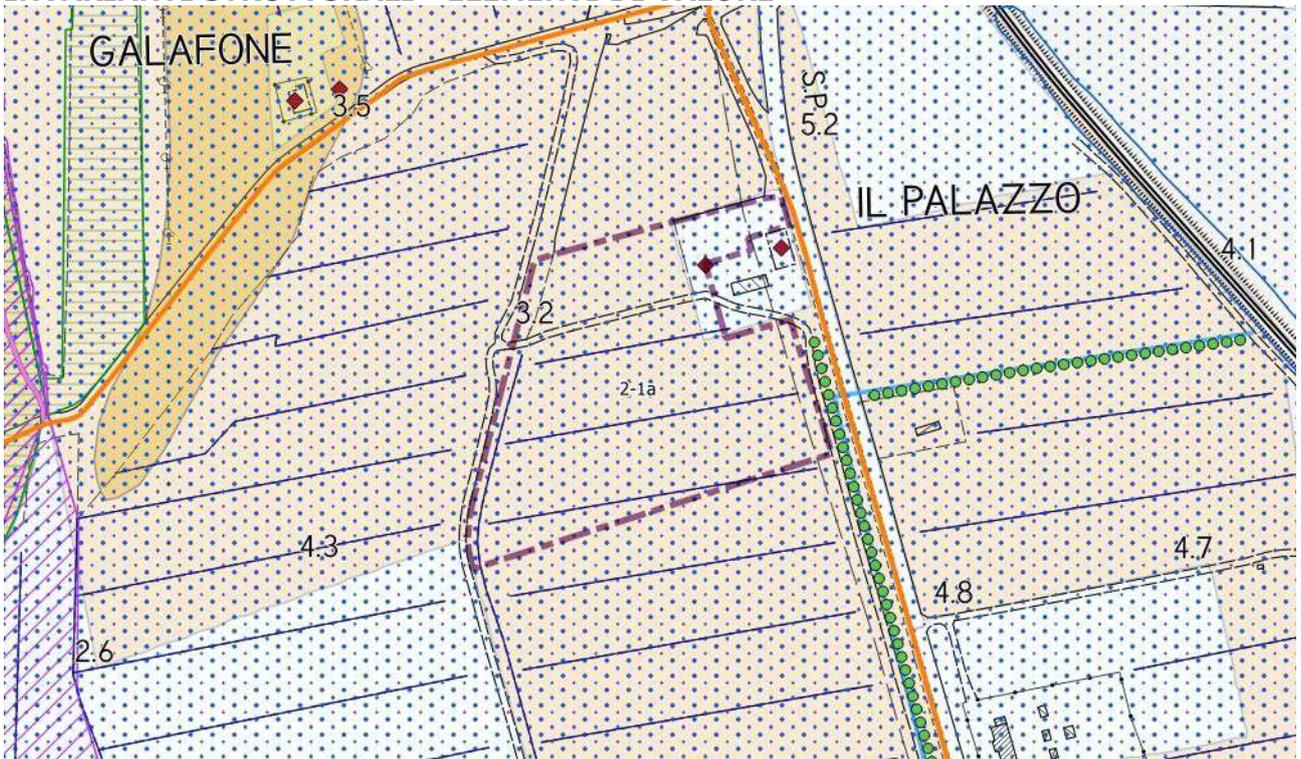


Foto 1

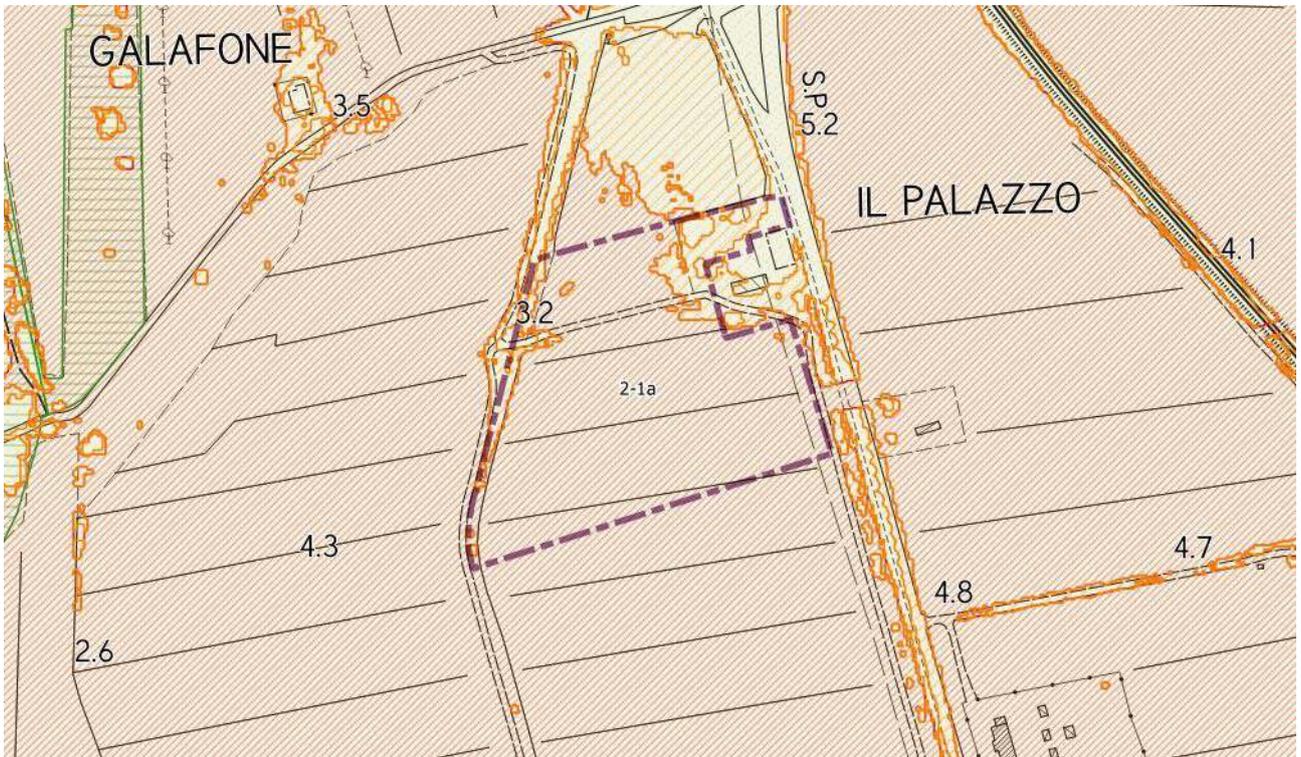


Foto 29

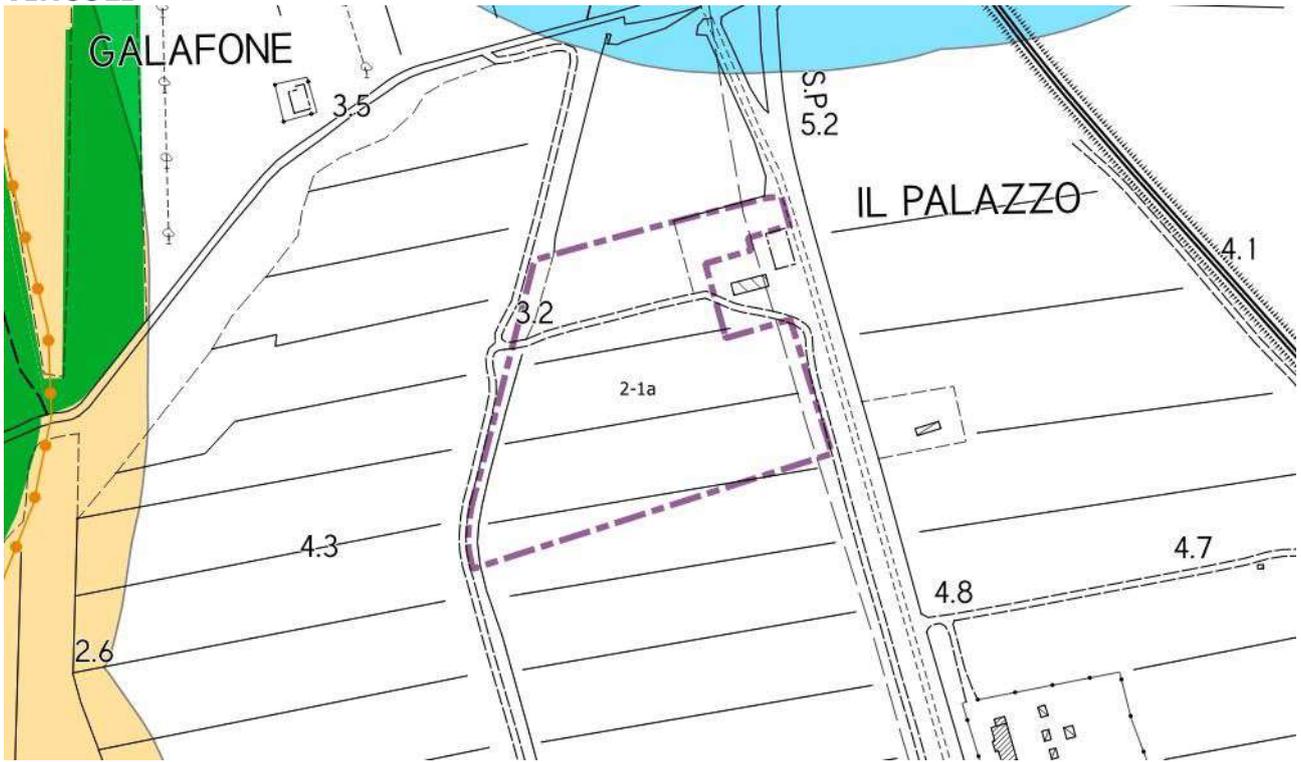
**INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI VALORE**



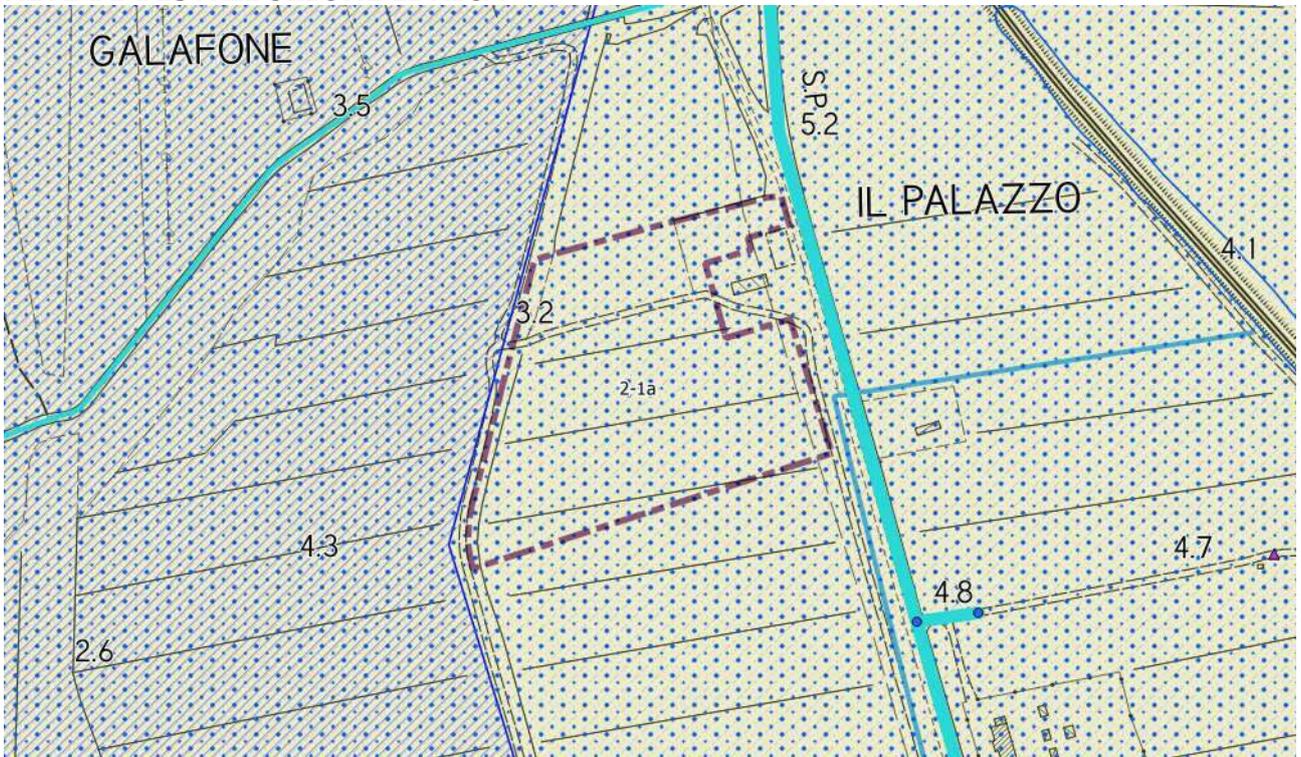
**INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ**



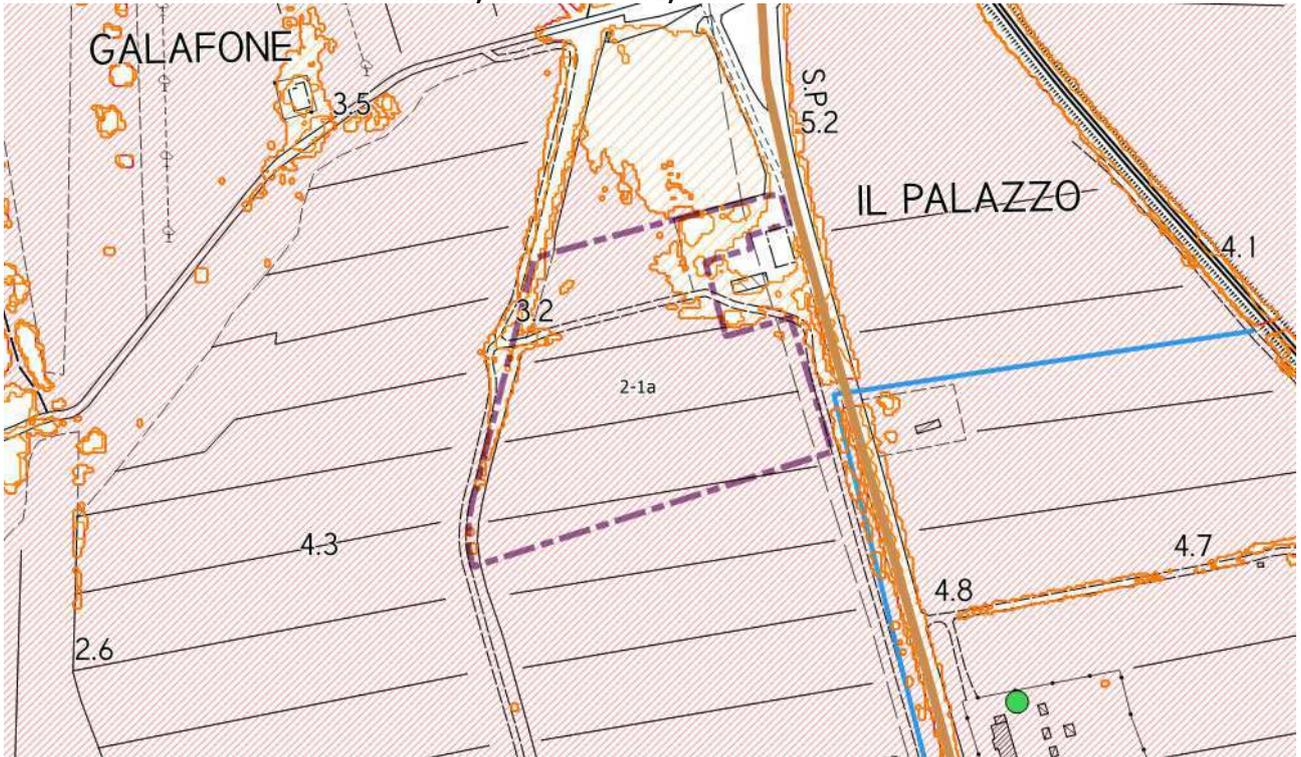
**VINCOLI**



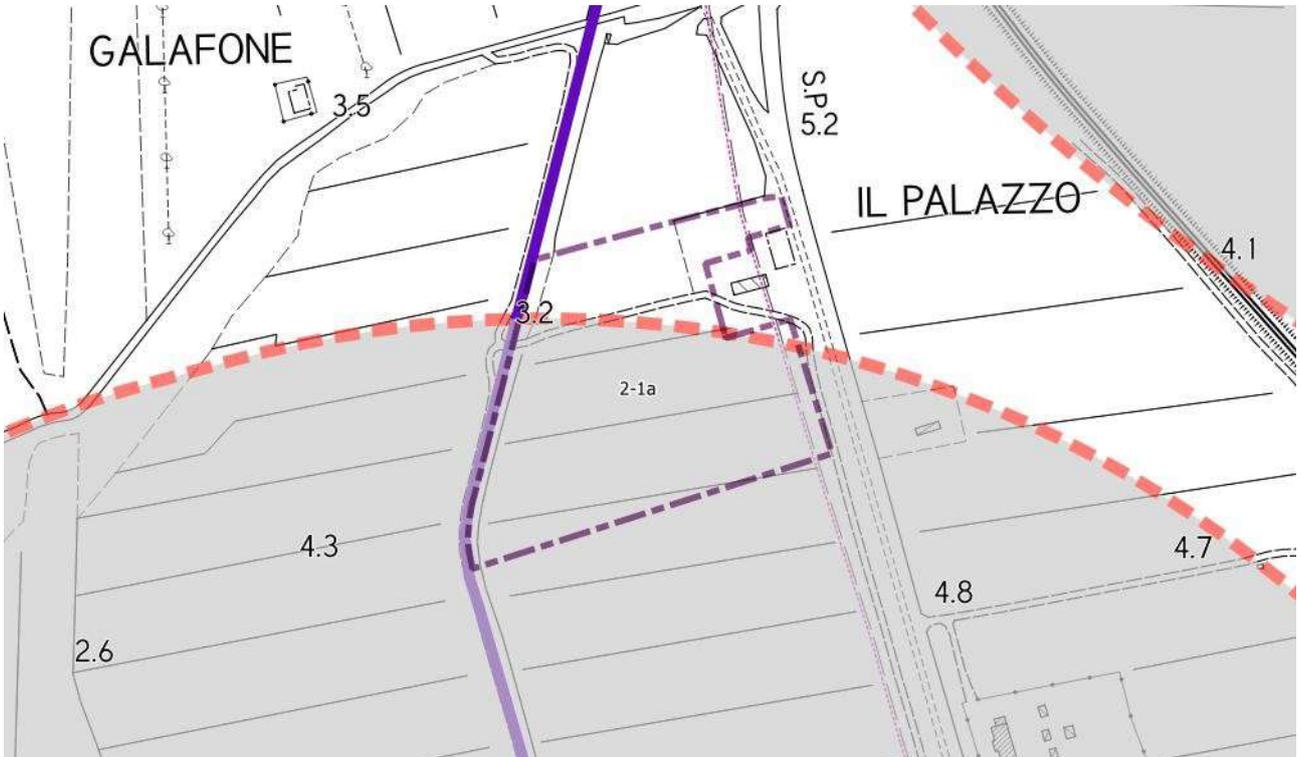
**RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA**



**RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI**



**RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI**



<b>VERIFICA DI COERENZA</b>
<p><b>Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.</b> OB.2. La previsione è coerente con l'obiettivo di promozione turistica.</p>
<p><b>Coerenza con obiettivi P.O.</b> OB.1. La previsione è coerente con l'obiettivo di mantenere le condizioni di sicurezza e dei valori di naturalità in quanto l'area di sosta prevista non prevede alcun tipo di pavimentazione che potrebbe influire negativamente sulla permeabilità del suolo.</p> <p>OB.5. La previsione contribuisce alla promozione turistica della fascia costiera.</p> <p><b>Coerenza con azioni P.O.</b> A1.10 La previsione contribuisce alla ridefinizione delle aree di sosta e parcheggio al fine di rendere il territorio più accessibile.</p> <p><b>Criticità con obiettivi P.O.</b></p> <p><b>Criticità con azioni P.O.</b></p>

### VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

Unica destinazione è il parcheggio

### VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

	<b>DIMENSIONI</b>	<b>INDICATORI</b>	<b>EFFETTO</b>	<b>VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'</b>	<b>AZIONI</b>
<b>AMBIENTE</b>	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	0	X	
	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	+	↑	Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)
Ottimizzazione gestione dei rifiuti		+/-			
Tutela della risorsa idrica		+			

					Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.	
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+/-	X	Il parcheggio in progetto dovrà mantenere il livello di naturalità attuale così da non costituire un ostacolo all'attraversamento della fauna	
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-			
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+/-	X	Non dovranno essere demoliti gli elementi storici presenti ai limiti dell'area.	
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-			
<b>TERRITORIO</b>	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑		
		Efficienza del sistema insediativo	0			
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0			
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+			
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	↑		
		Efficienza delle reti tecnologiche	0			
Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X			
<b>ECONOMIA</b>	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	0	X		
<b>L</b>	Livello ed	Equità della	0	X		

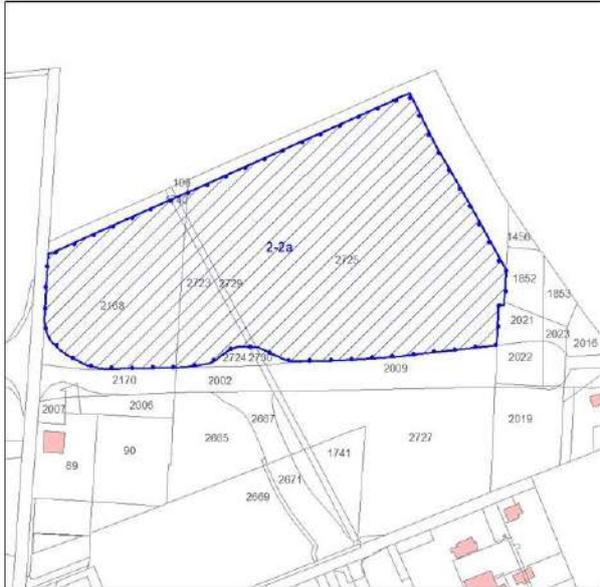
	equità salute	salute			
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>SOCIALE</b>	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	

## 6. scheda norma comparto 2-2a

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 106*



*Estratto cartografia TUR 15 Vada*



1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di espansione ricettiva per la realizzazione di un albergo
2. Ubicazione  
Vada, via per Rosignano

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 32 c. 14 Turistico ricettivo: Posti letto n. 100
4. Modalità di attuazione	Piano attuativo convenzionato. La convenzione oltre a disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà contenere apposito articolo per l'istituzione di un vincolo: - di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva; - 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
5. Parametri urbanistici di progetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Albergo con posti letto n. 100 con classificazione di almeno 4 stelle</li> <li>- Altezza massima 2 piani fuori terra</li> </ul> <p>Gli edifici contenenti attività complementari ed integrative a quella alberghiera se realizzati separatamente dal corpo alberghiero non potranno superare l'altezza di 1 piano f.t..</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distanza strada: min. ml 10.00</li> <li>- Distanza minima da via della Torre: min. ml 10.00</li> <li>- Distanza ferrovia: min. ml 30.00</li> <li>- <b>Indice di copertura (IC)</b> <del>Re</del> 50% <b>ST</b></li> <li>- Superficie territoriale (<b>ST</b>): mq. 66625.80 circa</li> </ul>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Commerciale (Cat. 3 sottocategoria 3.03); Turistico-Ricettiva (Cat. 4 sottocategoria 4.01); Direzionale e di Servizio (Cat. 5 sottoc. 5.02, 5.03, 5.07, 5.08, 5.09, 5.10)
7. Opere di urbanizzazione	<p>Dovranno essere realizzati gli standards urbanistici previsti dal D.M. 1444/68. In ogni caso tali spazi non potranno essere inferiori al 30% 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 eventuali adeguamenti alle opere esistenti dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione Com.le.</p>
8. Disciplina per la progettazione	<p>L'obiettivo è realizzare una struttura alberghiera di elevata qualità (minimo 4 stelle) con una ricettività complessiva di 100 posti letto e servizi integrativi e complementari al fine di aumentare l'offerta turistica nel territorio di Vada e rafforzare il tessuto economico locale.</p> <p>La nuova struttura deve presentare le caratteristiche di Albergo e deve essere realizzata in conformità alle leggi vigenti sul turismo.</p> <p>La progettazione degli spazi aperti dovrà costituire l'elemento principale della progettazione.</p> <p>Nella progettazione dei nuovi volumi si deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare una separazione tra gli stessi per limitare il consumo di suolo;</li> <li>- evitare che il nuovo insediamento si sviluppi in formazioni lineari continue creando schermi che potrebbero alterare la visibilità dei paesaggi sullo sfondo.</li> </ul> <p>E' ammessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di volumi tecnici, strutture temporanee a servizio dell'attività, opere pertinenziali;</li> <li>- la realizzazione di un eventuale alloggio del custode che non può essere alienato separatamente dalla struttura turistico ricettiva e deve essere realizzato all'interno della struttura</li> </ul>

	<p>medesima;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di piani seminterrati/interrati per funzioni accessorie, quali depositi, volumi tecnici, magazzini, posti auto etcc;</li> <li>- la realizzazione di nuove aree a parcheggio, anche coperte</li> <li>- la realizzazione di impianti sportivi a servizio della struttura</li> </ul> <p>Possibilità di realizzare spazi interrati e/o seminterrati da destinare a servizi, magazzini della struttura alberghiera. Per l'attività ricettiva dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ogni camera aumentati del 20% per le attività di servizio. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde, con creazione di almeno una zona a verde per gioco bambini adeguatamente attrezzata. I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato. 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.</p>
<p>9. Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b> <b>Geolitologia</b> depositi alluvionali terrazzati prevalentemente sabbiosi <b>Elementi di geomorfologia</b> area pianeggiante terrazzata <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> Fosso della Valle Corsa classificato nel reticolo regionale con fascia di tutela di m 10 <b>Tipologia amplificazione sismica</b> possibile liquefazione dinamica <b>Problematiche idrogeologiche</b> condizioni di vulnerabilità dell'acquifero</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b> Geomorfologica <b>G1</b> Idraulica <b>I2/I3</b> magnitudo moderata Sismica <b>S3I</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b> <b>Geomorfologica FG2</b> <u>Prescrizioni:</u> indagini geognostiche ai sensi del DPGR 36/R/2009 e idrogeologiche <del>con realizzazione di 1 piezometro per valutare l'influenza sulla falda (oppure mediante pozzi/piezometri esistenti in aree adiacenti caratterizzate dallo stesso contesto idrogeologico)</del> <b>su almeno n. 5 stazioni con allestimento di n. 3 piezometri per valutare l'influenza sulla falda (oppure mediante pozzi/piezometri esistenti nell'area della scheda caratterizzata</b></p>

	<p>dallo stesso contesto idrogeologico). Dovrà essere assicurata la regimazione delle acque superficiali del reticolo campestre.</p> <p><b>Idraulica FI2/FI3</b></p> <p>Prescrizioni:</p> <p><del>si richiede la messa in sicurezza rispetto al battente 200ennale, come definito negli studi idrologici idraulici di PO, mediante rialzamento oltre franco idraulico di m 0,30. Inoltre dovrà essere assicurata la regimazione delle acque superficiali del reticolo campestre. Nella fascia di m 10 dalle sponde del fosso della Vallecorsa non son ammessi interventi edilizi.</del></p> <p><b>FI2:</b> l'intervento edilizio deve essere realizzato nell'area ricadente in I2. Sono ammessi volumi interrati aventi tipologia di locali tecnici purché accompagnati da interventi di difesa locale.</p> <p><b>FI3:</b> sulla parte dell'area ricadente in I3 l'intervento edilizio è ammesso a condizione che vengano realizzate opere di sopraelevazione fino alla quota assoluta di 6,35 m s.l.m. (quota comprensiva di un franco idraulico di m 0,30), come definito negli studi idrologici idraulici di PO (ai quali si rimanda per i dati puntuali di dettaglio relativi a battenti e velocità), garantendo il non aggravio del rischio mediante tipologie costruttive atte ad assicurare la "trasparenza" idraulica. In fase di Piano Attuativo, con l'individuazione planimetrica degli interventi edilizi, tali condizioni dovranno essere opportunamente precisate e verificate. Possono essere realizzati parcheggi di superficie a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. Sono vietati volumi interrati/seminterrati.</p> <p>Le opere di urbanizzazione primaria, ad eccezione dei sottoservizi, dovranno essere realizzate in sopraelevazione fino alla quota assoluta di 6,35 m s.l.m. (quota comprensiva di un franco idraulico di m 0,30), come definito negli studi idrologici idraulici di PO (ai quali si rimanda per i dati puntuali di dettaglio relativi a battenti e velocità), garantendo il non aggravio del rischio mediante tipologie costruttive atte ad assicurare la "trasparenza" idraulica. Al fine di assicurare il drenaggio dell'area, potrà essere utilizzato il fosso Mozzicone quale corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque.</p> <p>Tali condizioni devono essere verificate avendo come riferimento gli studi idrologico idraulici allegati al POC.</p> <p>Inoltre dovrà essere assicurata la regimazione delle acque superficiali del reticolo campestre. Nella fascia di m 10 dalle sponde del fosso della Vallecorsa non son ammessi interventi edilizi.</p> <p><b>Sismica FS3</b></p> <p>Prescrizioni:</p> <p>Esecuzioni di indagini per la valutazione del potenziale di liquefazione del terreno e di prove sismiche in foro.</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 territorio agricolo per il patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola</p>

## 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 pone delle criticità in relazione al contenimento del consumo di suolo.

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.4.

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto incrementa l'offerta di servizi turistici.

### **Coerenza con azioni P.O.**

A1.11

La previsione contribuisce alla realizzazione di percorsi ciclabili.

### **Criticità con obiettivi P.O.**

OB.1.

La previsione pone delle criticità in relazione all'integrità fisica e paesaggistica del territorio poiché contribuisce al consumo di suolo agricolo.

### **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	50,00	n.
Fabbisogno idrico res.	3923750,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,16	l/sec
Fabbisogno elettrico	49457,50	Kwh/anno
Fabbisogno metano	22250,00	mc/anno
Produzione RU	26767,50	Kg/anno
Produzione RD	14721,50	Kg/anno

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI	
<b>AMBIENTE</b>	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	-		↓	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
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-			

				differenziata dei rifiuti.
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	-	X	Salvaguardare e tutelare i corridoi ecologici e le fasce vegetazionali esistenti  Salvaguardare le emergenze vegetazionali lineari presenti
	Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	↓	<p>Dovranno essere realizzate adeguate fasce verdi arboree e arbustive di mitigazione dell'impatto paesaggistico;</p> <p>Dovranno essere mantenuti i connotati di ruralità presenti mediante tutela delle alberature esistenti e dei segni storici del paesaggio rurale</p> <p>Salvaguardare lo skyline tra l'area di trasformazione e il contesto paesaggistico in cui si inserisce con particolare attenzione alla realizzazione del verde che si connetta a quello esistente di natura agricola</p> <p>Mantenere i varchi visivi e incentivarne la creazione di nuovi attraverso la progettazione dell'area</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>
	Tutela della qualità paesaggistica	-		

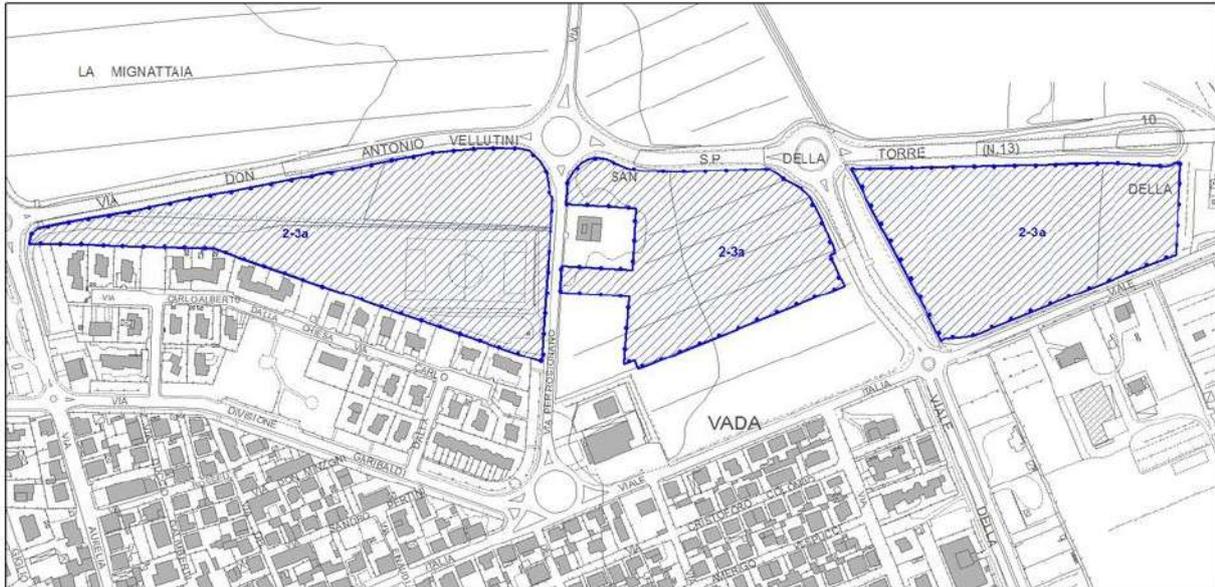
**TERRITORIO**

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	-		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+/-	X	La previsione dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
	Efficienza delle reti tecnologiche	+/-		
Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↓	<p>La progettazione del margine urbano dovrà trovare una relazione con i mosaici culturali e agro-ambientali circostanti. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione dei fronti degli edifici sia in relazione alla città che all'intorno agricolo.</p> <p>Dovranno essere mantenuti i connotati di ruralità presenti mediante tutela delle alberature esistenti e dei segni storici del paesaggio rurale.</p>
<b>ECONOMIA</b>	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	+	↑

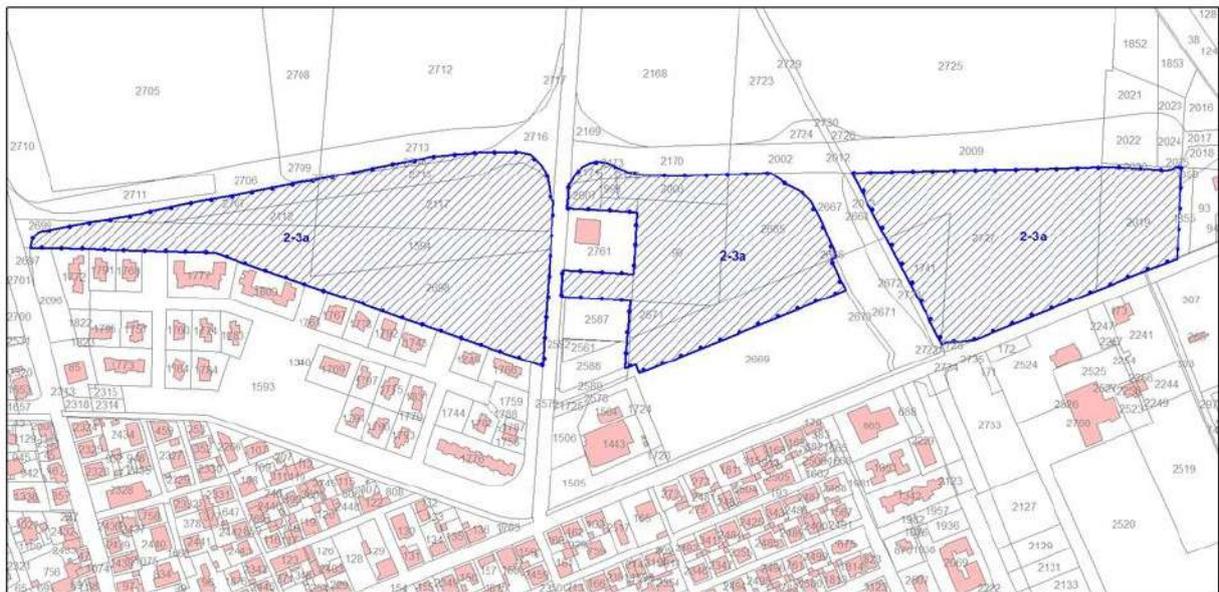
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	+	↑	
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	+/-		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>SOCIALE</b>	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+/-	X	
	Aumento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

## 7. scheda norma comparto 2-3a

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 106*



*Estratto cartografia TUR 15 Vada*



1. Descrizione dell'intervento  
Realizzazione di un Parco sportivo
2. Ubicazione  
Vada, via Antonio Vellutini,  
via della Torre, viale Italia

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	<p>Progetto opera pubblica o Progetto unitario convenzionato di iniziativa privata.</p> <p>In caso di intervento di iniziativa privata ed essendo una parte delle aree di proprietà comunale, la convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, deve garantire la realizzazione di tutti gli interventi, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;</li> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli;</li> <li>- individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia;</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, delle attrezzature di interesse pubblico, etc.</li> </ul>
5. Parametri urbanistici di progetto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strutture permanenti a servizio delle attività sportive quali spogliatoi, punto di ristoro servizi etc per una superficie coperta (SC) complessiva di mq. 3000.</li> <li>- Altezza max delle strutture a servizio: n. 1 piano f.t. (max ml. 4,50)</li> <li>- Strutture sportive coperte anche a carattere temporaneo: Superficie Coperta (SC) max. <del>€</del> 2.000 mq.</li> </ul> <p>Altezza strutture sportive al chiuso: quella necessaria secondo le normative specifiche di Settore</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distanza confini: min. ml 5.00</li> <li>- Distanza strade: min. ml 7.50</li> <li>- Distanza da via della Torre: min. ml 10.00</li> <li>- Superficie territoriale (ST): mq. 76028</li> </ul>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Commerciale (Cat.3 sottoc. 3.03; 3.04 limitatamente ad aree per intrattenimento bambini); Direzionale e Di Servizio (Cat. 5

	sottoc. 5.02, 5.03, 5.07 limitatamente a sedi di circoli sportivi, giovanili e per anziani, 5.09)
7. Opere di urbanizzazione	<p>Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 quale sommatoria derivante dalle diverse destinazioni ammesse all'interno del comparto. 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'Obiettivo complessivo è:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la riqualificazione dell'area agricola posta a nord-est ai margini dell'abitato di Vada, per realizzare un Parco sportivo polivalente che integri le funzioni sportive all'ambiente in cui si inseriscono;</li><li>- dotare Vada di strutture ricreative e sportive che siano di incentivo a una presenza umana nei diversi mesi dell'anno.</li><li>- la programmazione di impianti a carattere ludico, ricreativo e sportivo quale elemento strategico di promozione dell'attrattività del territorio.</li></ul> <p>L'intervento prevede la realizzazione di spazi e attrezzature sportive (campi polivalenti, campi da tennis, da basket, da calcetto etc) all'aperto e al coperto dotati di strutture per servizi e un punto di ristoro a supporto delle attività.</p> <p>Sia le strutture sportive che i manufatti dovranno essere progettati per l'accessibilità ai diversamente abili.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di strutture permanenti a servizio delle attività sportive quali spogliatoi, punto di ristoro servizi etc.</p> <p>Gli spazi e le attrezzature sportive dovranno essere progettati secondo le normative vigenti in materia.</p> <p>Temi progettuali specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Assetto insediativo: l'intervento complessivo dovrà ricercare un rapporto coerente ed armonico tra i nuovi impianti, le zone ricettive e di servizio limitrofe, le relative infrastrutture per la mobilità e le circostanti aree agricole perseguendo nuove relazioni con il paesaggio circostante e le sue preesistenze;</li><li>- L'integrazione della funzione sportiva con le altre attività di servizio servirà a garantire da un lato un maggior grado di autonomia funzionale dell'intera area e dall'altra contribuirà a una maggiore vivacità del complesso in termini sia di capacità attrattiva, che di uso continuo nel tempo.</li></ul>

- Centro Sportivo Polivalente: gli interventi dovranno tenere nel massimo rispetto il carattere del paesaggio, senza però rinunciare alla propria caratterizzazione e valore formale.
- la valorizzazione della vegetazione presente;
- la predisposizione di percorsi pedonali e ciclabili interconnessi alle altre direttrici presenti in zona. La realizzazione di tali interventi sarà eseguita adottando scelte progettuali che prediligano l'impiego di materiali di origine naturale e che siano volte al rispetto delle aree naturali limitrofe, con l'intento di minimizzare il disturbo degli habitat da parte dei fruitori di percorsi;
- la predisposizione di alcune aree di sosta ricreative e di piccoli impianti sportivi scoperti (percorsi vita per adolescenti ed adulti aree gioco per bambini) in conformità con gli indirizzi dell'A/C. per una complessiva fruibilità naturalistica dei luoghi.
- utilizzo di bioedilizia nei nuovi edifici.

Sono consentite:

- Attività sportive
- attività economiche (commerciali, di servizio alla persona) necessarie al funzionamento e alla gestione del Parco sportivo;
- attività ludiche di intrattenimento delle persone;

Nella proposta sono individuate cinque funzioni:

1. PARCO, ordinato e modulato da un percorso primario insieme ai percorsi secondari e le aree che da essi si generano;
2. PERCORSO CENTRALE attrezzato, veicolo di accesso e fruizione delle aree non solo per chi fruisce in maniera diretta delle strutture sportive ma anche per chi per svago o curiosità indirettamente vive le attività sportive.
3. CAMPI POLIVALENTI, punto fermo del progetto. Le attività sportive quali per es. calcetto, pallacanestro, pallavolo e tennis dovranno essere individuate dal progetto in accordo tra pubblico e privato. La dimensione delle aree permette la copertura di tutti i campi o di un campo a scelta dell'A/C con struttura tensostatica per lo svolgimento dell'attività anche durante il periodo invernale. Oltre alla realizzazione dei campi è prevista la realizzazione di tribune e spogliatoi.
4. AREE Parcheggio, indispensabili per la fruizione dell'area sportiva.

Le trasformazioni dovranno essere accompagnate da uno studio inerente l'impatto acustico previsto dalla normativa specifica vigente, che prevede in fase di progettazione e durante l'esecuzione delle opere, apposite verifiche dal punto di vista acustico.

Considerando il tipo di funzioni e il contesto ambientale, grande attenzione deve essere posta al tema dell'accessibilità e della sosta: deve essere prevista la diversificazione degli accessi e la realizzazione di viabilità pubblica e ad uso pubblico, da realizzarsi in funzione degli interventi da attuarsi che saranno oggetto, se realizzati da soggetti privati, di apposita convenzione.

9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b> <b>Geolitologia</b> depositi alluvionali terrazzati prevalentemente sabbiosi <b>Elementi di geomorfologia</b> area pianeggiante terrazzata <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> <del>nessuno</del> Fosso Mozzicone a confine area "c" <b>Tipologia amplificazione sismica</b> potenziale liquefazione dinamica <b>Problematiche idrogeologiche</b> vulnerabilità dell' acquifero presente nel sottosuolo</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b> <i>Geomorfologica</i> <b>G1/G2</b> <i>Idraulica</i> <del>I2/I3/I4</del> <b>magnitudo moderata</b> vengono differenziate le tre aree <b>a-b-c</b> a partire dal centro abitato: - Zona <b>a: I2/I3</b> con magnitudo moderata e severa, <b>I4</b> con magnitudo severa e molto severa - Zona <b>b: I2</b> (con limitati lembi di I3 con magnitudo moderata) - Zona <b>c: I4</b> lungo il fosso Mozzicone e <b>I3</b> con magnitudo moderata <i>Sismica</i> <b>S3I</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b> <b>Geomorfologica</b> <del>FG2</del> <b>FG3</b> <u>Prescrizioni:</u> <del>Indagini geognostiche ai sensi del DPGR 36/R/2009 in corrispondenza degli edifici. Si richiede specifico studio idrogeologico per l'alimentazione irrigua compatibile con le criticità legate al cuneo salino e alle captazioni d'acquedotto.</del> Indagini geognostiche con almeno n. 7 stazioni e altrettanti piezometri. Si richiede specifico studio idrogeologico per l'approvvigionamento irriguo e altri usi che dimostri la compatibilità con le criticità legate al cuneo salino e alle captazioni d'acquedotto. Si richiede specifico elaborato contenente le norme di prevenzione da inquinamento nelle fasi di gestione. Non sono ammessi prelievi idrici sotterranei tranne che per usi igienico-alimentari, privilegiando per usi irrigui le riserve di acqua piovana.</p> <p><b>Idraulica</b> <b>FI2/FI3/FI4</b> <u>Prescrizioni:</u> <del>Nelle aree I3 si richiede la messa in sicurezza rispetto al battente 200ennale, come definito negli studi idrologici idraulici di PO, mediante rialzamento oltre franco di m 0.30.</del> <del>Eventuali parcheggi interrati sono ammessi a condizione che ingressi e aperture siano messi in sicurezza idraulica con un franco di m 0,50 rispetto alla quota del piano terra. Dovrà essere assicurata la regimazione delle acque superficiali del reticolo campestre</del> <b>FI2:</b> nelle zone ricadenti in I2 sono ammessi tutti gli interventi, privilegiando la zona <b>b</b> per la loro ubicazione. Dovrà essere</p>
-----------------------------------	---

	<p>assicurata la regimazione delle acque superficiali del reticolo campestre da rappresentare con apposito elaborato grafico.</p> <p><b>FI3:</b> sulla parte dell'area ricadente in I3 e in I4 con magnitudo moderata, l'intervento edilizio e i parcheggi sono ammessi a condizione che vengano realizzate opere di sopraelevazione fino alle seguenti quote assolute (comprehensive di un franco idraulico di m 0,30):</p> <p>zona <b>a</b>: 2,15÷3,40 m s.l.m. zona <b>b</b>: 3,45 m s.l.m. zona <b>c</b>: 5,05÷6,60 m s.l.m.</p> <p>Si rimanda agli studi idrologici idraulici di PO per i dati puntuali di dettaglio relativi a battenti e velocità.</p> <p>Gli interventi edilizi e i parcheggi dovranno garantire il non aggravio del rischio in altre aree mediante tipologie costruttive atte ad assicurare la "trasparenza" idraulica.</p> <p>Nelle aree ricadente in I3 i volumi interrati sono ammessi esclusivamente in ambito a magnitudo idraulica moderata.</p> <p><b>FI4:</b> sulla parte dell'area ricadente in I4 non sono ammessi nuovi interventi edilizi e volumi interrati.</p> <p><b>Sismica FS3</b></p> <p><u>Prescrizioni:</u> Esecuzioni di indagini per la valutazione del potenziale di liquefazione del terreno</p>
10. Disciplina in assenza di Titolo abilitativo	Nelle more del rilascio dei titoli abilitativi all'intervento nelle aree e/o costruzioni esistenti e negli 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. Nell'area di proprietà comunale è ammesso il mantenimento delle funzioni in atto.
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 "F2"

## INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 110



Foto 2

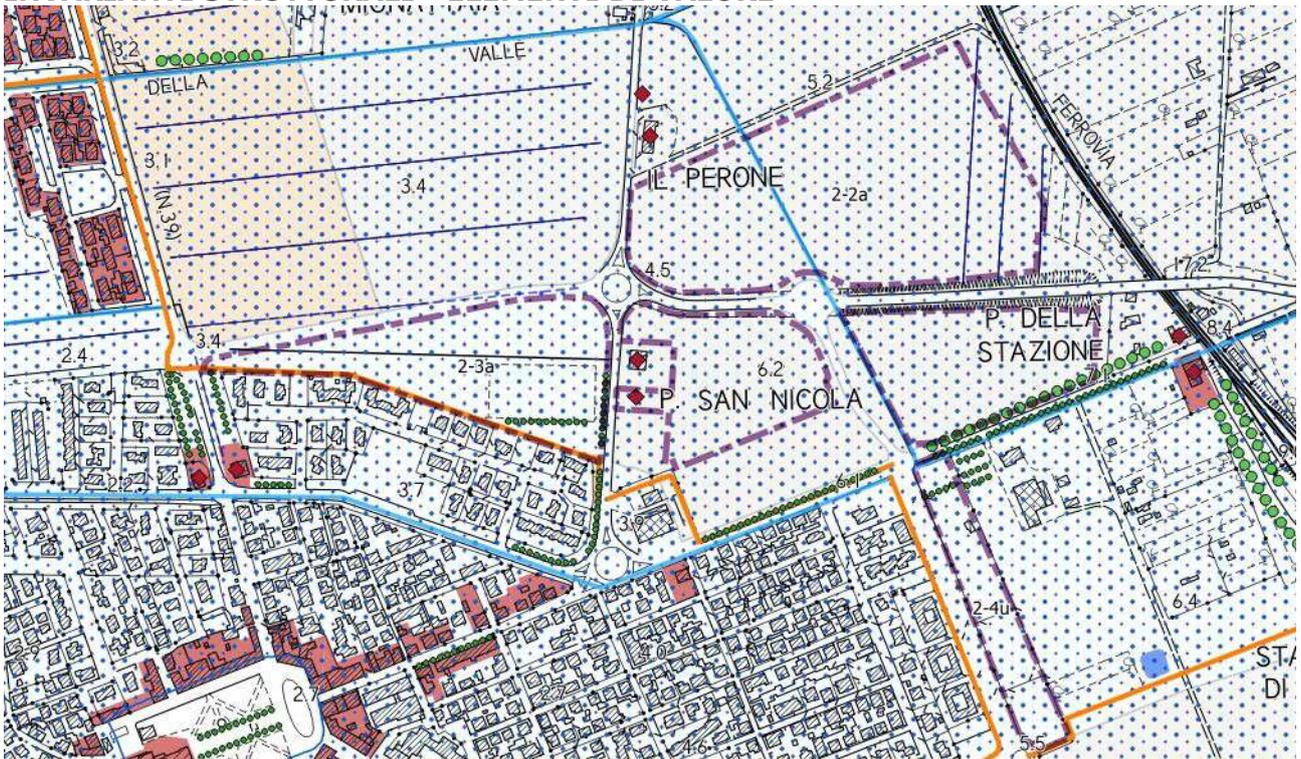


Foto 3

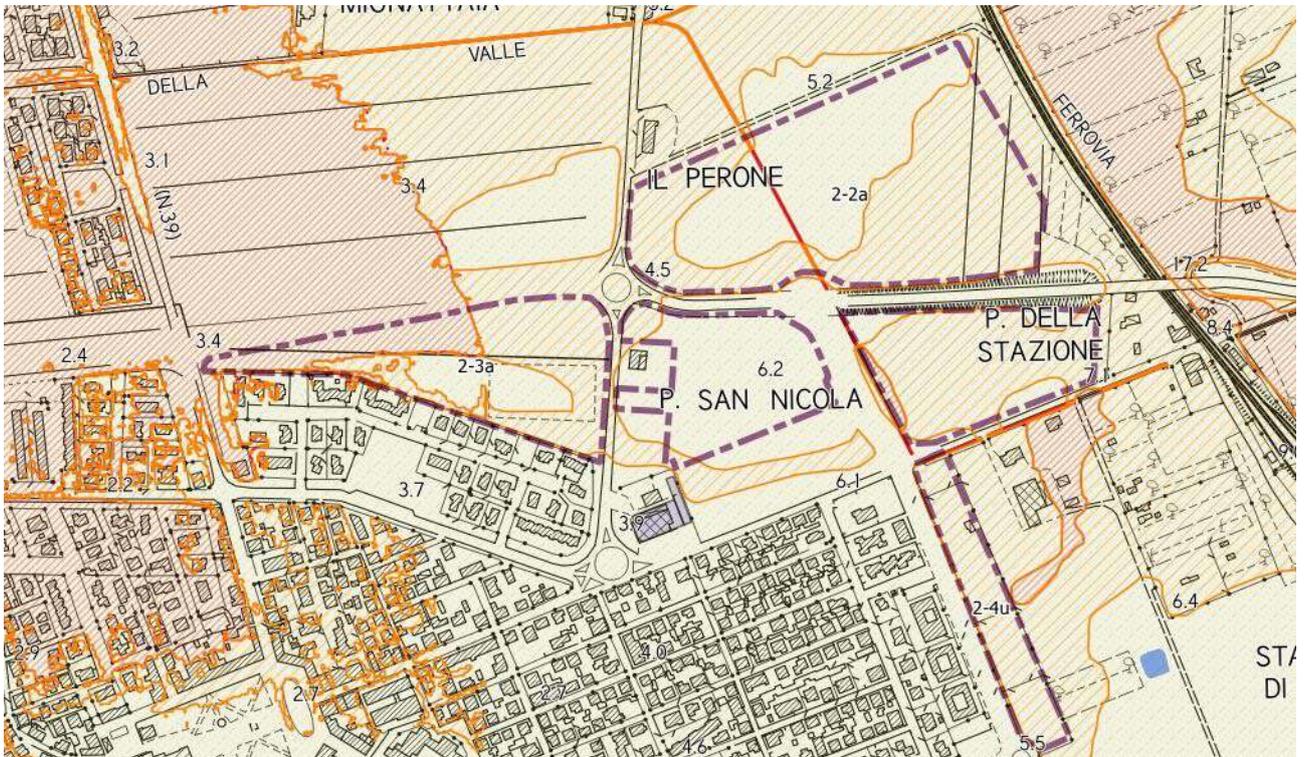


Foto 4

### INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI VALORE



### INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



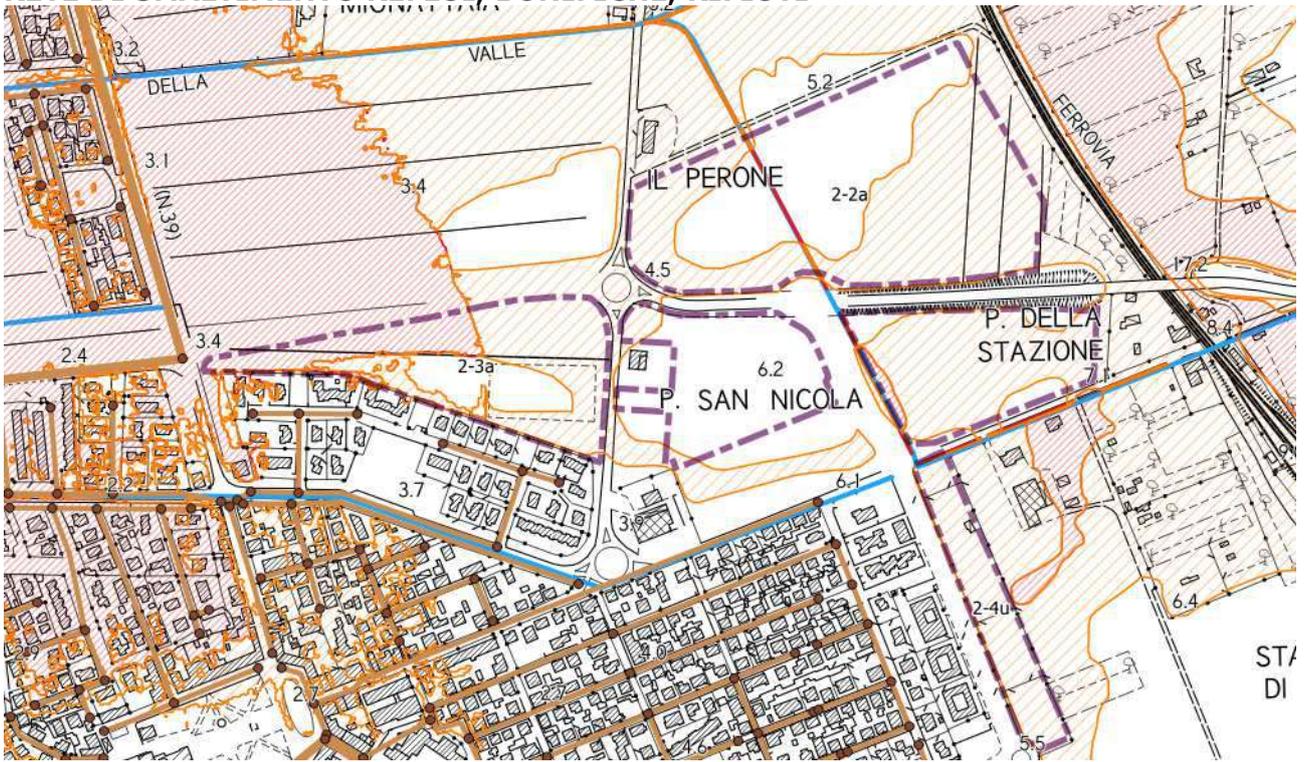
### VINCOLI



### 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;

A5.5.

La previsione è coerente con la valorizzazione del patrimonio edilizio presente in area agricola, con particolare riferimento all'edificio classificato come immobile di pregio presente nell'area di trasformazione che verrà mantenuto e valorizzato.

### ***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.

A1.3.

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**

Sono previste attrezzature sportive

**VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE**

	<b>DIMENSIONI</b>	<b>INDICATORI</b>	<b>EFFETTO</b>	<b>VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'</b>	<b>AZIONI</b>
<b>AMBIENTE</b>	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 Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0 +/-	X	Le trasformazioni dovranno essere accompagnate da uno studio inerente l'impatto acustico previsto dalla normativa specifica vigente, che prevede in fase di

				progettazione e durante l'esecuzione delle opere, apposite verifiche dal punto di vista acustico.
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	X	Laddove sia presente una pericolosità idraulica molto elevata e laddove siano previste casse di espansione non sarà possibile intervenire con l'aggiunta di nuovi volumi e la progettazione degli spazi aperti dovrà essere volta al mantenimento di permeabilità dell'area.  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.  Realizzazione di rain garden
	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  Salvaguardare le
	Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		

					emergenze vegetazionali lineari presenti
<b>TERRITORIO</b>	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+/-	X	Dovranno essere realizzate adeguate fasce verdi arboree e arbustive di mitigazione dell'impatto paesaggistico.
		Tutela della qualità paesaggistica			Dovranno essere mantenuti i connotati di ruralità presenti mediante tutela delle alberature esistenti e dei segni storici del paesaggio rurale.
		+/-	Al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento.		
			Le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate interrate.		
			Salvaguardare lo skyline tra l'area di trasformazione e il contesto paesaggistico in cui si inserisce		
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	+/-	X	Dovrà essere garantita l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
		Efficienza delle reti tecnologiche	+/-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↓	<p>Dovranno essere mantenuti i connotati di ruralità presenti mediante tutela delle alberature esistenti e dei segni storici del paesaggio rurale.</p> <p>La progettazione del margine urbano dovrà trovare una relazione con i mosaici colturali e agro-ambientali circostanti. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione dei fronti urbani sia in relazione alla città che all'intorno agricolo.</p>
<b>ECONOMIA</b>	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	+	↑	
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	↑	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		

<b>SOCIALE</b>	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	+	↑	

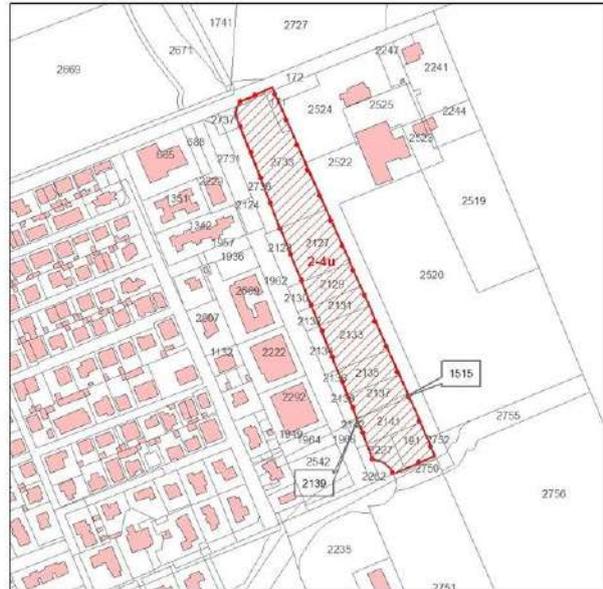
Territorio urbanizzato

**8. scheda norma comparto 2-4u**

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 106*



*Estratto cartografia TUR 15 Vada*



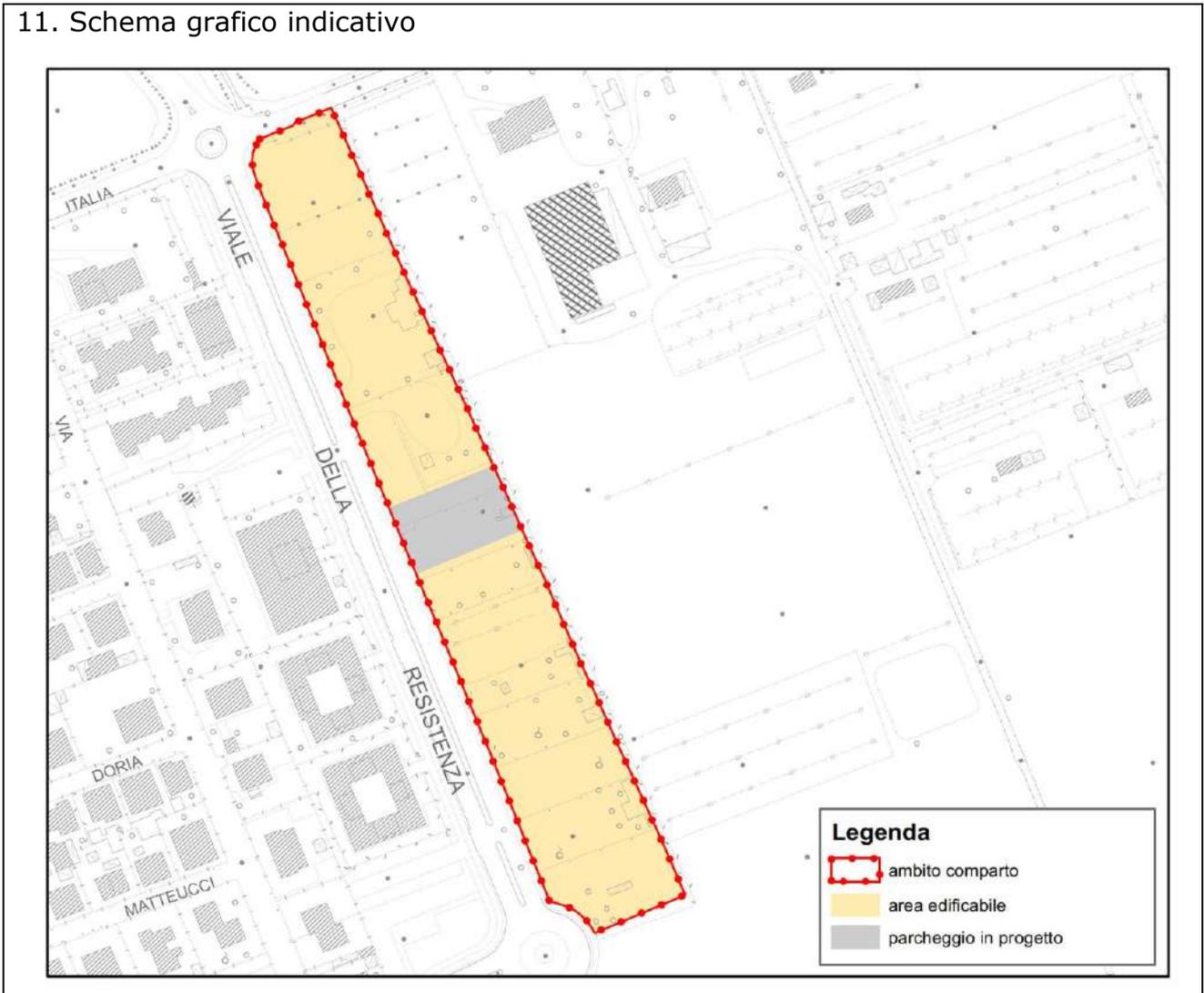
1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di completamento residenziale
  
2. Ubicazione  
Vada, viale della Resistenza

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia</li> </ul>

	<p>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dell'area a parcheggio pubblico etc.</p> <p>- 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.</p>
5. Parametri urbanistici di progetto	<p>Residenziale: alloggi n. 10</p> <p><b>Indice di copertura (IC)</b> <del>Re</del> 30% <del>ST</del></p> <p><b>H</b> <del>max</del> <b>altezza degli edifici</b> <del>H</del> <del>max</del> n. 2 piani f.t.</p> <p>Distanza strada: min ml.5.00</p> <p>Distanza confini: min. ml 5.00</p> <p>Superficie territoriale <b>(ST)</b>: mq. 12317</p>
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 nello schema di cui al punto 12. In fase di progettazione, ai sensi dell'art. 3 del presente allegato, i proponenti potranno proporre un'ipotesi alternativa alla localizzazione del parcheggio.</p> <p>La superficie minima del parcheggio non deve essere inferiore al 10% 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</p>
8. Disciplina per la progettazione	<p>Realizzazione di n. 10 alloggi con superficie utile <del>abitabile</del> <b>(SU)</b> min. di 60 mq.</p> <p>Il nuovo insediamento residenziale dovrà essere costituito da tipologie monofamiliari/bifamiliari/quadrifamiliari, che andranno a completare l'isolato urbano in continuità con il tessuto edilizio esistente.</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><b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b></p> <p><b>Geolitologia</b> depositi alluvionali terrazzati prevalentemente sabbiosi</p> <p><b>Elementi di geomorfologia</b> area pianeggiante terrazzata</p> <p><b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> <del>nessuno</del> al confine nord fosso di valle corsa</p> <p><b>Tipologia amplificazione sismica</b> potenziale liquefazione dinamica</p> <p><b>Problematiche idrogeologiche</b> vulnerabilità dell'acquifero nel sottosuolo</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b></p> <p>Geomorfologica <b>G1</b></p> <p>Idraulica <b>I3</b> magnitudo moderata; <b>limitato lembo a</b></p>

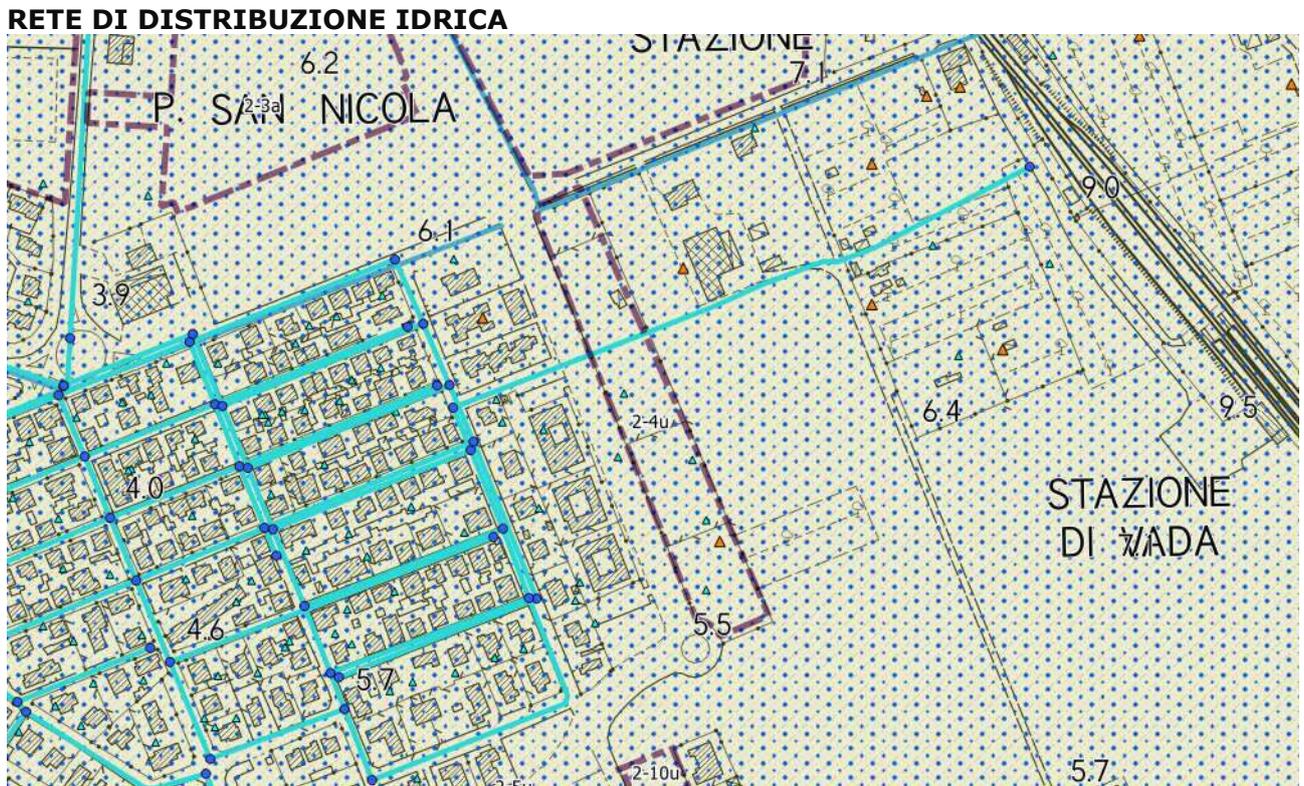
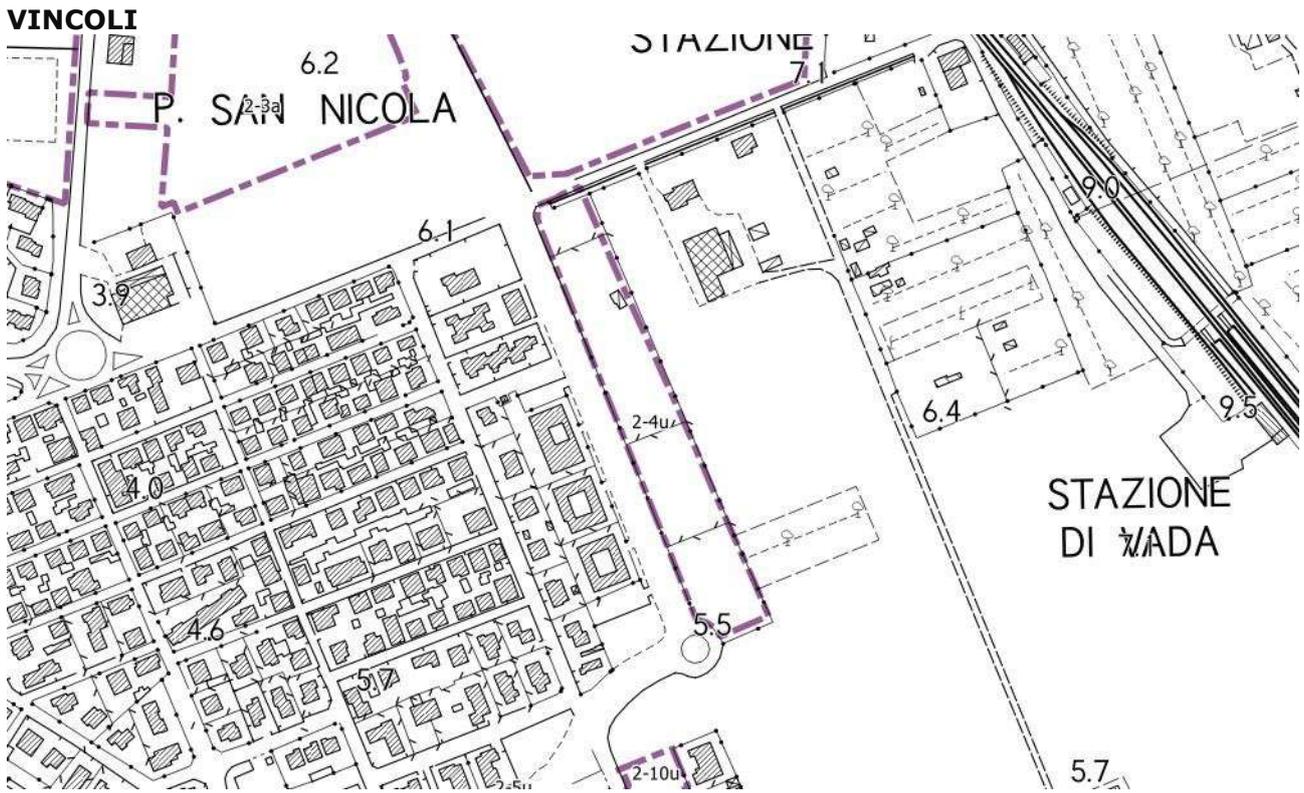
	<p>nord in magnitudo severa <i>Sismica</i> <b>S3I</b> <b>FATTIBILITA'</b> <b>Geomorfologica FG2</b> <u>Prescrizioni:</u> <del>Indagini geognostiche ai sensi del DPGR 36/R/2009 in fase di progettazione dei singoli edifici con esecuzione di piezometro per valutare l'interazione con la falda superficiale. Non sono ammessi prelievi idrici sotterranei tranne che per usi igienico-alimentari, privilegiando per usi irrigui le riserve di acqua piovana; 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</del> In fase di Puc si richiedono indagini geologiche comprendenti almeno n. 2 piezometri per definire le caratteristiche stratigrafiche e idrogeologiche del sottosuolo. Sulla base di tali studi in fase di progettazione dei singoli edifici si richiedono indagini geognostiche ai sensi del DGR 36/R/2009 per approfondire gli aspetti sismici e quelli legati all'interazione con la falda superficiale in caso di interrati. Non sono ammessi prelievi idrici sotterranei tranne che per usi igienico-alimentari, privilegiando per usi irrigui le riserve di acqua piovana.</p> <p><b>Idraulica</b> <del>FI4</del> <b>FI3</b> <u>Prescrizioni:</u> <del>Si richiede la messa in sicurezza rispetto al battente 200ennale come definito negli studi idrologici idraulici di PO, oltre franco di m 0,30. Eventuali parcheggi interrati potranno essere realizzati a condizione:</del> a) <del>di interventi anti-allagamento che garantiscano a ingressi e aperture un franco idraulico di m 0,50 rispetto alla quota del piano campagna;</del> b) <del>che non si verifichino interferenze con la falda. Si prescrive la regimazione delle acque superficiali attualmente presenti nel comparto.</del> l'intervento edilizio e la realizzazione di parcheggi sono ammessi a condizione che vengano realizzate opere di sopraelevazione fino alla quota assoluta di 5,65 m s.l.m. (quota comprensiva di un franco idraulico di m 0,30), come definito negli studi idrologici idraulici di PO (ai quali si rimanda per i dati puntuali di dettaglio relativi a battenti e velocità), garantendo il non aggravio del rischio mediante tipologie costruttive atte ad assicurare la "trasparenza" idraulica. Tale prescrizione sarà precisata nella fase di Puc. Non possono essere realizzati volumi interrati.</p> <p><b>Sismica</b> <b>FS3</b> <u>Prescrizioni:</u> Esecuzioni di indagini per la valutazione del potenziale di liquefazione del terreno e di prove sismiche in foro.</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

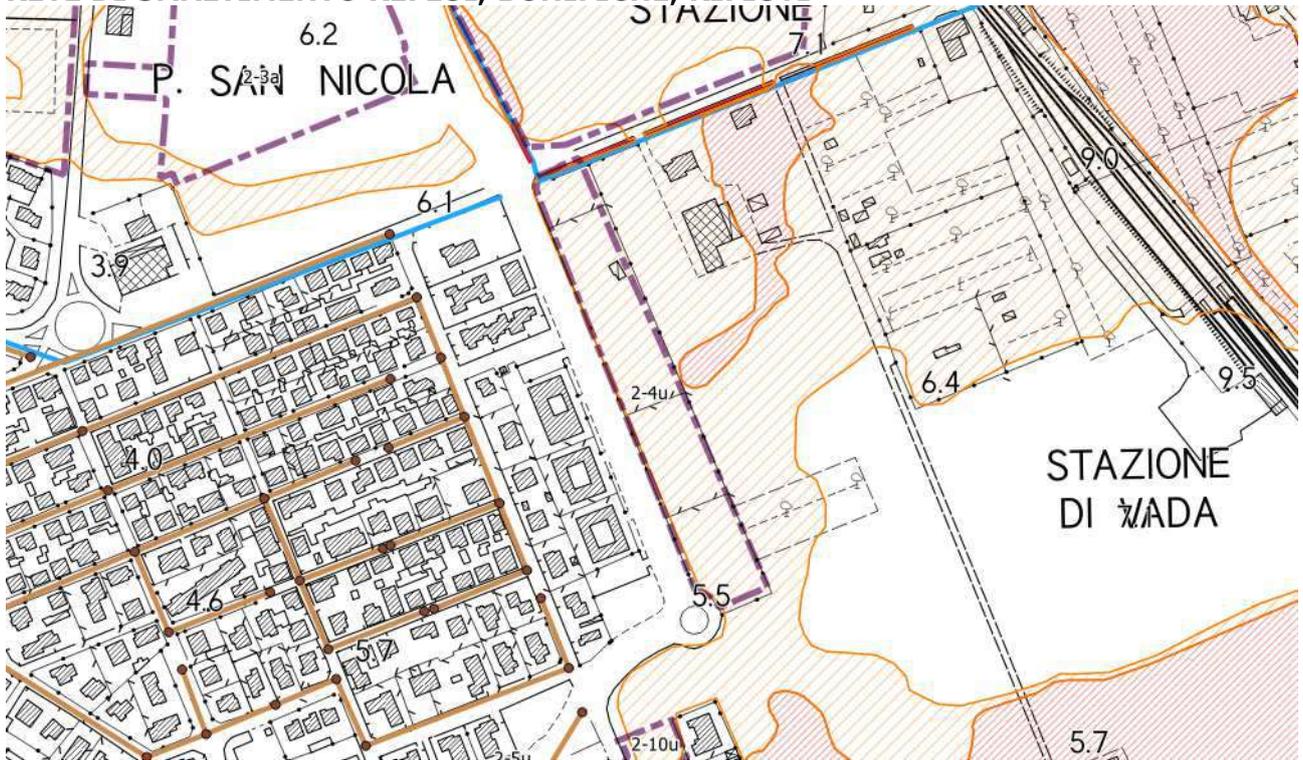




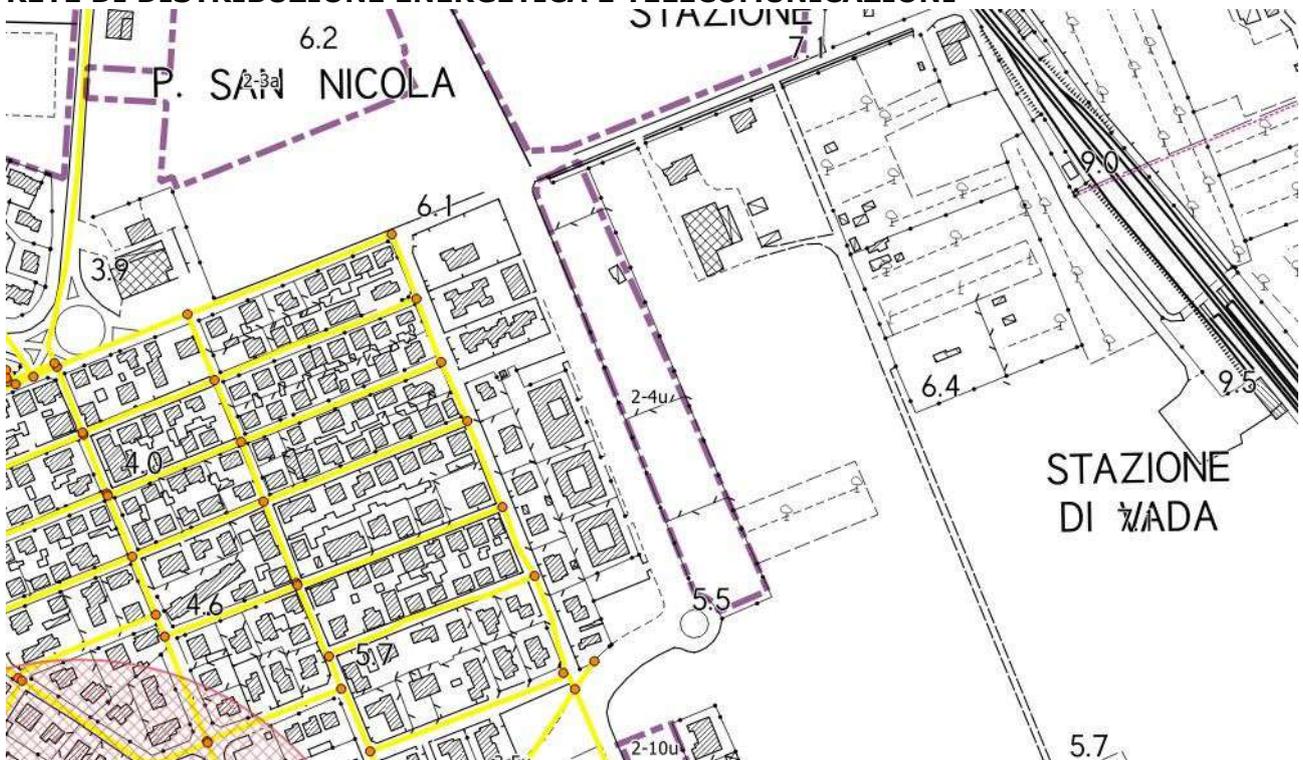




**RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI**



**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.***

OB.4.

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

### ***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.***

A1.2.

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

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.

A1.11.

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

A2.5.

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

## ORIENTAMENTI PER LA DISCIPLINA D'USO



## VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	25,00	n.
Fabbisogno idrico res.	1961875,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,08	l/sec
Fabbisogno elettrico	24728,75	Kwh/anno
Fabbisogno metano	11125,00	mc/anno
Produzione RU	13383,75	Kg/anno
Produzione RD	7360,75	Kg/anno

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

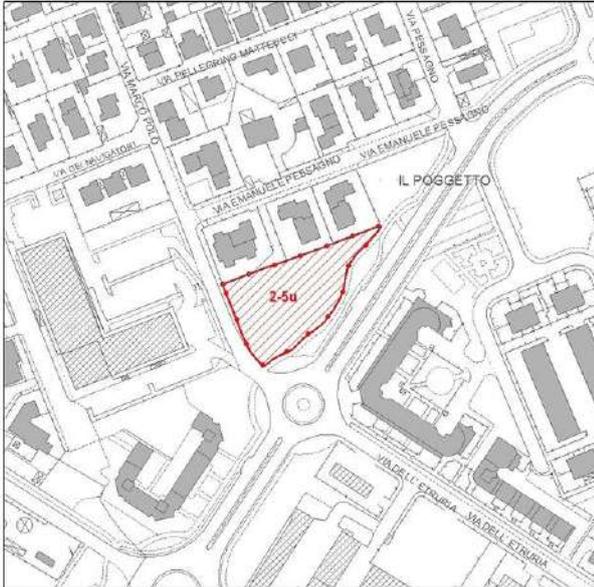
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI	
<b>AMBIENTE</b>	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica potranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione 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	-		↓	<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>La 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	-	↓	Salvaguardare le emergenze vegetazionali lineari presenti
		Riduzione del rischio idrogeologico	0		
<b>TERRITORIO</b>	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	↓	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 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	-		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	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 servizio idrico.  La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		

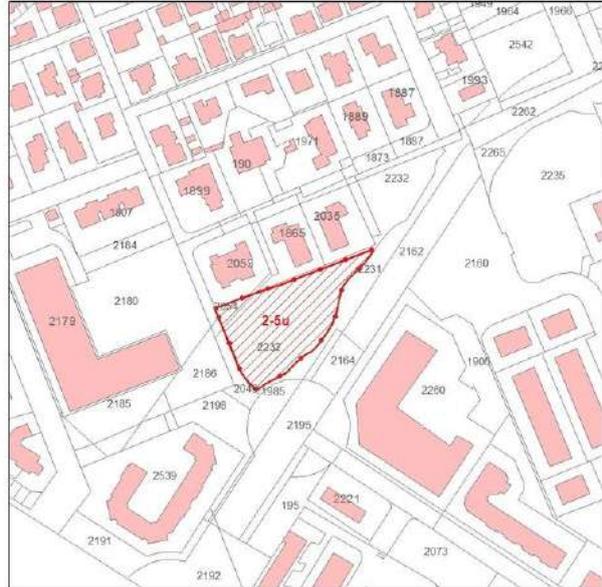
					specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↓	La progettazione del margine urbano dovrà trovare una relazione con i mosaici colturali e agro-ambientali circostanti. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione dei fronti urbani sia in relazione alla città che all'intorno agricolo.
<b>ECONOMIA</b>	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	
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>SOCIALE</b>	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	

## 9. scheda Norma comparto 2-5u

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 106



Estratto cartografia TUR 15 Vada



1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di completamento residenziale
2. Ubicazione  
Vada, via Marco Polo

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: alloggi n. 2 Indice di copertura (IC) <del>Re</del> 30% SF <sub>f</sub> <del>H<sub>max</sub></del> altezza dell'edificio n. n. 2 piani f.t. Distanza strada: min ml.5.00 Distanza confini: min. ml 5.00 Superficie fondiaria (SF): mq. 2482 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 <del>abitabile</del> <b>(SU)</b> 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><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i>  <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b>  <b>Geolitologia</b>  depositi alluvionali terrazzati prevalentemente sabbiosi  <b>Elementi di geomorfologia</b>  area pianeggiante terrazzata  <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b>  nessuno  <b>Tipologia amplificazione sismica</b>  potenziale liquefazione dinamica  <b>Problematiche idrogeologiche</b>  zona limitrofa all'area di ingressione dell'acqua salata</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b>  <i>Geomorfologica</i>     <b>G1</b>  <i>Idraulica</i>             <b>I2</b>  <i>Sismica</i>                <b>S3I</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b>  <b>Geomorfologica FG2</b>  <u>Prescrizioni:</u>  Indagini geognostiche ai sensi del DPGR 36/R/2009 <b>con almeno una stazione piezometrica</b>. Non sono ammessi prelievi idrici sotterranei tranne che per usi igienico-alimentari, privilegiando per usi irrigui le riserve di acqua piovana.  <b>Idraulica</b>                <b>FI2</b>  <u>Prescrizioni:</u>  nessuna  <b>Sismica</b>                 <b>FS3</b>  <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 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

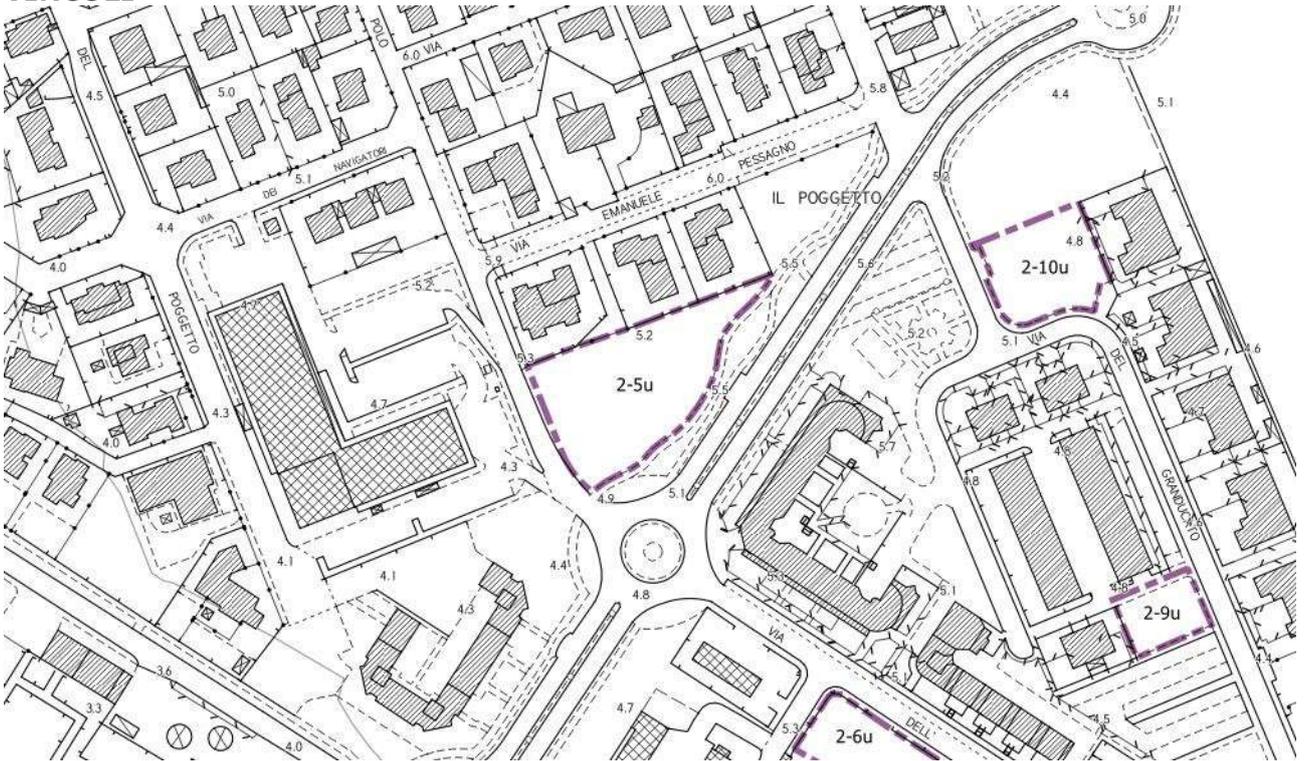
### INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



### INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



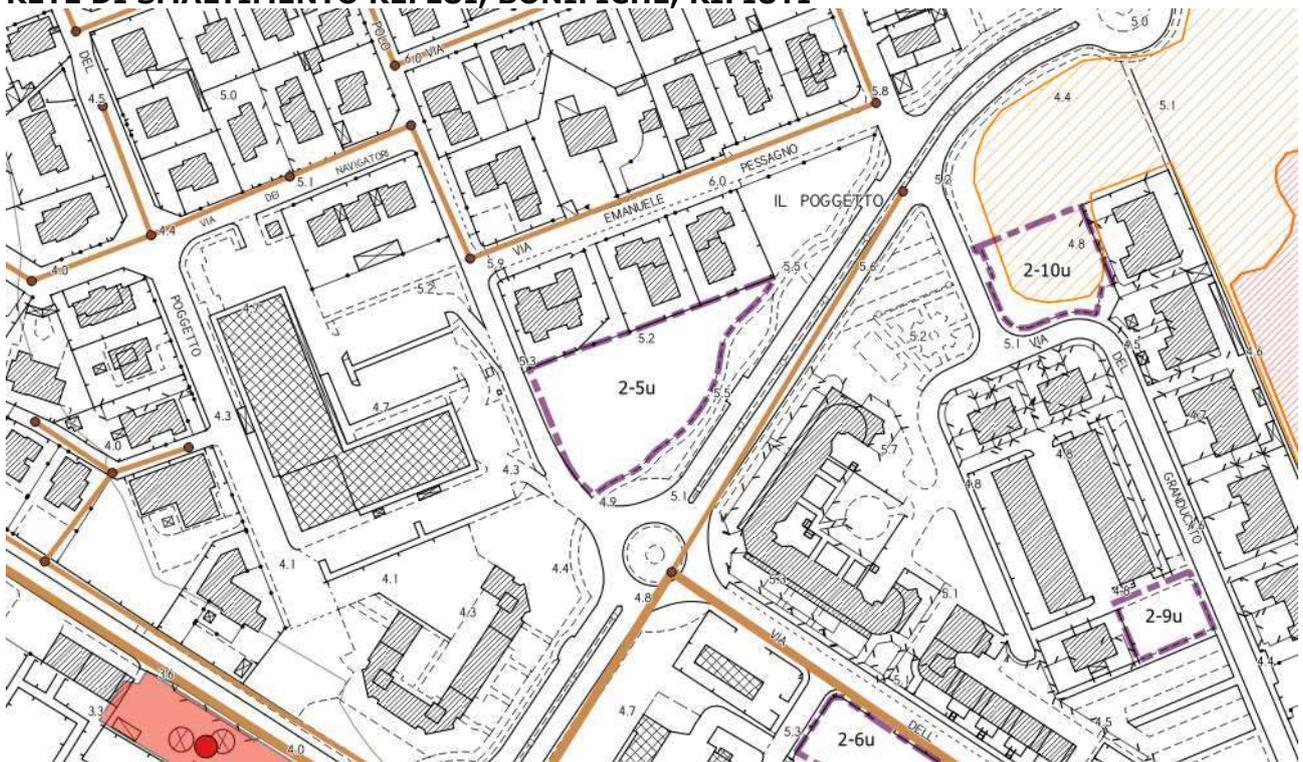
### VINCOLI



### 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.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.

#### ***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.

**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**

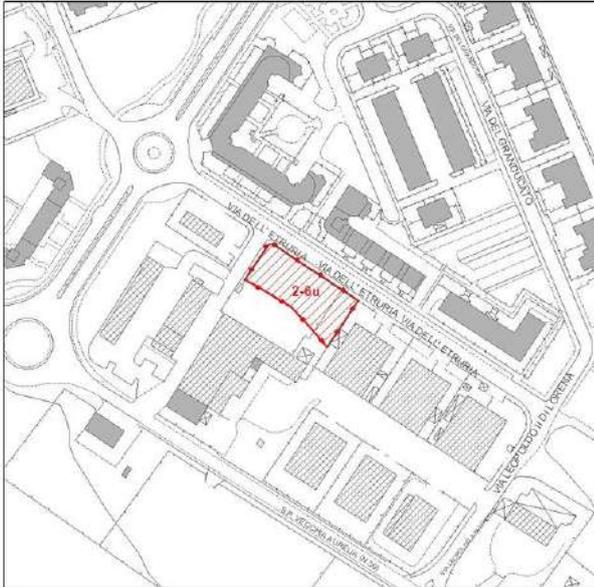
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
<b>AMBIENTE</b>	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione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

	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>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.</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	0	X	
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
<b>TERRITORIO</b>	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	Salvaguardare le emergenze vegetazionali lineari presenti
		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		

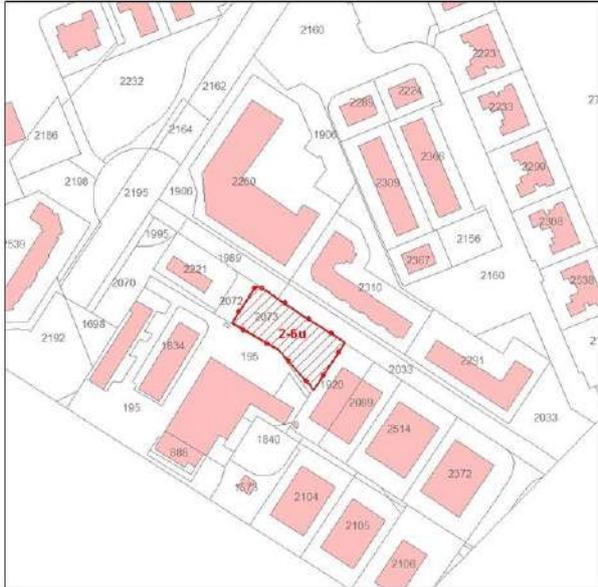
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X	
<b>ECONOMIA</b>	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	
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>SOCIALE</b>	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 2-6u

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 106*



*Estratto cartografia TUR 15 Vada*



1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di saturazione per la realizzazione di un'area artigianale, direzionale, commerciale e di servizio
2. Ubicazione  
Vada, via dell'Etruria

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	<p><b>Indice di copertura (IC)</b> <del>Re</del> 50% SF<sub>f</sub></p> <p>H. ml. 9.00</p> <p>Distanza strada: min. ml 7.50</p> <p>Distanza confini: min. ml 5.00</p> <p>Superficie fondiaria (<b>SF</b>): mq. 1260 circa</p>

6. Funzioni e destinazioni d'uso	Industriale e artigianale (cat. 2 sottocat. 2.02, 2.03), commerciale (cat. 3 sottocat. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 3.04) Direzionale e di Servizio (cat. 5 sottocat. 5.01, 5.02, 5.03, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11, 5.13) commerciale all'ingrosso e depositi (cat. 6)
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	<p>Il progetto è relativo al completamento di un lotto produttivo residuo di una precedente lottizzazione oramai decaduta con opere di urbanizzazione realizzate.</p> <p>E' consentita la deroga all'altezza per l'alloggiamento di attrezzature e volumi tecnici richiesti per lo svolgimento delle attività produttive.</p> <p>All'interno del lotto dovrà essere attrezzata un'area a verde privato di arredo nella misura di almeno 1 mq ogni 40 mc di costruzione e un'area attrezzata a parcheggi privati pari a 1 mq/10 mc di costruzione.</p> <p>Tra due lotti contermini con l'accordo tra le proprietà potrà essere assentita la costruzione in aderenza, fermi restando i rapporti di copertura per ogni singolo lotto.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i>  <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b>  <b>Geolitologia</b>  depositi alluvionali terrazzati prevalentemente sabbiosi  <b>Elementi di geomorfologia</b>  area pianeggiante terrazzata  <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b>  nessuno  <b>Tipologia amplificazione sismica</b>  nessuno  <b>Problematiche idrogeologiche</b>  limitrofa all'area di ingressione dell'acqua salata</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b>  <i>Geomorfologica</i>     <b>G1</b>  <i>Idraulica</i>             <b>I2</b>  <i>Sismica</i>                 <b>S2</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b>  <b>Geomorfologica FG2</b>  <u>Prescrizioni:</u>  Indagini geognostiche ai sensi del DPGR 36/R/2009 con realizzazione di <b>almeno</b> 1 piezometro per il controllo del chimismo della falda. <b>Non sono ammessi prelievi idrici sotterranei tranne che per usi igienico-alimentari, privilegiando per usi irrigui le riserve di acqua piovana.</b></p> <p><b>Idraulica</b>                 <del>F1</del> <b>F12</b>  <u>Prescrizioni:</u>  nessuna</p> <p><b>Sismica</b>                 <b>FS2</b></p>

	<b>Prescrizioni:</b> Si richiedono indagini strumentali di supporto alla fattibilità geomorfologica
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 "Dp"

### INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

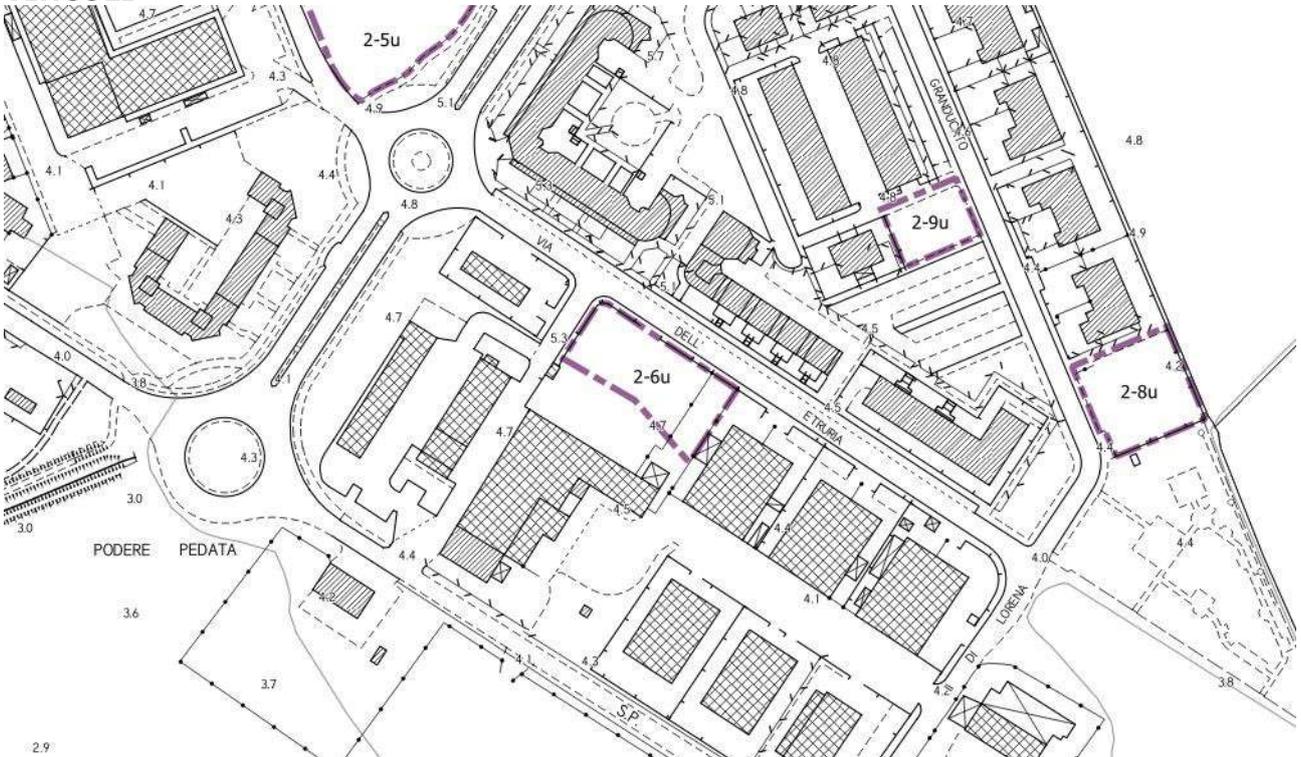
### INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



### INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



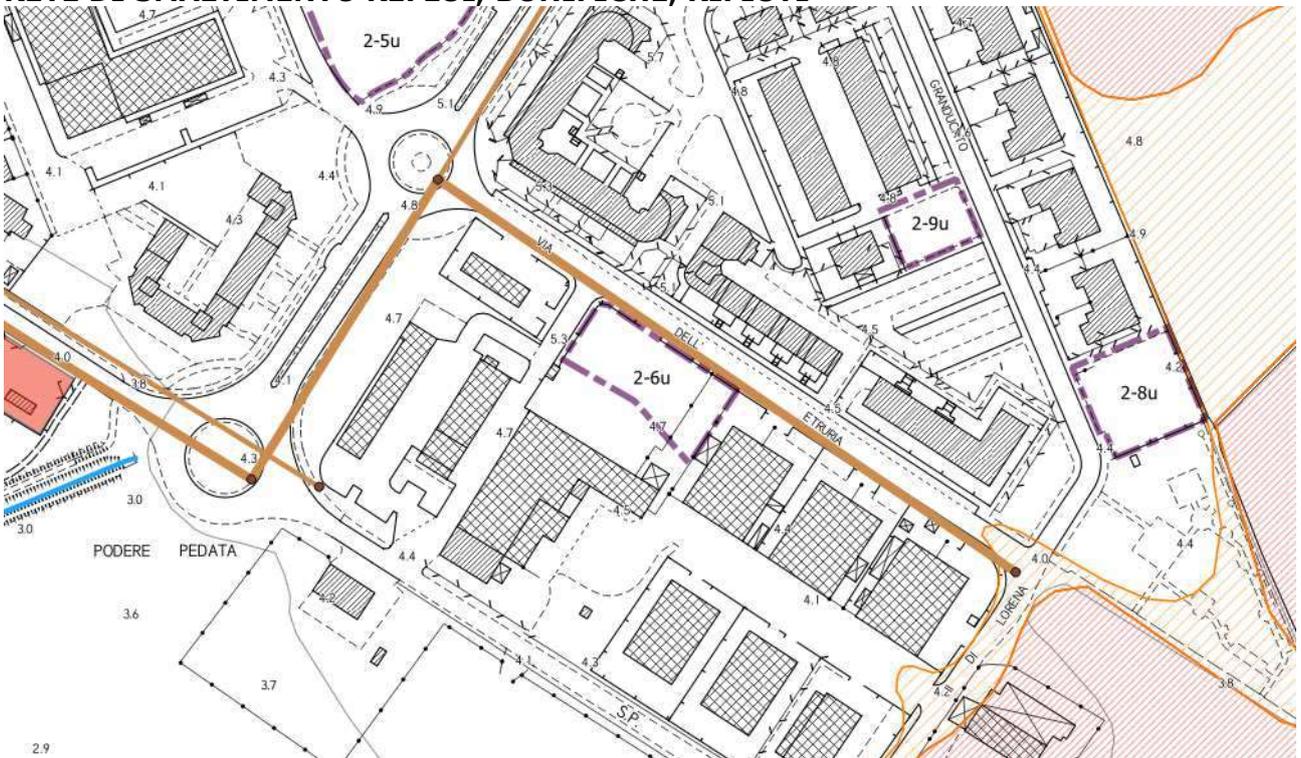
### VINCOLI

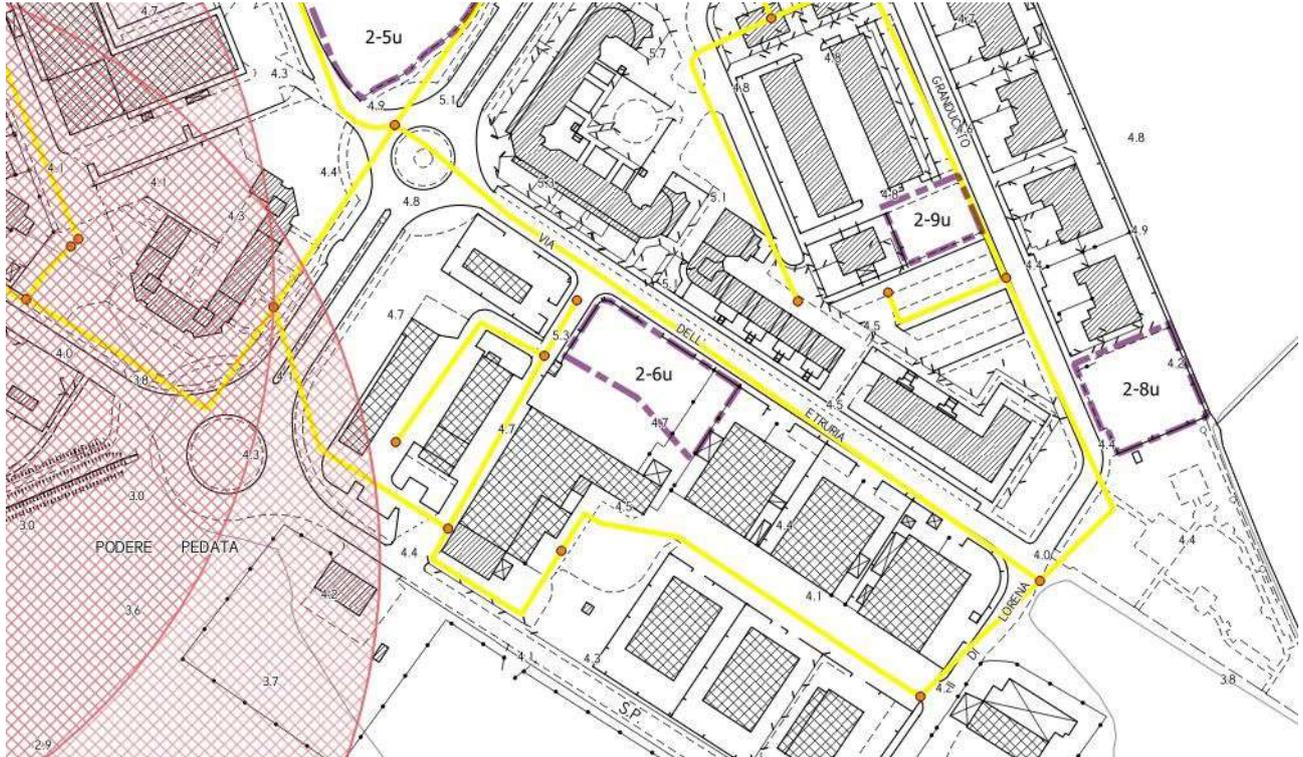


### RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



### 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.

**OB.2**

La previsione contribuisce allo sviluppo e alla diversificazione economica e alla promozione della piccola industria.

***Coerenza con obiettivi P.O.*****OB.4.**

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

**OB.6**

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce a consolidare e riqualificare il tessuto produttivo locale.

***Coerenza con azioni P.O.*****A6.4.**

Gli interventi previsti sono coerenti con la presente azione poiché si prevede un potenziamento delle previsioni di sviluppo delle attività industriali, artigianali e produttive.

***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.**

A6.7

La previsione riporta delle criticità in quanto non sono promosse forme integrate di gestione delle reti di servizi pubblici (ciclo delle acque, rifiuti, energia).

**VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE**

Destinazione artigianale

**VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE**

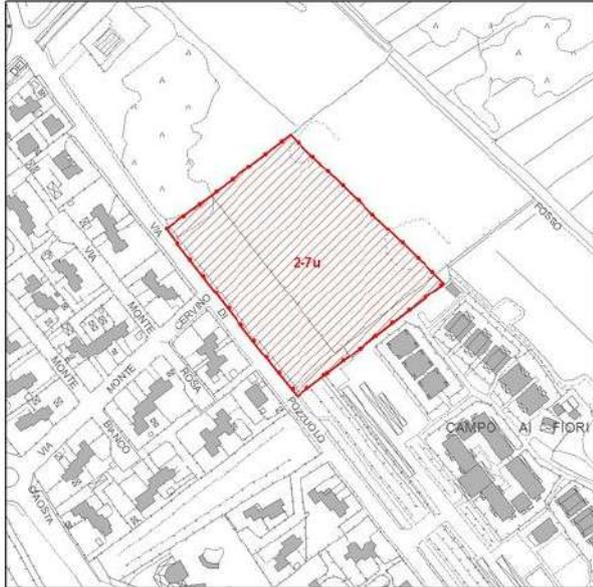
	DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETT O	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
<b>AMBIENTE</b>	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione 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	RICORDARSI CHE VA CON LE NORME DEL PA DA CUI DISCERNE
		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)
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		

					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	+/-		
<b>TERRITORIO</b>	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	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+		
		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		
<b>ECONOMIA</b>	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	+	↑	
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	+/-		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>CI AL</b>	Qualità della vita delle fasce	Fruibilità degli spazi urbani e dei	+/-	X	

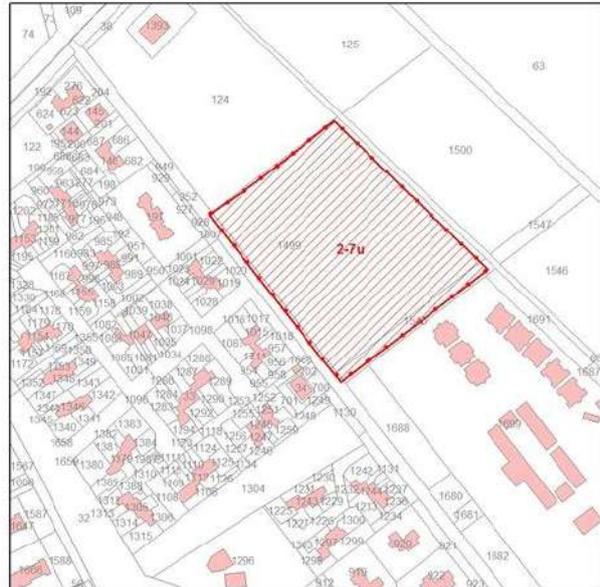
deboli	trasporti			
Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	

## 11. scheda norma comparto 2-7u

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 118*



*Estratto cartografia TUR 17 Loc. Mazzanta*



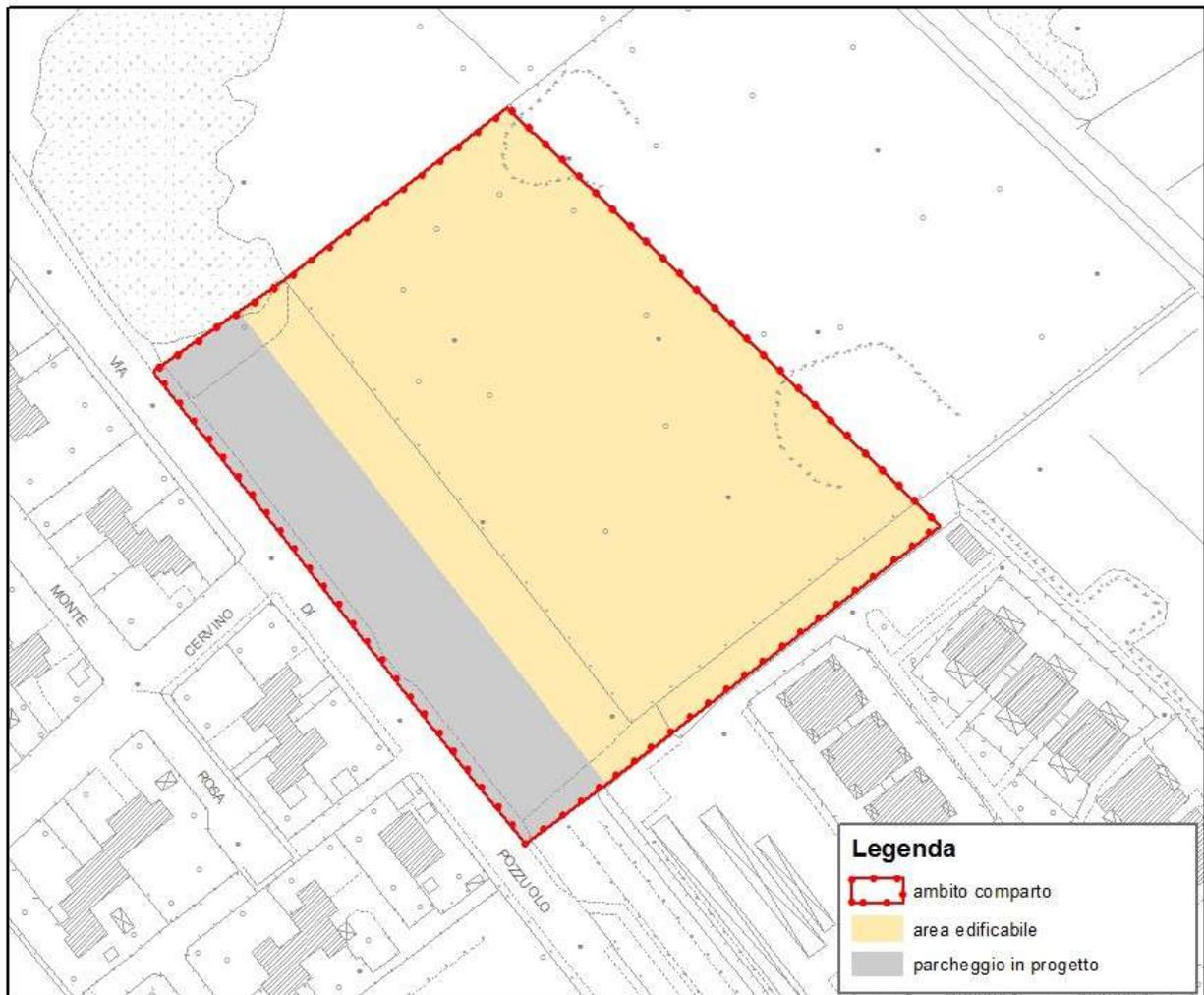
1. Descrizione dell'intervento  
Realizzazione di un parco giochi
2. Ubicazione  
Vada, loc. Mazzanta via di Pozzuolo

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto 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: - 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.
5. Parametri urbanistici di progetto	<b>Indice di copertura (IC)</b> <del>Re</del> 10% <b>SF</b> <del>H</del> <b>altezza dell'edificio n.</b> 1 piano fuori terra Distanza strada: min. ml 7.50 Distanza confini: min. ml 5.00 Superficie fondiaria ( <b>SF</b> ): mq. 14769 circa
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Commerciale (cat. 3 sottocat. 3.03), Direzionale e di Servizio (cat. 5 sottocat. 5.02, 5.03, 5,09)
7. Opere di urbanizzazione	Condizione all'intervento è la realizzazione del parcheggio pubblico a supporto dell'attività, nell'area individuata nello schema planimetrico di cui al punto 12. Il parcheggio deve essere piantumato con alberature di alto fusto. 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
8. Disciplina per la progettazione	Realizzazione di un parco giochi con attrezzature da gioco di facile rimozione. Il parco giochi deve essere realizzato nel rispetto delle norme tecniche di sicurezza e secondo i requisiti generali delle normative in materia di aree gioco. Potranno essere collocati giochi gonfiabili e/o qualsiasi gioco omologato e conforme alle norme europee. Deve essere posta particolare attenzione alla superficie dell'area che se necessario potrà essere pavimentata. Il Parco deve essere alberato per consentire un idoneo ombreggiamento nei mesi caldi. L'area deve risultare facilmente accessibile ai mezzi di soccorso. Nell'area potrà essere realizzata una struttura di altezza un piano fuori terra con caratteristiche di facile rimozione dove svolgere attività di direzione, somministrazione alimenti e bevande, biglietteria, magazzino, servizi igienici.
9. Condizioni alla trasformazione	<i>Geologia/Idraulica/sismica:</i> <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b> <b>Geolitologia</b> depositi alluvionali prevalentemente sabbiosi <b>Elementi di geomorfologia</b> area pianeggiante <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> nessuno <b>Tipologia amplificazione sismica</b> potenziale liquefazione dinamica <b>Problematiche idrogeologiche</b> area soggetta a ingressione dell'acqua salata  <b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b> Geomorfologica <del>G1</del> <b>G2</b> Idraulica <del>I2/I3/I4</del> <b>con magnitudo molto severa</b> Sismica <b>S3I</b>

	<p><b>FATTIBILITA'</b> <b>Geomorfologica FG2</b> <u>Prescrizioni:</u> indagini geognostiche ai sensi del DPGR 36/R/2009 su almeno n. 3 stazioni allestite altresì a piezometri per il controllo del chimismo della falda. Non sono ammessi prelievi idrici sotterranei tranne che per usi igienico-alimentari, privilegiando per usi irrigui le riserve di acqua piovana.</p> <p><b>Idraulica FI3</b> <u>Prescrizioni:</u> <del>FI3 con obbligo di assunzione di franco di sicurezza di m 0,30 in corrispondenza dei perimetri di pericolosità I3 e I4 da applicarsi per eventuali attrezzature destinate alla permanenza temporanea. Nessuna prescrizione per il parcheggio pubblico in quanto ricadente in I2.</del> La pericolosità dell'area deriva da P.G.R.A. Non essendo disponibili i battenti, ai sensi dell'art. 18 comma 2 lettera b) si assume un battente pari a 2 m. Interventi di nuova costruzione e parcheggi potranno essere realizzati esclusivamente nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (I3), con quota del piano di calpestio non inferiore a 2,30 m rispetto al piano campagna (comprensiva di franco di sicurezza pari a 0,30 m). Il non aggravio di rischio idraulico in altre aree sarà garantito adottando tipologie costruttive atte ad assicurare la "trasparenza" idraulica. Per le eventuali attrezzature destinate alla permanenza temporanea nel parco giochi siano adottate misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. Dovrà essere assicurata la regimazione delle acque superficiali attualmente presenti nel comparto da rappresentare in un apposito elaborato.</p> <p><b>Sismica FS3</b> <u>Prescrizioni:</u> valutazione qualitativa del potenziale di liquefazione del terreno in relazione alla tipologia dell'edificato</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 "F1"

11. schema grafico indicativo

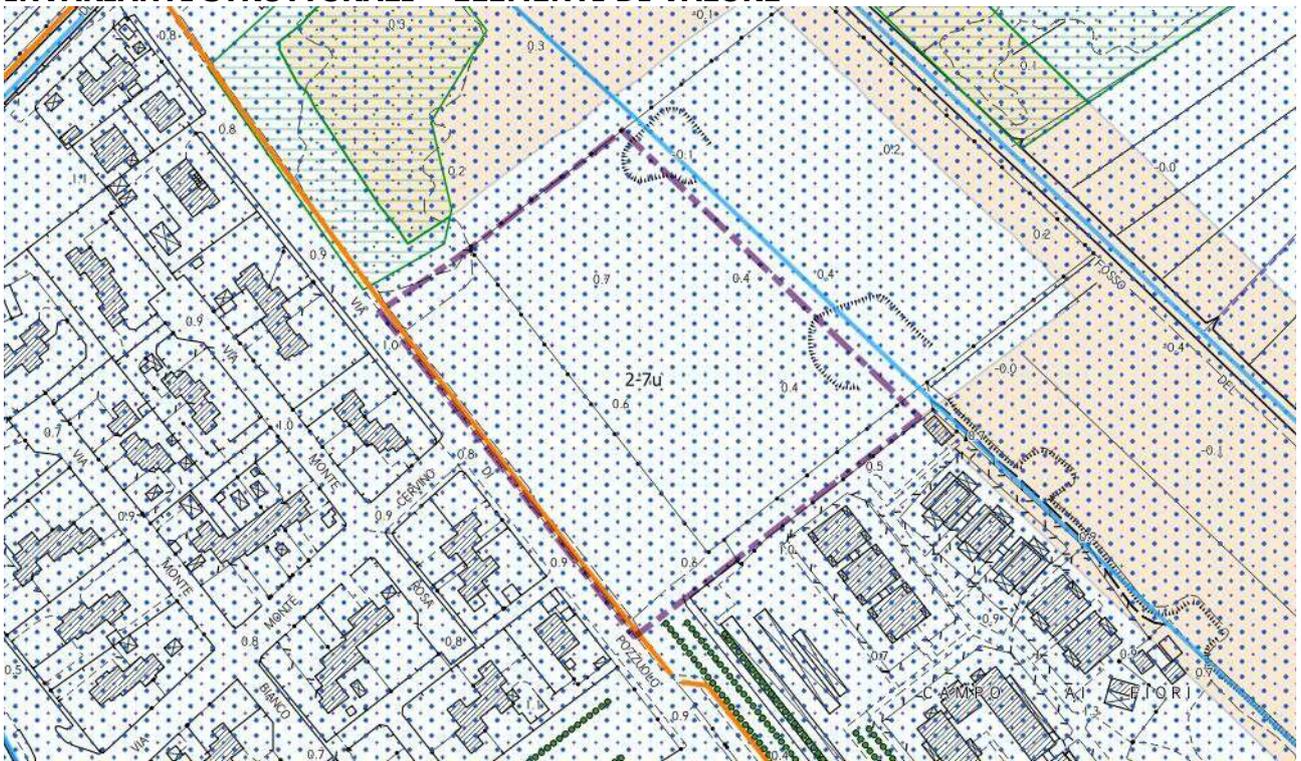


## INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

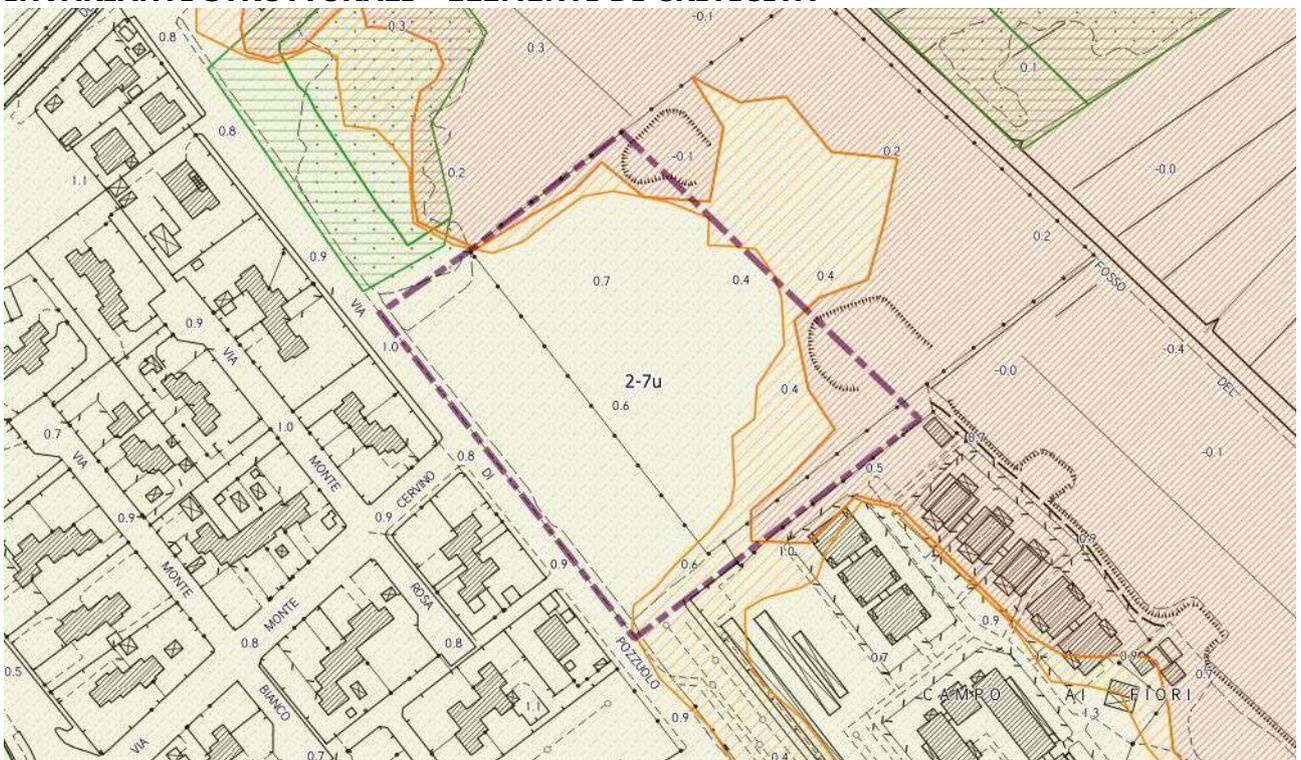


Foto 1

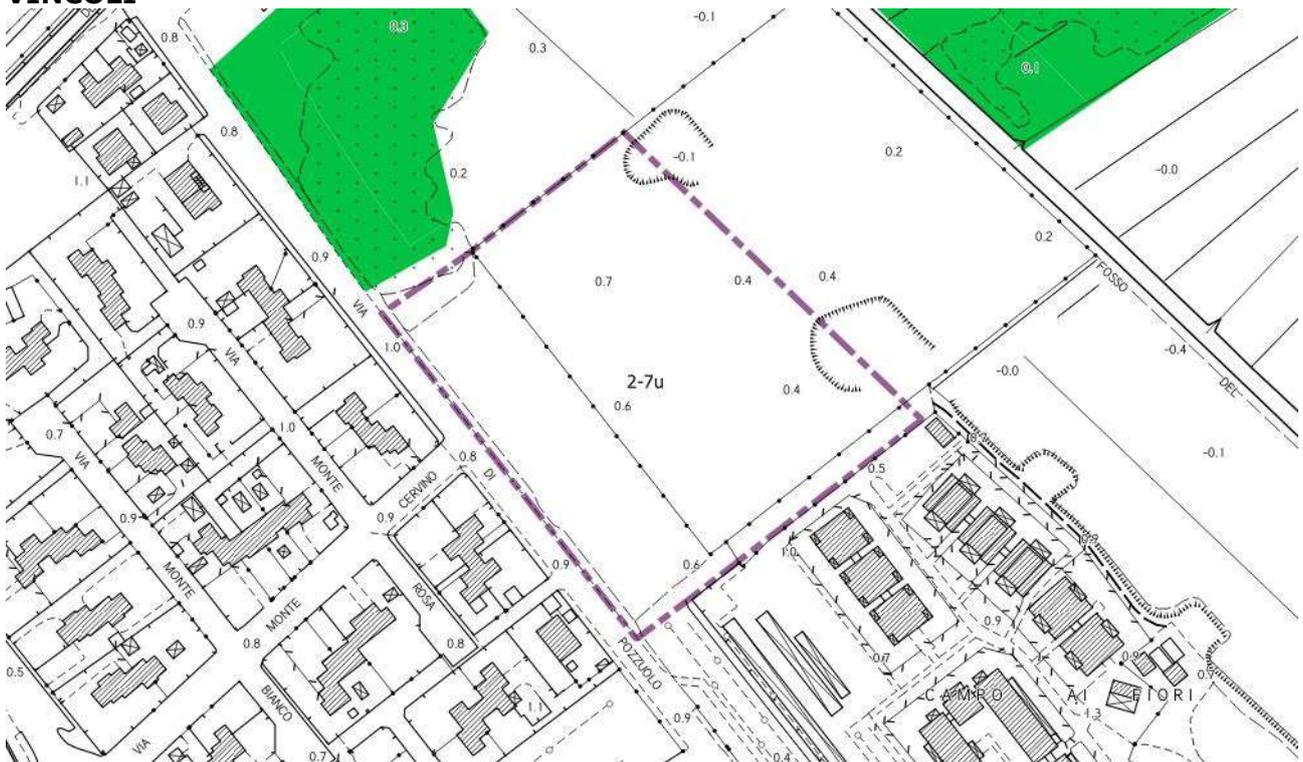
### INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



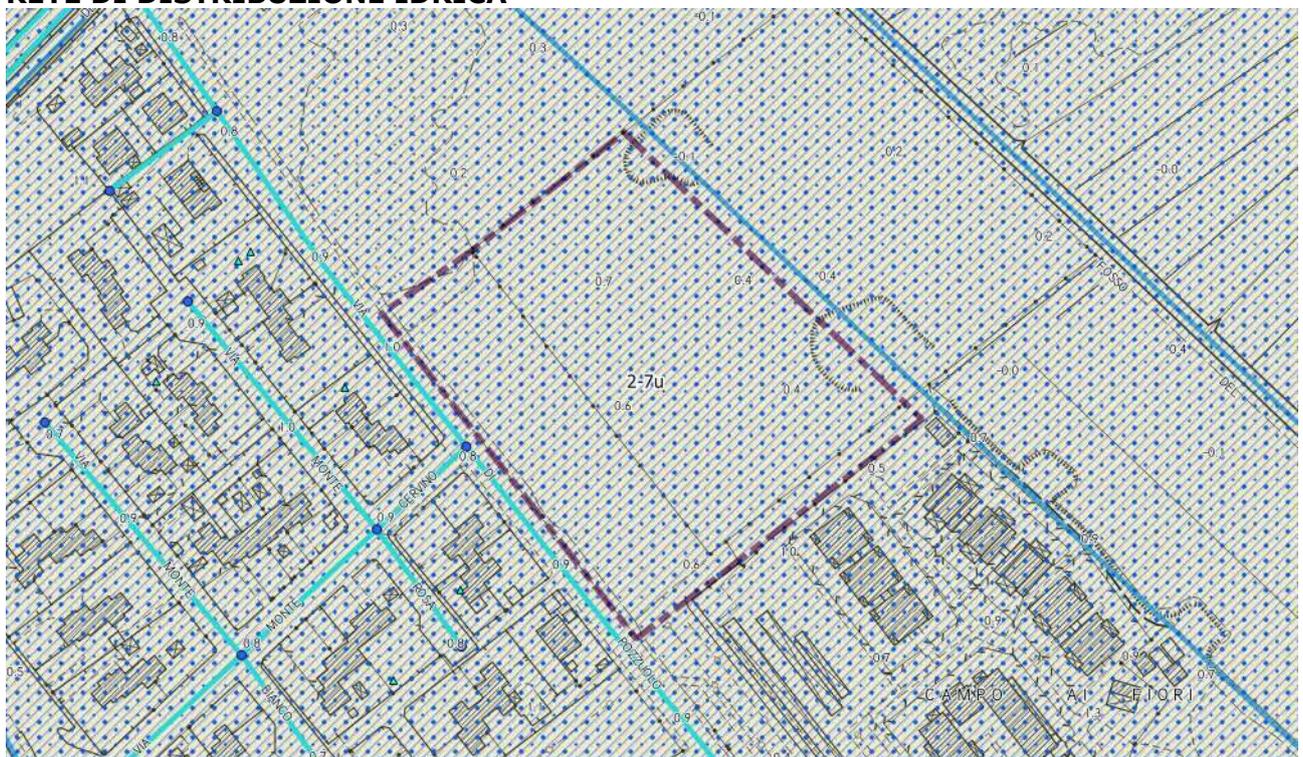
### INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



### VINCOLI



### RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA





<b>VERIFICA DI COERENZA</b>
<p><b>Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.</b> 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.</p>
<p><b>Coerenza con obiettivi P.O.</b> OB.4. La previsione contribuisce alla dotazione di servizi per l'area di trasformazione.</p> <p><b>Coerenza con azioni P.O.</b></p> <p><b>Criticità con obiettivi P.O.</b> OB.1 Gli interventi previsti non contribuiscono al mantenimento dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti.</p> <p><b>Criticità con azioni P.O.</b></p>

## VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

Destinazione parco giochi

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

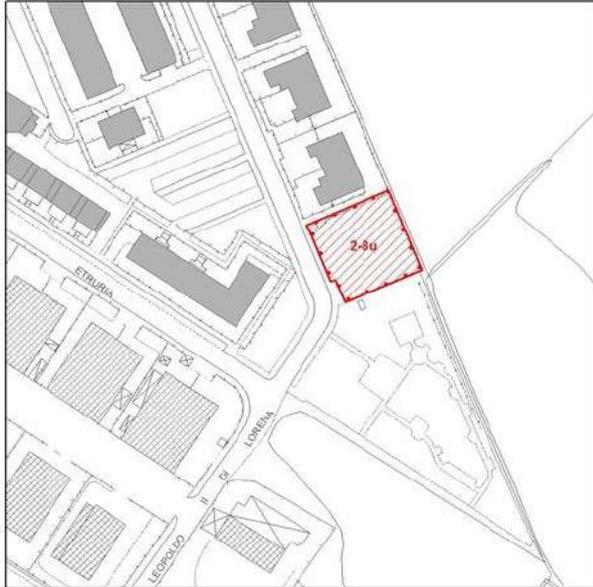
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI (azioni ulteriori ai contenuti di cui al punto 8. Disciplina per la progettazione della presente scheda)
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	
	Tutela dell'ambiente 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	Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei
Ottimizzazione gestione dei rifiuti		+/-			

		Tutela della risorsa idrica	+/-		rifiuti.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
<b>TERRITORIO</b>	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	↑	
		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	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X	
	<b>ECONOMIA</b>	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	+	↑	
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	+/-		
		Aumento della qualità ambientale	0		

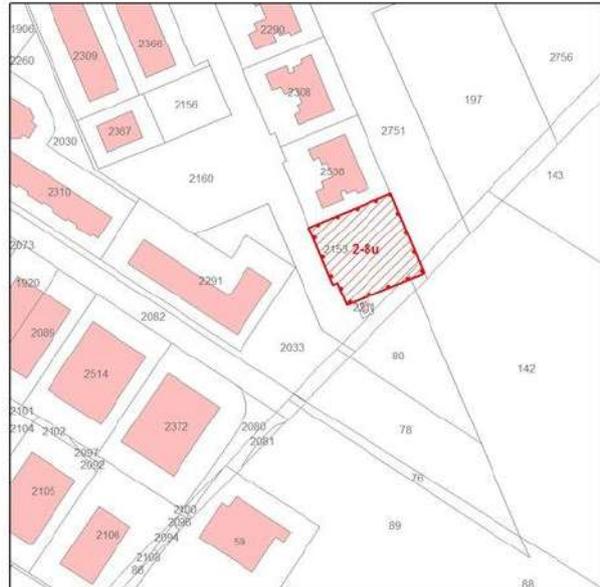
<b>SOCIALE</b>	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+/-	X	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	

## 12. scheda norma comparto 2-8u

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 106*



*Estratto cartografia TUR 15 Vada*



1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di completamento residenziale
2. Ubicazione  
Vada, loc. Il Poggetto via Leopoldo di Lorena

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del titolo abilitativo, individua, visto la modesta rilevanza dell'intervento, l'importo da versare quale onere aggiuntivo di urbanizzazione secondaria per mancata cessione di quota percentuale di aree o di Superficie utile lorda residenziale da destinare a edilizia sociale.

<p>5. Parametri urbanistici di progetto</p>	<p>Residenziale: alloggi n. 8 <b>Indice di copertura (IC)</b> <del>Re</del> 50% <b>SF</b> <del>H<sub>max</sub></del> <b>altezza dell'edificio</b> n.2 piani f.t. Distanza strada: min. ml. 7,50 Distanza dai confini: min. ml 5.00 Superficie fondiaria (<b>SF</b>): mq. 1100,32 circa</p>
<p>6. Funzioni e destinazioni d'uso</p>	<p>Cat. 1 residenziale</p>
<p>7. Opere di urbanizzazione</p>	<p>Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici</p>
<p>8. Disciplina per la progettazione</p>	<p>Il progetto è relativo al completamento di un lotto residenziale ( ex. Lotto 7 Piano Attuativo n. 4/94) residuo di una precedente lottizzazione con opere di urbanizzazione realizzate e cedute. 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</p>
<p>9. Condizioni alla trasformazione</p>	<p><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i> <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b> <b>Geolitologia</b> depositi alluvionali terrazzati prevalentemente sabbiosi <b>Elementi di geomorfologia</b> area pianeggiante terrazzata <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> nessuno <b>Tipologia amplificazione sismica</b> nessuno <b>Problematiche idrogeologiche</b> area soggetta a vulnerabilità dell'acquifero e limitrofa all'area di ingressione dell'acqua salata</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b> <i>Geomorfologica</i> <b>G1</b> <i>Idraulica</i> <b>I2</b> <i>Sismica</i> <b>S2</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b> <b>Geomorfologica FG2</b> <u>Prescrizioni:</u> indagini geognostiche ai sensi del DPGR 36/R/2009 con realizzazione di 1 piezometro per il controllo del chimismo della falda (oppure mediante pozzi/piezometri esistenti in aree adiacenti aratterizzate dallo stesso contesto idrogeologico). <b>Idraulica</b> <del>FI</del> <b>FI2</b> <u>Prescrizioni:</u> <del>nessuna</del> <b>il piano terreno dovrà essere realizzato con un franco di m 0,30 rispetto al piano campagna naturale</b> <b>Sismica</b> <b>FS2</b> <u>Prescrizioni:</u> si richiedono indagini strumentali di supporto <del>a FG</del> <b>alla fattibilità geologica.</b></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

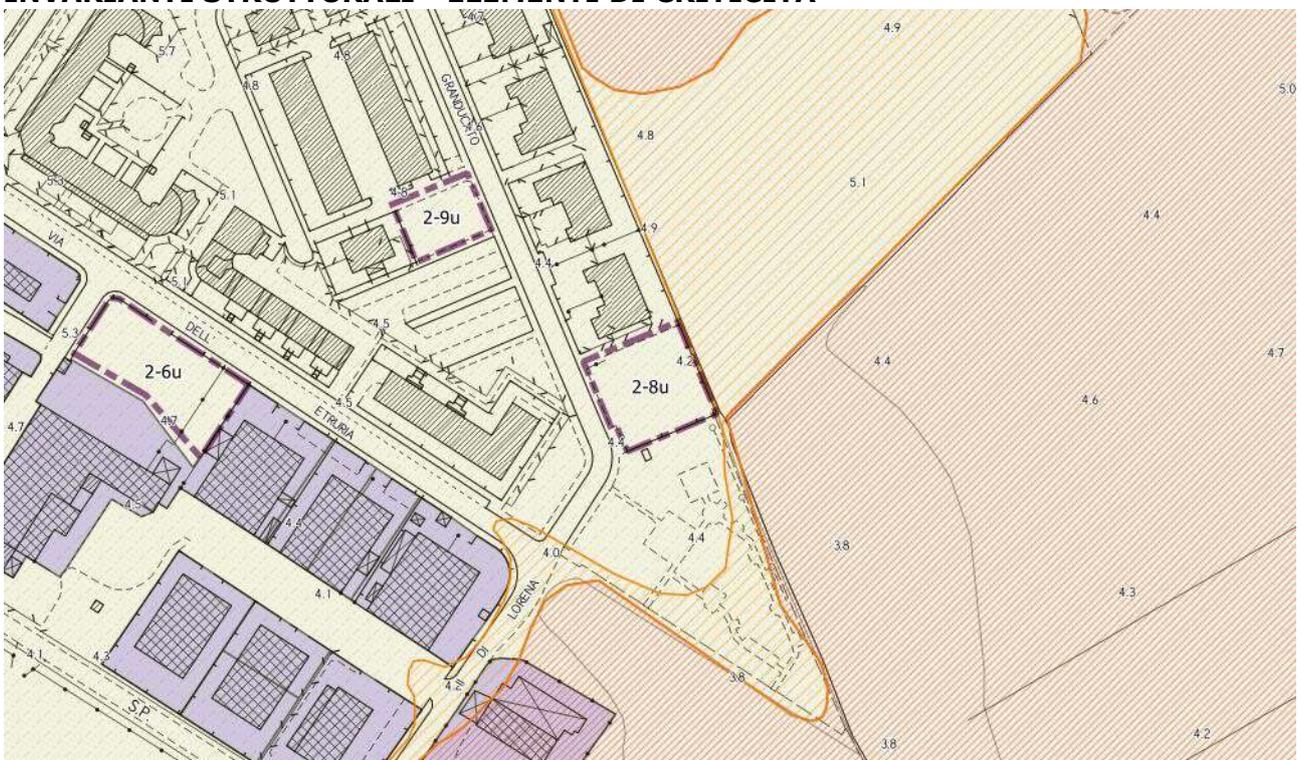


Foto 1

### INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



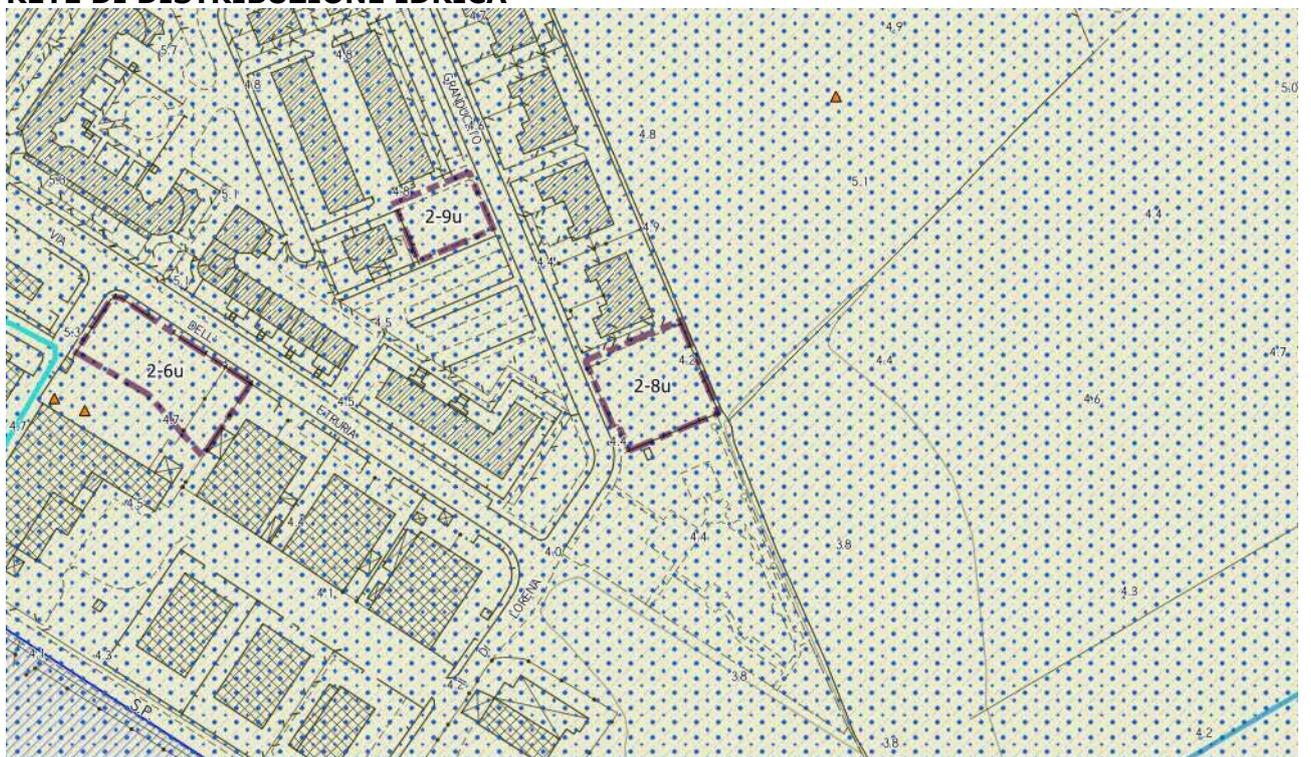
### INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



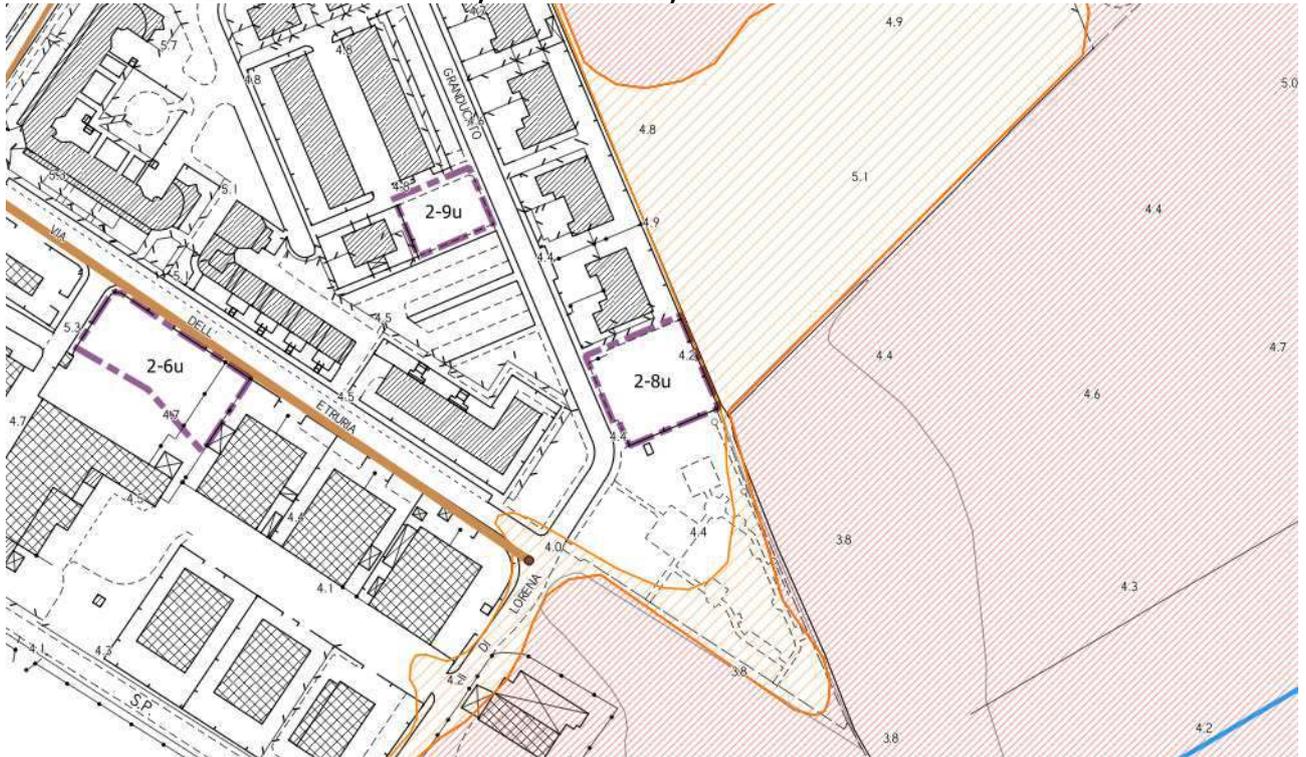
### VINCOLI



### 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.***

OB.4.

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

### ***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.***

A1.2.

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

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.

A1.11.

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

A2.5.

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

## VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	20,00	n.
Fabbisogno idrico res.	1961875,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,08	l/sec
Fabbisogno elettrico	24728,75	Kwh/anno
Fabbisogno metano	11125,00	mc/anno
Produzione RU	13383,75	Kg/anno
Produzione RD	7360,75	Kg/anno

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

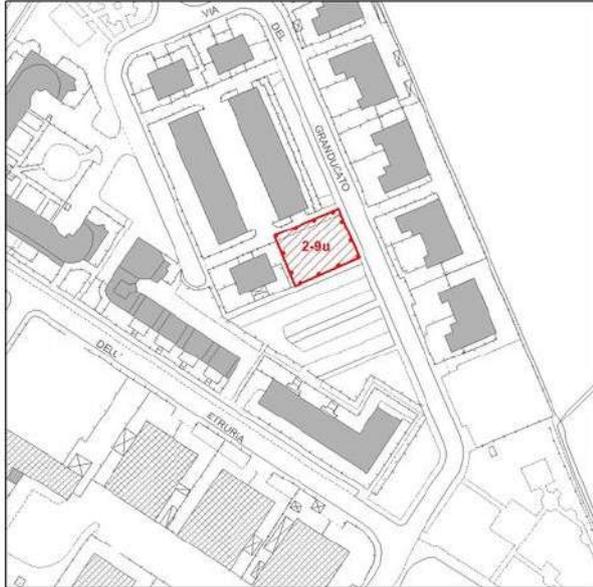
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
<b>AMBIENTE</b>	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica potranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione 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	-		↓	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
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-			

					permeabile)  La 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	-		↓	Salvaguardare le emergenze vegetazionali lineari presenti
		Riduzione del rischio idrogeologico	0			
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-		↓	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	-			
<b>TERRITORIO</b>	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	-			
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere,	
	Efficienza delle reti tecnologiche	0				

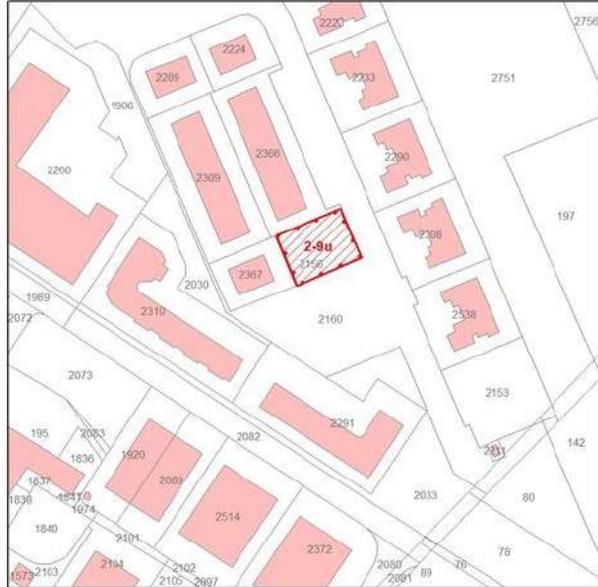
					l'ente gestore del servizio idrico.  La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↓	La progettazione del margine urbano dovrà trovare una relazione con i mosaici culturali e agro-ambientali circostanti. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione dei fronti urbani sia in relazione alla città che all'intorno agricolo.
<b>ECONOMIA</b>	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	
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>SOCIALE</b>	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	

### 13. scheda norma comparto 2-9u

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 106*



*Estratto cartografia TUR 15 Vada*



1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di saturazione residenziale
  
2. Ubicazione  
Vada, loc. Il Poggetto via Leopoldo di Lorena

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: alloggi n. 4 <b>Indice di copertura (IC) <math>\leq</math> 50% SFf</b> H. max. n. 2 piani f.t. Distanza strada: min. ml. 7,50 Distanza dai confini: min. ml 5.00

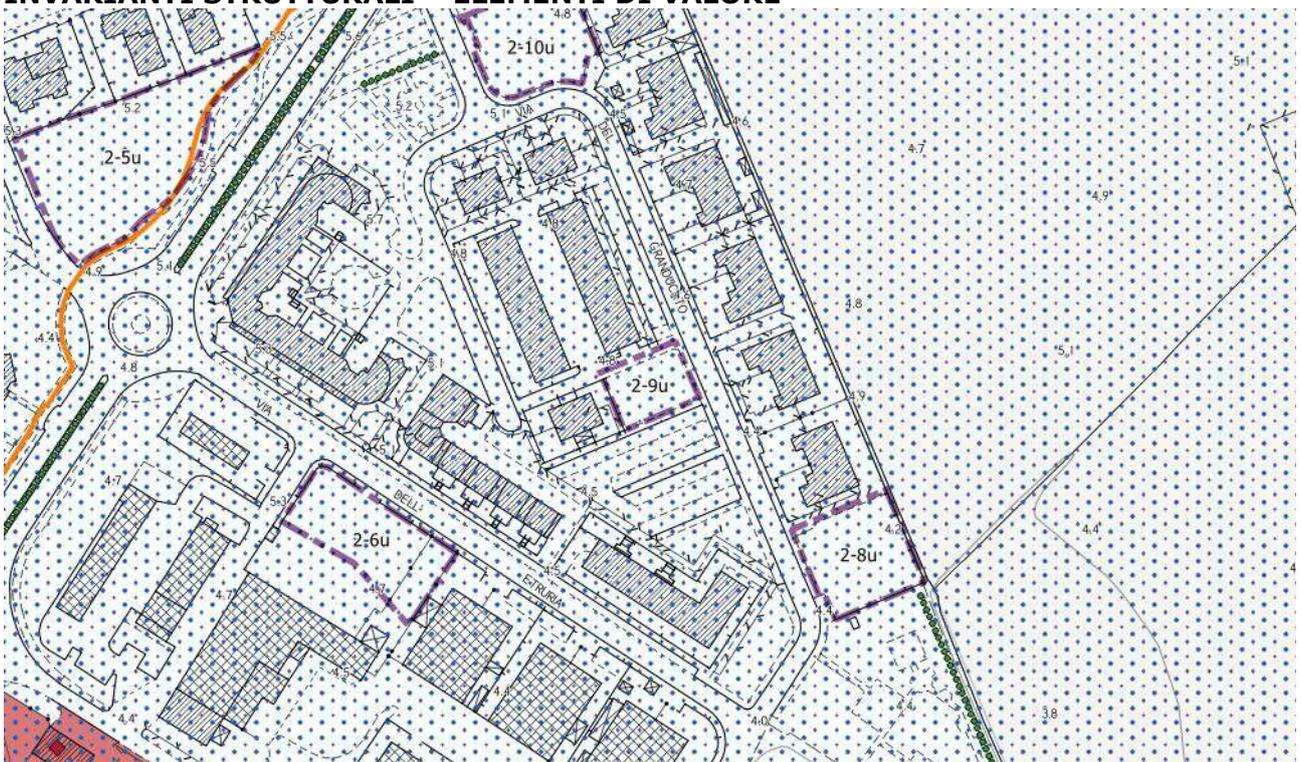
	Superficie fondiaria ( <b>SF</b> ): mq. 552 circa
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	Il progetto è relativo al completamento di un lotto residenziale (ex. Lotto 11 Piano Attuativo n. 4/94) residuo di una precedente lottizzazione con opere di urbanizzazione realizzate e cedute. 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
9. Condizioni alla trasformazione	<p><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i>  <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b>  <b>Geolitologia</b>  depositi alluvionali terrazzati prevalentemente sabbiosi  <b>Elementi di geomorfologia</b>  area pianeggiante terrazzata  <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b>  nessuno  <b>Tipologia amplificazione sismica</b>  nessuno  <b>Problematiche idrogeologiche</b>  area soggetta a vulnerabilità dell'acquifero e limitrofa all'area di ingressione dell'acqua salata</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b>  <i>Geomorfologica</i>     <b>G1</b>  <i>Idraulica</i>             <b>I2</b>  <i>Sismica</i>                 <b>S2</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b>  <b>Geomorfologica</b>    <b>FG2</b>  <u>Prescrizioni:</u>  indagini geognostiche ai sensi del DPGR 36/R/2009 con realizzazione di 1 piezometro per il controllo del chimismo della falda (oppure mediante pozzi/piezometri esistenti in aree adiacenti caratterizzate dallo stesso contesto idrogeologico)  <b>Idraulica</b>             <del>FI1</del> <b>FI2</b>  <u>Prescrizioni:</u>  nessuna il piano terreno dovrà essere realizzato con un franco di m 0,30 rispetto al piano campagna naturale.  <b>Sismica</b>                 <b>FS2</b>  <u>Prescrizioni:</u>  si richiedono indagini strumentali di supporto <del>a FG</del> alla <b>fattibilità geologica</b>.</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

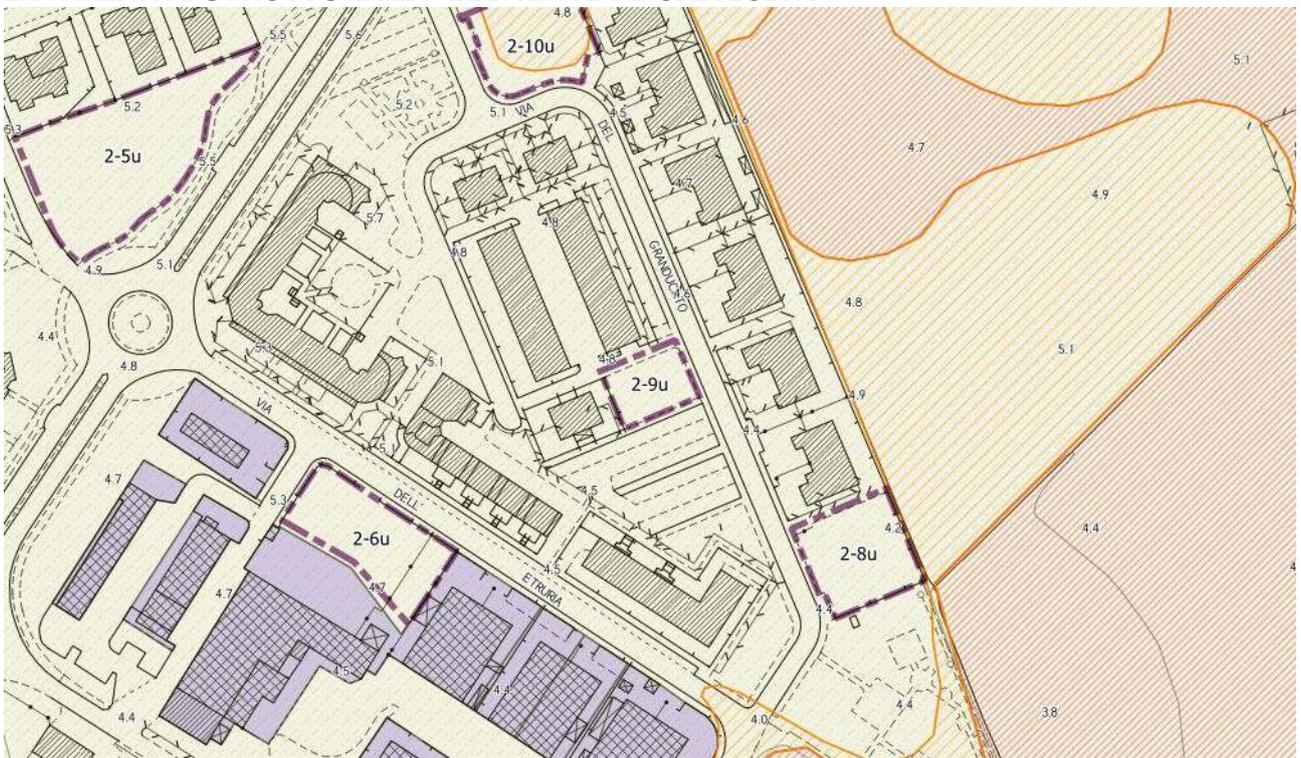


Foto 2

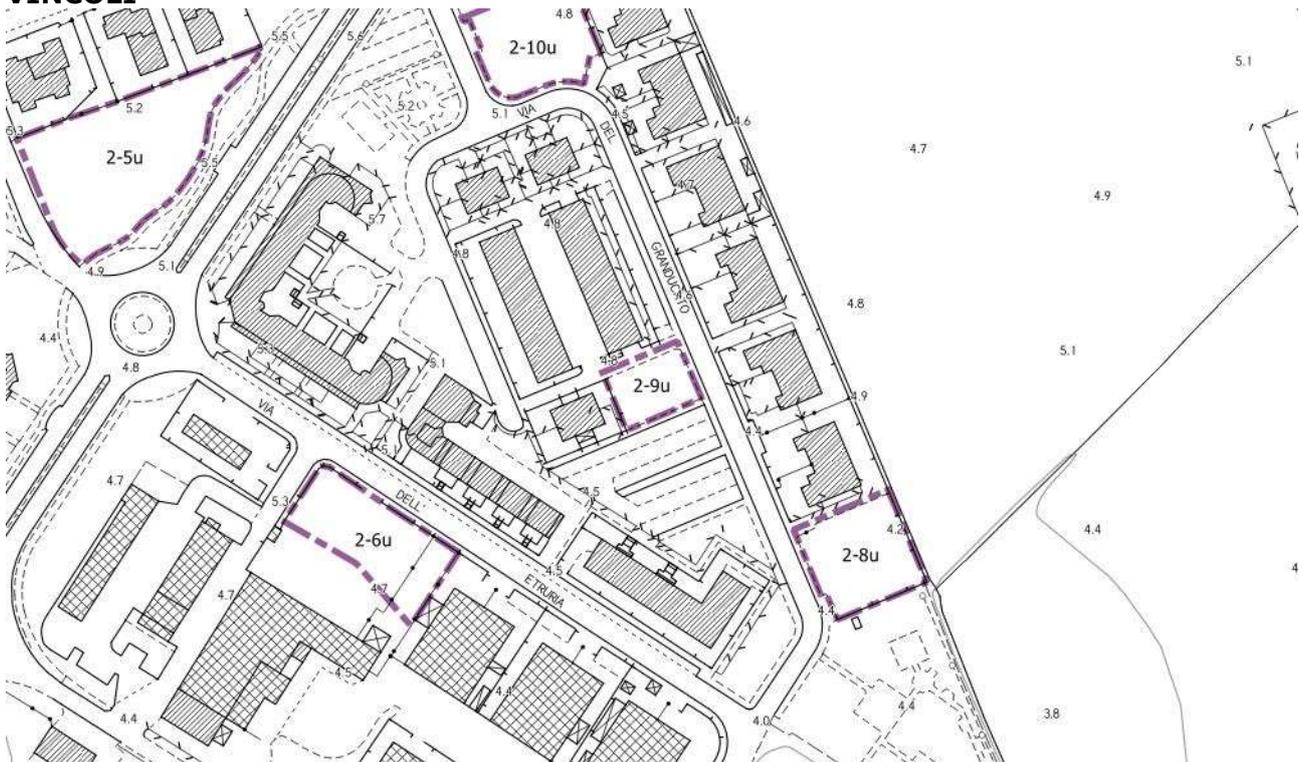
### INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



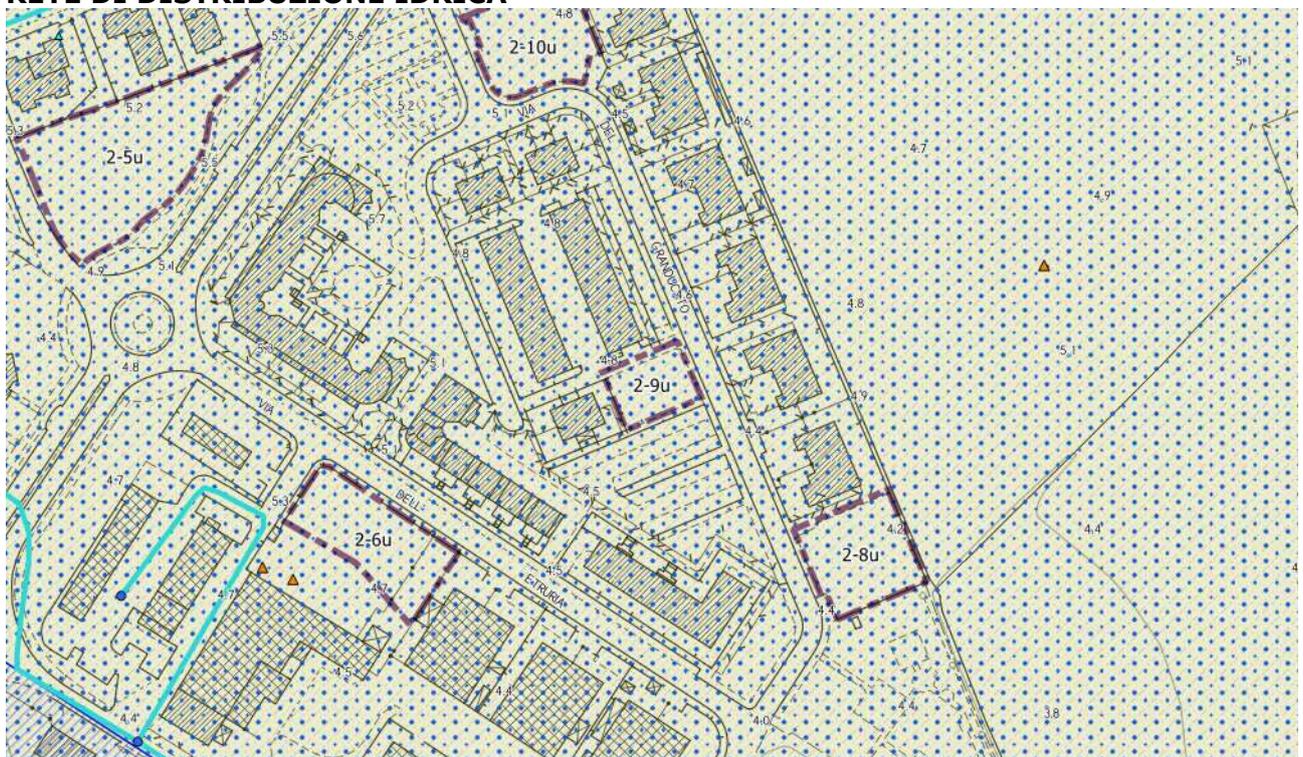
### INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



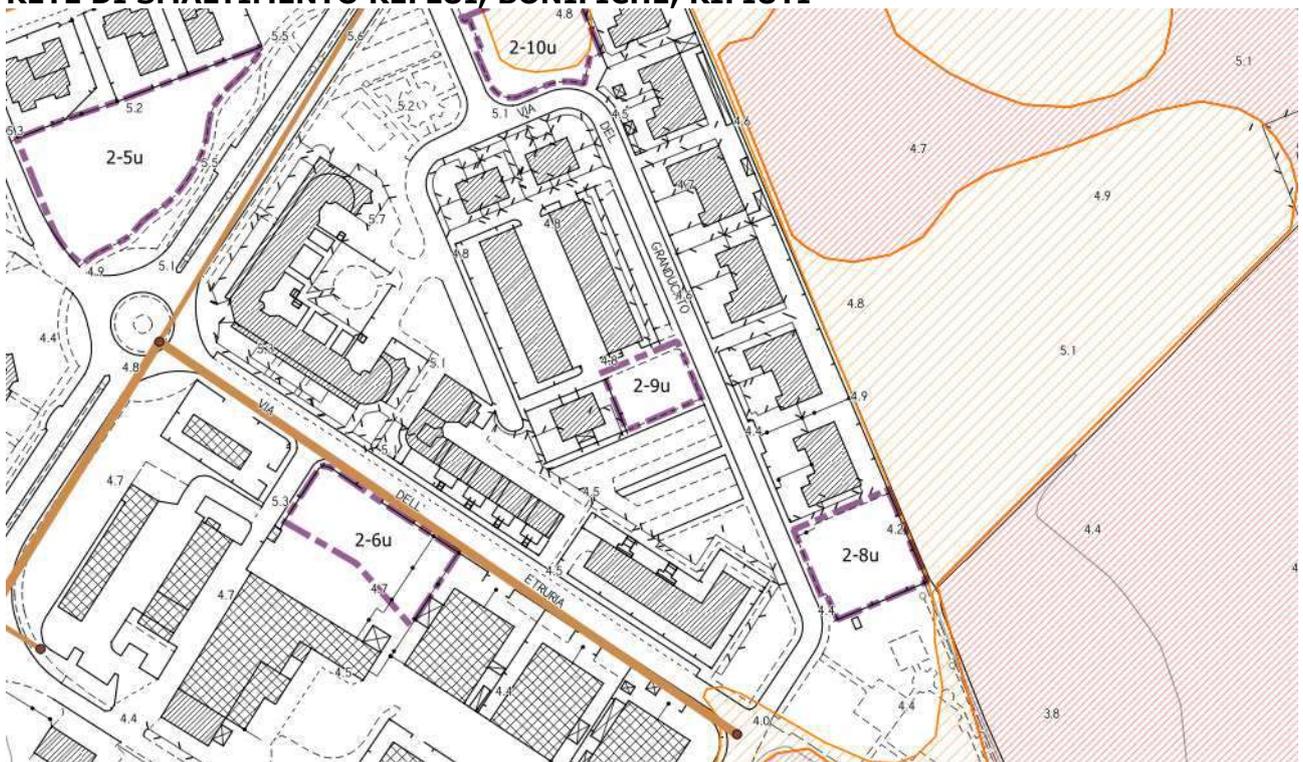
### VINCOLI



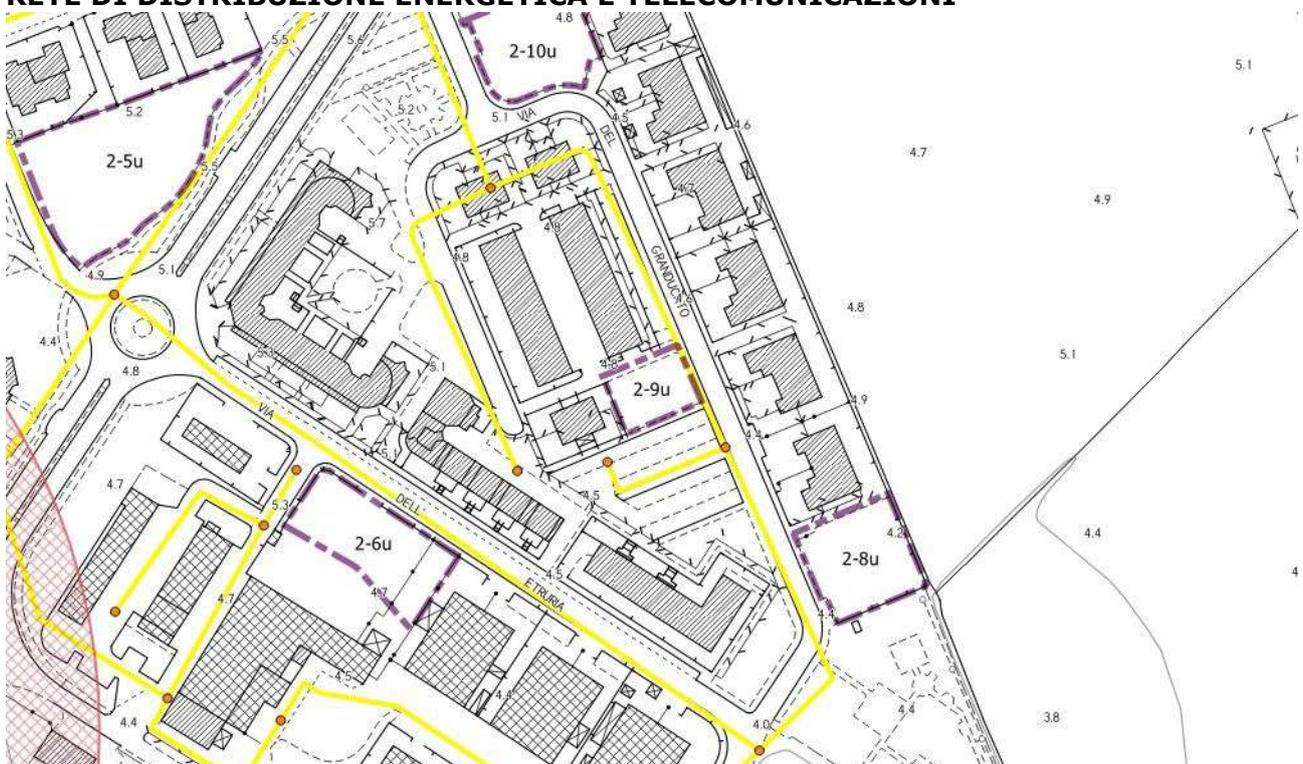
### RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



**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 relazione allo stesso obiettivo, pone però una criticità legata al consumo di suolo.

### ***Coerenza con obiettivi P.O.***

OB.4.

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

### ***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.***

A1.2.

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

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.

A1.11.

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

A2.5.

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

## 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

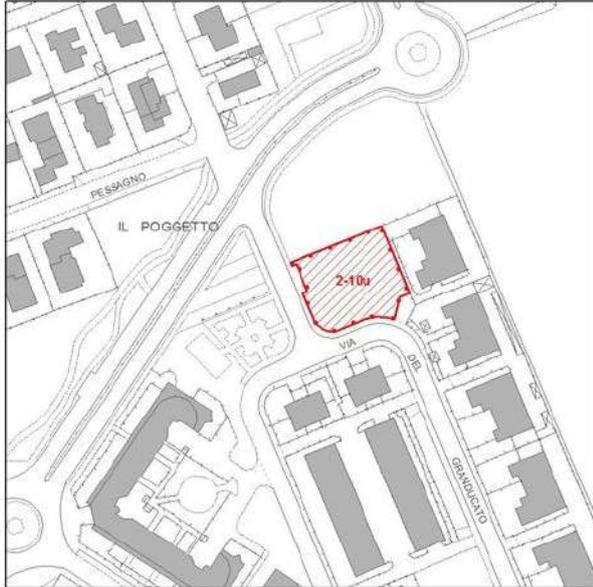
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
<b>AMBIENTE</b>	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica potranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione 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	-	↓	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		

					superficie permeabile)  La 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.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	-	↓	Salvaguardare le emergenze vegetazionali lineari presenti
		Riduzione del rischio idrogeologico	0		
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	↓	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	-		
<b>TERRITORIO</b>	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	-		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	0	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 servizio idrico.
	Efficienza delle reti tecnologiche	0			

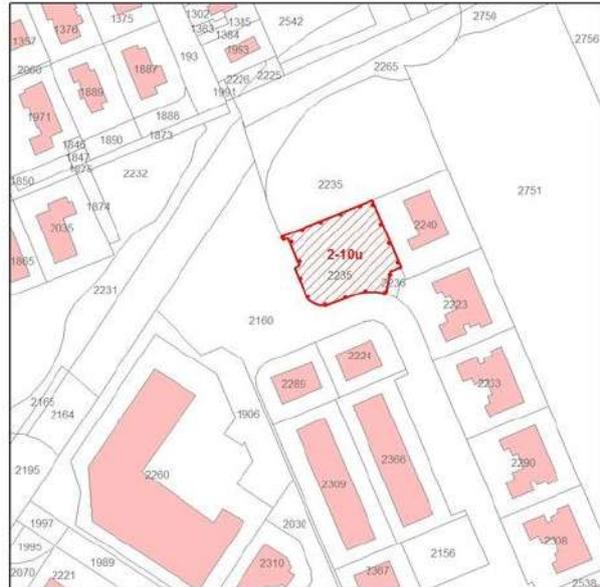
					La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↓	Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione dei fronti urbani in relazione ai tessuti in cui si colloca
<b>ECONOMIA</b>	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	
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>SOCIALE</b>	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	

## 14. scheda norma comparto 2-10u

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 106*



*Estratto cartografia TUR 15 Vada*



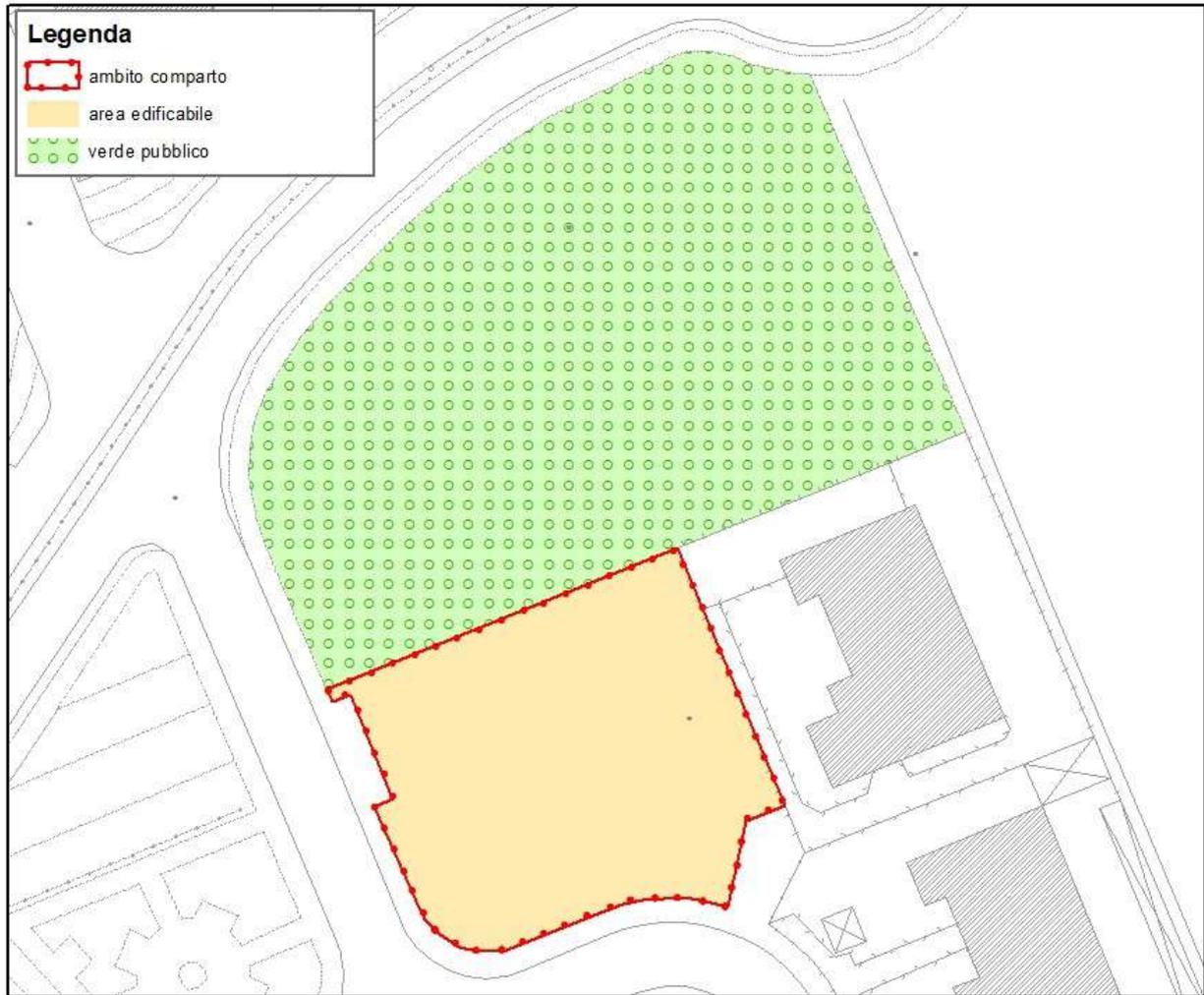
1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di completamento residenziale
2. Ubicazione  
Vada, loc. Il Poggetto via Leopoldo di Lorena

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto 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: - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi eventuali interventi da

	<p>realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree a standard pubblico, etc.</li> <li>- individua, visto la modesta rilevanza dell'intervento, l'importo da versare quale onere aggiuntivo di urbanizzazione secondaria per mancata cessione di quota percentuale di aree o di Superficie utile lorda residenziale da destinare a edilizia sociale.</li> </ul>
5. Parametri urbanistici di progetto	<p>Residenziale: alloggi n. 8</p> <p><b>Indice di copertura (IC)</b> <math>\leq 50\%</math> <b>SF<sub>f</sub></b></p> <p><del>H<sub>max</sub></del> <b>altezza dell'edificio</b> n. 2 piani f.t.</p> <p>Distanza strada: min. ml. 7,50</p> <p>Distanza dai confini: min. ml 5.00</p> <p>Superficie fondiaria (<b>SF</b>): mq. 1145 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale
7. Opere di urbanizzazione	<p>Condizione all'attuazione dell'intervento è la realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato individuata nello schema di cui al punto 11.</p> <p>Non dovuti standards a parcheggio pubblici.</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 dei Gestori dei servizi a rete.</p>
8. Disciplina per la progettazione	<p>Il progetto è relativo al completamento di un lotto residenziale (ex. Lotto 8 Piano Attuativo n. 4/94) residuo di una precedente lottizzazione con opere di urbanizzazione realizzate e cedute.</p> <p>L'intervento deve avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano;</p> <p>Il nuovo edificio deve essere realizzato secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i></p> <p><b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b></p> <p><b>Geolitologia</b> depositi alluvionali terrazzati prevalentemente sabbiosi</p> <p><b>Elementi di geomorfologia</b> area pianeggiante terrazzata</p> <p><b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> nessuno</p> <p><b>Tipologia amplificazione sismica</b> potenziale liquefazione dinamica</p> <p><b>Problematiche idrogeologiche</b> area soggetta a vulnerabilità dell'acquifero e limitrofa all'area di ingressione dell'acqua salata</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b></p> <p><i>Geomorfologica</i>     <b>G1</b></p> <p><i>Idraulica</i>             <b>I3 con magnitudo moderata</b></p> <p><i>Sismica</i>                 <b>S3I</b></p>

	<p><b>FATTIBILITA'</b> <b>Geomorfologica FG2</b> <u>Prescrizioni:</u> indagini geognostiche ai sensi del DPGR 36/R/2009 con realizzazione di 1 piezometro per il controllo del chimismo della falda (oppure mediante pozzi/piezometri esistenti in aree adiacenti caratterizzate dallo stesso contesto idrogeologico)</p> <p><b>Idraulica <del>FI4</del> FI3</b> <u>Prescrizioni:</u> <del>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</del> Gli interventi edilizi e la realizzazione di parcheggi sono ammessi a condizione che vengano realizzate opere di sopraelevazione su rilevato fino alla quota assoluta di 4,95 m s.l.m. (quota comprensiva di un franco idraulico di m 0,30), come definito negli studi idrologici idraulici di PO ai quali si rimanda per informazioni di dettaglio e nei quali è dimostrato il non aggravio di rischio idraulico nelle aree contermini. Con riferimento agli studi idrologici idraulici di PO ai quali si rimanda per informazioni di dettaglio relative ai battenti puntuali di esondazione, come prescritto dal Genio Civile dovranno essere realizzate idonee opere (a titolo esemplificativo e non esaustivo: depressioni del terreno, vasche interrato, ecc..) finalizzate a compensare i volumi sottratti all'esondazione a causa della realizzazione dei predetti interventi di sopraelevazione. Tali volumi immagazzinati temporaneamente, dovranno essere rilasciati in un corpo idrico recettore in tempi differiti rispetto all'accadimento dell'evento alluvionale. Come prescritto dal Genio Civile, dovrà essere curato "particolarmente il drenaggio delle acque piovane e di esondazione, al fine di limitare l'aumento del battente all'esterno dei comparti". Possono essere realizzati volumi interrati a condizione che tutti gli accessi e le aperture siano posti ad una quota non inferiore alla quota di sicurezza idraulica precedentemente indicata, al fine di prevenire il rischio di allagamento degli stessi.</p> <p><b>Sismica FS3</b> <u>Prescrizioni:</u> esecuzione 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



### 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.

OB.2

La previsione contribuisce allo sviluppo e alla diversificazione economica e alla promozione della piccola industria.

### **Coerenza con obiettivi P.O.**

OB.4.

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

OB.6

La previsione è coerente con l'obiettivo in quanto contribuisce a consolidare e riqualificare il tessuto produttivo locale.

### **Coerenza con azioni P.O.**

A6.4.

Gli interventi previsti sono coerenti con la presente azione poiché si prevede un potenziamento delle previsioni di sviluppo delle attività industriali, artigianali e produttive.

### **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.**

A6.7

La previsione riporta delle criticità in quanto non sono promosse forme integrate di gestione delle reti di servizi pubblici (ciclo delle acque, rifiuti, energia).

## VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	20,00	n.
Fabbisogno idrico res.	1569500,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,06	l/sec
Fabbisogno elettrico	19783,00	Kwh/anno
Fabbisogno metano	8900,00	mc/anno
Produzione RU	10707,00	Kg/anno
Produzione RD	5888,60	Kg/anno

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI	
<b>AMBIENTE</b>	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	-		↓	<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>La 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	-	↓	Salvaguardare le emergenze vegetazionali lineari presenti
		Riduzione del rischio idrogeologico	0		
<b>TERRITORIO</b>	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	↓	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 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	-		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	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 servizio idrico.  La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		

					specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↓	Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione dei fronti urbani in relazione al contesto tra urbano e rurale in cui si colloca
<b>ECONOMIA</b>	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	
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>SOCIALE</b>	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	