



COMUNE DI ROSIGNANO M.MO

PROVINCIA DI LIVORNO

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## ALLEGATO 1

### Parte quinta - U.T.O.E. 6

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
1.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 6-1A</b> .....	23
2.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 6-2U</b> .....	35
3.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 6-3U</b> .....	45
4.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 6-5U</b> .....	55
5.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 6-6U</b> .....	65
6.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 6-7U</b> .....	76
7.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 6-8U</b> .....	86
8.	<b>SCHEDA NORMA COMPARTO 6-9A</b> .....	95

## 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
-  Tralici 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

#### **Reti delle telecomunicazioni**

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

## 2. NORME

### **Art. 1 Norme generali**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Art. 2 Opere di urbanizzazione**

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

## **Art. 3 Schema grafico indicativo**

1. Lo schema planimetrico di riferimento contenuto nella scheda norma ha valenza di indirizzo progettuale al quale il Piano Attuativo o il Progetto Unitario deve rispondere

in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità sia per i proponenti che per l'Amministrazione com.le di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici) e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi. Resta inteso che le eventuali ipotesi alternative proposte devono in ogni caso garantire il rispetto delle destinazioni d'uso e dei dimensionamenti indicati nella scheda norma.

#### **Art. 4 Prescrizioni vincolanti valide per tutte le schede norma**

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

#### **Art. 5 Ulteriori prescrizioni**

1. Eventuali volumi e superfici coperte esistenti indicate nelle schede norma sono presunti. L'effettiva consistenza dovrà essere documentata mediante la presentazione di un elaborato di rilievo.
2. Negli interventi residenziali, se non diversamente prescritto nelle singole schede norma, la superficie utile ~~abitabile~~ **(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~~ **superficie lorda** da monetizzare è pari al 10% della ~~SUL~~ **superficie lorda** 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. Decorsi 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**

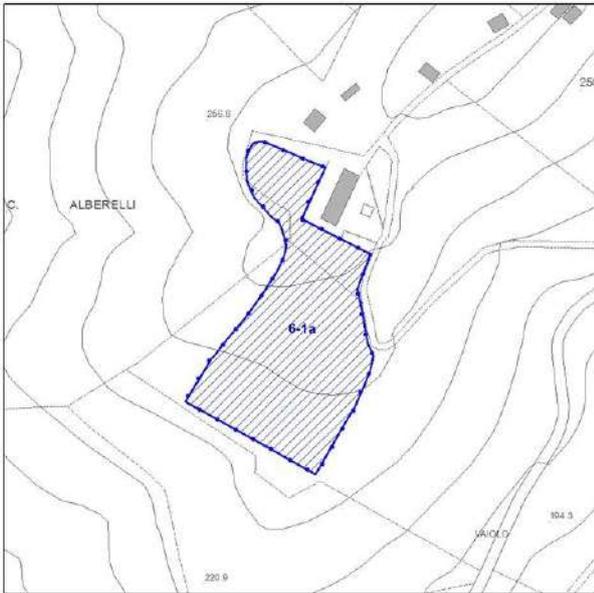
<b>UTOE</b>	<b>comparto</b>	<b>Territorio agricolo/ urbanizzato</b>	<b>Descrizione</b>
<b>6</b> dei centri storici collinari	<b>6-1a</b>	agricolo	Realizzazione di rifugio escursionistico di servizio al turismo naturalistico ad uso foresteria in Nibbiaia, via del Vaiolo (S.P. 11) - loc. Alberelli
	<b>6-2u</b>	urbanizzato	Intervento di saturazione residenziale in Nibbiaia, via B. Buontalenti
	<b>6-3u</b>	urbanizzato	Intervento di completamento residenziale in Nibbiaia, via delle Corazze
	<b>6-5u</b>	urbanizzato	Intervento di espansione residenziale in Gabbro, via Traversa Livornese - loc. Le Stregonie
	<b>6-6u</b>	urbanizzato	Intervento di espansione residenziale in Gabbro, via Diacciarello
	<b>6-7u</b>	urbanizzato	Intervento di saturazione residenziale in Nibbiaia, via Sgarallino
	<b>6-8u</b>	urbanizzato	Intervento di saturazione residenziale in Nibbiaia via Sgarallino
	<b>6-9a</b>	agricolo	Intervento di espansione per la realizzazione di un comparto Turistico ricettivo in Castelnuovo della Misericordia loc. Paltratico

## Utoe 6 “dei centri storici collinari”

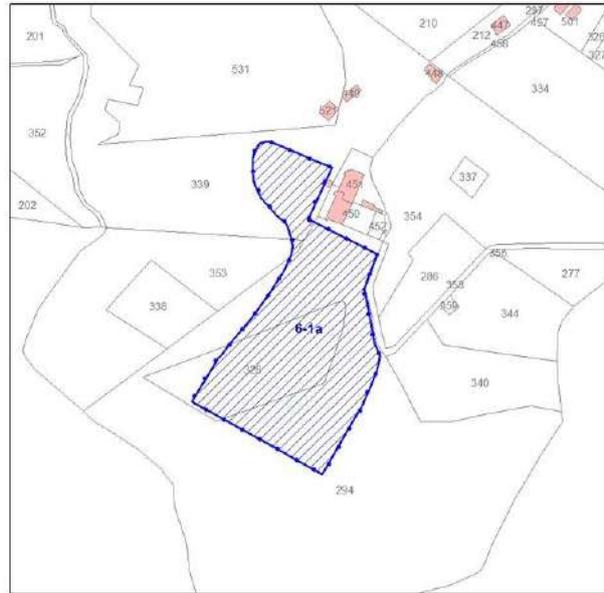
Territorio agricolo

### 1. scheda norma comparto 6-1a

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 22*



*Estratto cartografia TUR 18.1 nord*



1. Descrizione dell'intervento  
Realizzazione di rifugio escursionistico di servizio al turismo naturalistico ad uso foresteria
2. Ubicazione  
Nibbiaia, via del Vaiolo (S.P. 11) - loc. Alberelli

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 36 c. 14 Turistico-ricettivo: posti letto n. 20
4. Modalità di attuazione	Progetto unitario convenzionato. Prima del rilascio del primo titolo abilitativo dovrà essere

	<p>sottoscritta convenzione contenente apposito articolo per l'istituzione di un vincolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva;</li> <li>- alla indivisibilità e alla gestione unitaria della struttura</li> </ul>
5. Parametri urbanistici di progetto	<p>Destinazione turistica: posti letto n. 20 H. 1 piano f.t.;</p> <p>Distanza minima tra fabbricati: 10 ml Distanza da confini: min. ml 5.00</p> <p>Re <b>Indice di copertura (IC)</b> 30% S<b>T</b>. Superficie territoriale: mq. 12729 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	<p>Turistico ricettivo (cat. 4 sottoc. 4.01)</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.</p> <p>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).</p>
8. Disciplina per la progettazione	<p>L'obiettivo è quello:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- di incrementare i servizi da offrire agli escursionisti al fine di scoprire e di gustare le bellezze e i sapori di un territorio quale è quello della Valle del Chioma;</li> <li>- contrastare l'abbandono dei territori agricoli e pastorali collinari e montani promuovendo la permanenza delle attività agricole;</li> <li>- realizzare una struttura di servizio al turismo naturalistico ad uso foresteria e servizi.</li> </ul> <p>Nella realizzazione dei nuovi edifici dovranno essere utilizzati prevalentemente materiali propri dell'edilizia tradizionale della zona, con impiego di pietra, mattone, cotto, legno, ferro, ghisa.</p> <p>Per la copertura dovranno essere privilegiati materiali quali legno, tegole tipo coppo. L'impiego dei colori dovrà essere inserito in modo armonico negli elementi tipologici locali, conformemente alle caratteristiche cromatiche naturali e artificiali della zona.</p> <p>Gli interventi di cui sopra dovranno privilegiare tecnologie edilizie e soluzioni costruttive finalizzate al risparmio energetico ed al minimo impatto ambientale. L'utilizzo di pannelli fotovoltaici dovrà essere di tipo integrato nella copertura degli edifici.</p> <p>Gli interventi nelle aree esterne adiacenti e di pertinenza dell'immobile dovranno essere realizzati in sintonia fra loro e con l'ambiente circostante. In particolare, la sistemazione esterna dovrà essere eseguita con l'impiego di essenze (arboree, arbustive, erbacee) tipiche delle associazioni vegetali</p>

che caratterizzano la zona.

Gli elementi di arredo degli spazi esterni, quali tavoli, panche, sedili, cestini di raccolta dei rifiuti, segnaletica, nonché le recinzioni perimetrali o interne, dovranno essere realizzati in legno, canne, pietra, paglia, ferro o altro materiale tradizionale. Potranno essere ubicati anche nelle aree boscate.

Per i pergolati, le coperture e i divisori andranno privilegiate strutture leggere e possibilmente arredate con vegetazione rampicante a scopo mimetico.

Le finiture interne dei locali, nonché gli arredi, le pavimentazioni e i rivestimenti, devono essere improntati alla conservazione di caratteri legati alla tradizione locale, mediante l'impiego di materiali idonei, di mobili ed oggetti originali o in stile, improntati a semplicità e rusticità. Dovrà essere realizzato un punto di assistenza turistico.

Potrà essere realizzata un'area per piccole attività sportive-ricreative con strutture per servizi di altezza 1 piano f.t. e **Superficie Coperta** € mq. 200.

Le strutture non potranno essere realizzate nelle aree boscate.

Dovranno essere sistemati eventuali percorsi esistenti. L'accesso all'area deve avvenire utilizzando la viabilità esistente.

Dovranno inoltre essere garantite adeguate condizioni di accessibilità all'area, predisponendo idonei spazi di parcheggio. Dovranno essere sistemati eventuali percorsi esistenti.

E' ammessa la realizzazione di piani seminterrati/interrati per funzioni accessorie, quali depositi, volumi tecnici, magazzini.

La proposta dovrà essere realizzata in modo da salvaguardare il paesaggio circostante e le partizioni agricole esistenti. I nuovi edifici non dovranno avere caratteristiche di "edilizia sparsa" ma dovranno costituire un nucleo insediativo correlato con l'esistente.

Nella progettazione del verde dovranno essere introdotti elementi tipici del paesaggio agrario toscano quali ad esempio alberature a rimarcare i confini dell'area, e la viabilità interna.

Gli interventi non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

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. la realizzazione di nuovi manufatti non deve comportare eccessivi movimenti di terra e modifiche del naturale andamento del terreno.

Gli interventi su terreni che comportino trasformazioni degli assetti del territorio, come movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, saranno consentiti se realizzati in conformità delle norme di tutela ambientale.

9. Condizioni alla trasformazione	<p><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i> <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b> <b>Geolitologia</b> argilliti con calcilutiti e breccie ofiolitiche <b>Elementi di geomorfologia</b> area a media pendenza con coperture rimaneggiate di alterazione <b>al margine di area instabile</b> <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> nessuno <b>Tipologia amplificazione sismica</b> nessuno <b>Problematiche idrogeologiche</b> Nessuna</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b> <i>Geomorfologica</i> <del>G2</del> <b>G3</b> <i>Idraulica</i> <b>I1</b> <i>Sismica</i> <b>S1/S2</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b> <b>Geomorfologica FG3</b> <u>Prescrizioni:</u> <del>In fase di progettazione si richiedono indagini geognostiche ai sensi della DGR 36/2009 con particolare attenzione agli scavi di volumi interrati e alla gestione delle terre di scavo</del> Sono necessarie oculate verifiche di stabilità del versante sia nelle condizioni attuali che di progetto al fine di conferire adeguate condizioni di sicurezza alle trasformazioni previste senza aumento di rischio nelle aree adiacenti. Dovrà essere inoltre redatto un accurato progetto di regimazione delle acque meteoriche del versante, evitando il convogliamento ed il recapito delle stesse nell'area in frana posta più a valle. Pertanto in fase di Puc si richiedono Indagini geologiche e geognostiche con almeno n.2 sondaggi attrezzati con piezometro sui cui esiti ottenere le indicazioni più favorevoli per l'ubicazione degli edifici con particolare riferimento alla possibile amplificazione dell'areale in frana presente nelle adiacenze, allo scopo di (a) individuare e attuare le opere necessarie a limitare i processi geomorfologici attivi e (b) di definire la necessaria distanza dagli interventi previsti al fine di escludere il coinvolgimento degli stessi nella possibile evoluzione dei dissesti; dovrà in ogni caso essere mantenuta una distanza minima di m 10 dal margine dell'area franosa. In fase esecutiva indagini ai sensi del DPGR 36/R/2009 con particolare attenzione agli scavi di volumi interrati e alla gestione delle terre di scavo.</p> <p><b>Idraulica</b> <b>F12</b> <u>Prescrizioni:</u> Mantenimento del reticolo idrologico <del>superficiale</del> naturale curando di recapitare le acque superficiali all'esterno dell'area franosa.</p>
-----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<b>Sismica FS1</b> <u>Prescrizioni:</u> senza particolari condizioni
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

### INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

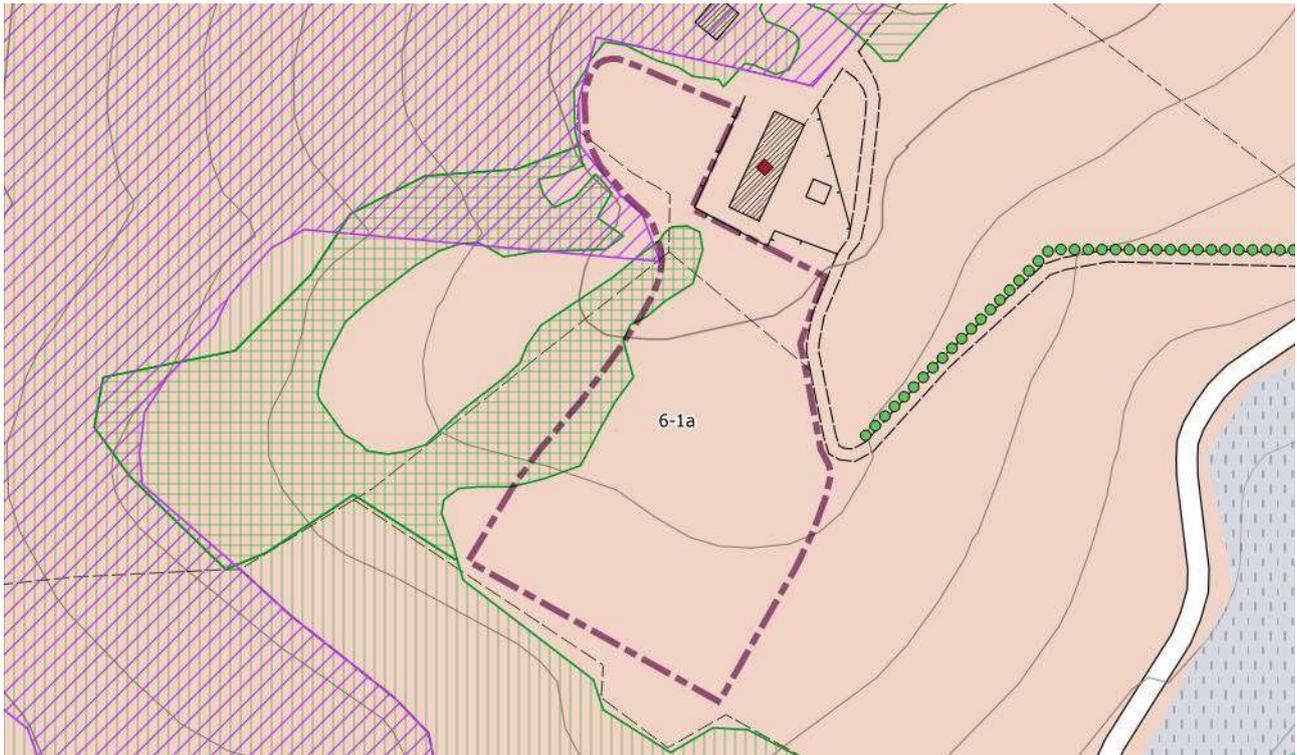


Foto 1



Foto 2

**INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE**



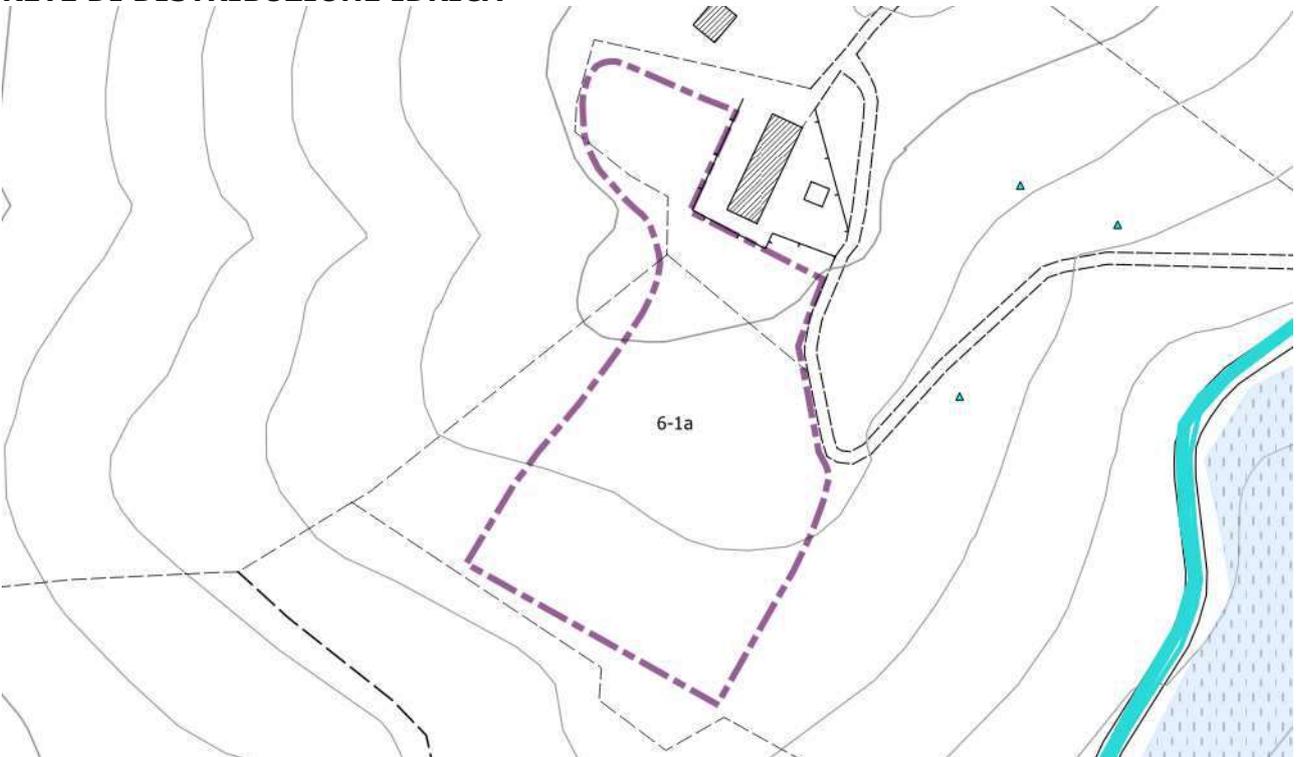
**INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ**



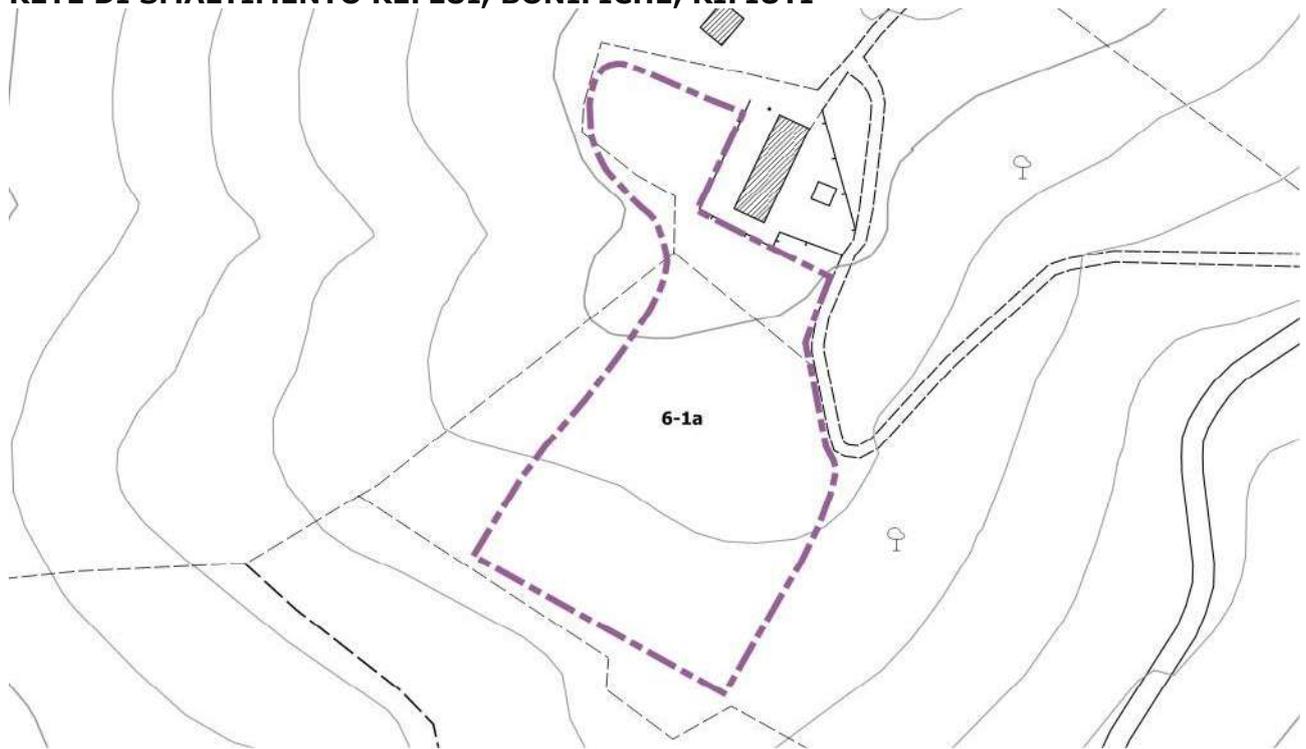
**VINCOLI**



**RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA**



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



**RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI**



## **VERIFICA DI COERENZA**

### ***Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.***

OB.2

La previsione contribuisce alla diversificazione economica e alla promozione turistica.

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

OB.4.

La previsione incrementa le dotazioni dei servizi locali per i turisti.

OB.5.

Gli interventi previsti promuovono il turismo sostenibile e la valorizzazione turistica del patrimonio paesaggistico.

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

A1.3.

La previsione è compatibile con la presente azione poiché contribuisce alla valorizzazione del patrimonio agricolo attraverso forme di fruizione compatibili degli habitat.

A3.3.

Gli interventi previsti contribuiscono a sviluppare le economie legate alle specificità territoriali.

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.

A5.2.

La previsione contribuisce al consolidamento e allo sviluppo delle varie "forme" di turismo.

A5.8.

La previsione favorisce il potenziamento dei servizi al turismo cercando di integrarlo con la produzione agricola.

### ***Criticità con obiettivi P.O.***

### ***Criticità con azioni P.O.***

## VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

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

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

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

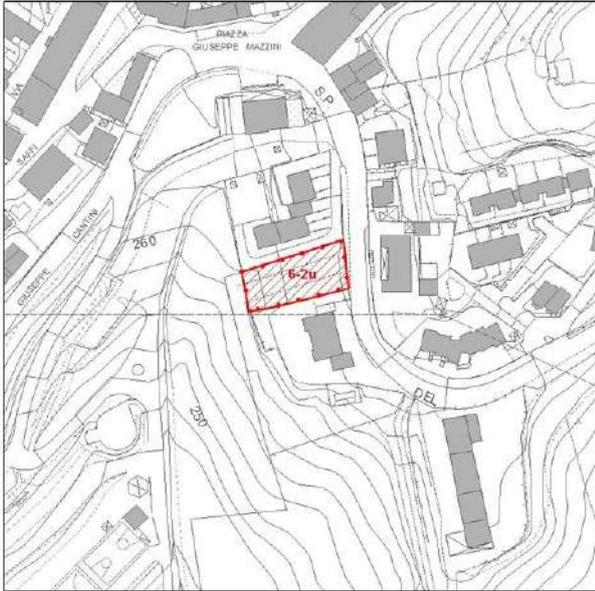
<p>e paesaggistiche del territorio</p>	<p>suolo Tutela della qualità paesaggistica</p>	<p>+/-</p>	<p>opere pertinenziali dovranno essere inseriti compatibilmente con i caratteri storico-architettonici del contesto rurale di riferimento tenendo conto delle visuali e dei con visivi, prevedendo anche opere di mitigazione e schermatura qualora fossero necessarie.</p> <p>Gli spazi privati destinati a parcheggio, viabilità pedonale dovranno essere realizzati con modalità costruttive idonee al contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli al fine di mantenere l'equilibrio idrogeologico del territorio e contenere l'impatto sull'ambiente dovuto alla progressiva impermeabilizzazione.</p> <p>La progettazione dovrà 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>Una particolare attenzione dovrà essere rivolta all'analisi dei fattori visivi.</p>
<p>Qualità e</p>	<p>Protezione dei</p>	<p>0</p>	<p>↑</p>

	competitività dei sistemi urbani e insediamenti	sistemi urbani e degli insediamenti			
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	+/-	X	
<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	+	↑	
		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	+	↑	

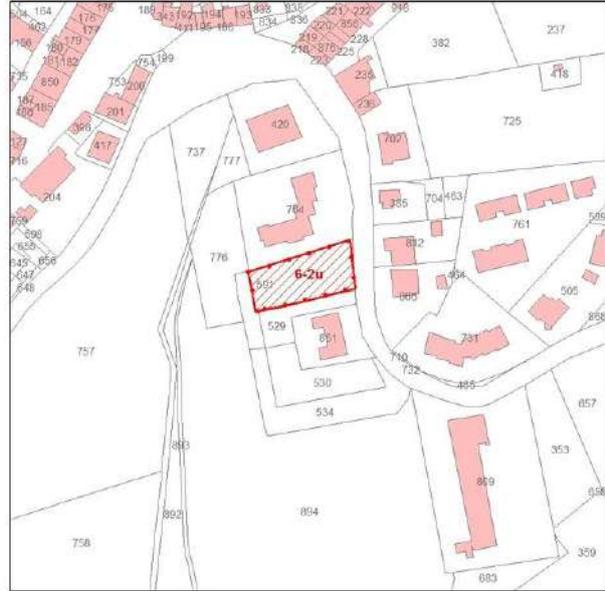
Territorio urbanizzato

**2. scheda norma comparto 6-2u**

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 23*



*Estratto cartografia TUR 2 Nibbiaia*



1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di saturazione residenziale
2. Ubicazione  
Nibbiaia, via B. Buontalenti

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: alloggi n. 2 Tipologia edificio: bifamiliare <b>Re</b> <b>Indice di copertura (IC) 50%</b> <b>SFf</b>

	<p>H. max n. 2 piani f.t.. Distanza strada: min. ml 7.50 Distanza dai confini: min. ml 5.00 Superficie fondiaria (SF): mq. 686 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	<p>Realizzazione di n. 2 alloggi con superficie utile <del>abitabile</del> (SU) min. di 60 mq. Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto urbano 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>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u></p> <p><b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b> <b>Geolitologia</b> marnoscisti siltoso arenacei con copertura detritica <b>Elementi di geomorfologia</b> situato nell'area di possibile influenza di frana quiescente <b>Tipologia amplificazione sismica</b> per fattori legati a instabilità quiescente <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> nessuno <b>Problematiche idrogeologiche</b> Nessuna</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b> Geomorfologica <del>G2</del>/G3 Idraulica I1 Sismica S2/S3f</p> <p><b>FATTIBILITA'</b> <b>Geomorfologica FG3</b> <u>Prescrizioni:</u> Si richiedono indagini geologiche e geognostiche <del>su almeno 1 stazione</del> fra cui almeno n. 2 sondaggi attrezzati con piezometro con verifiche di stabilità preliminari, per definire la tipologia degli interventi necessari alla sicurezza del comparto, che saranno adottati nella progettazione e realizzazione delle opere, ubicando l'edificio a monte dell'area di franosità quiescente. Tale condizione costituisce obbligo per il rilascio del titolo edilizio ai sensi del DPGR 53/R/2011 (punto 3.2.1 pericolosità geologica elevata). <b>Idraulica FI2</b> <u>Prescrizioni:</u> Non è consentito immettere nel versante franoso le acque del lotto, da allontanare in condizioni di sicurezza</p>

	<b>Sismica FS3</b> Prescrizioni: FS3 per dissesto quiescente; sono richieste indagini sismiche strumentali per ricostruire il corpo gravitativo sepolto.
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"

### INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1

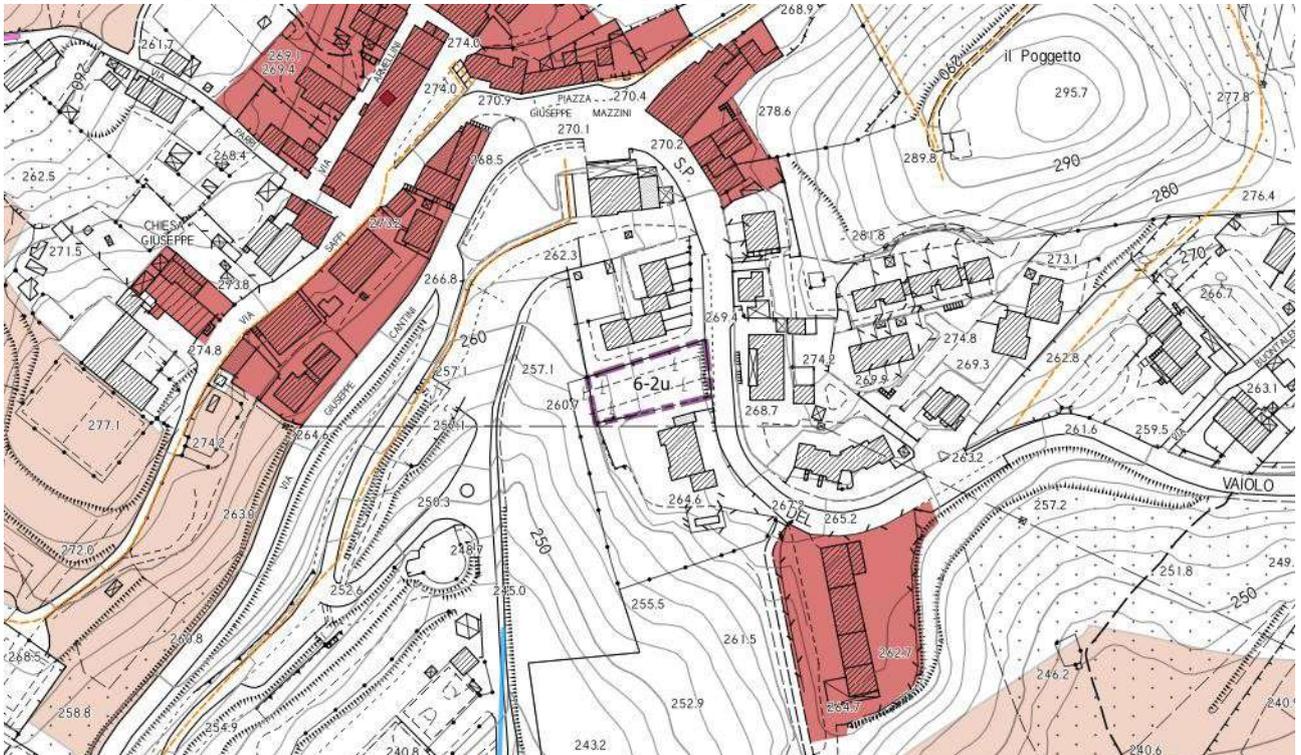


Foto 2

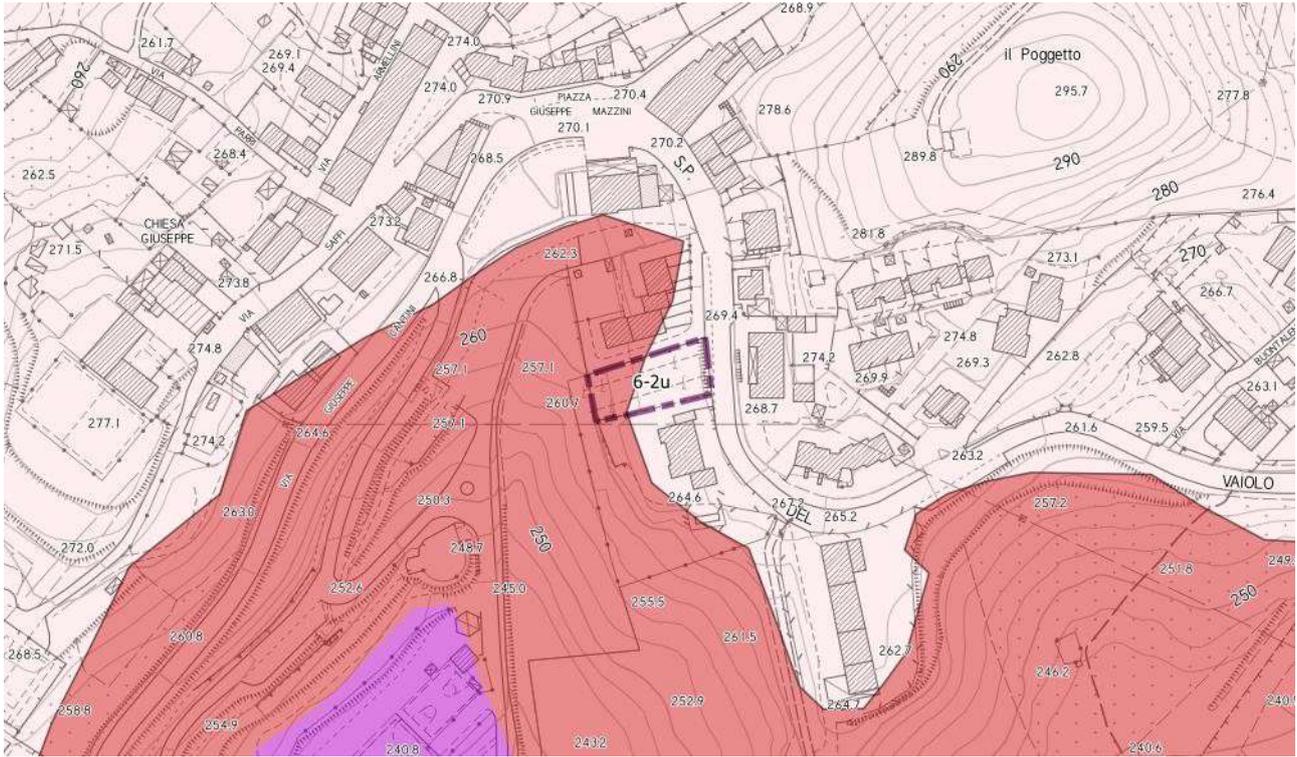


Foto 3

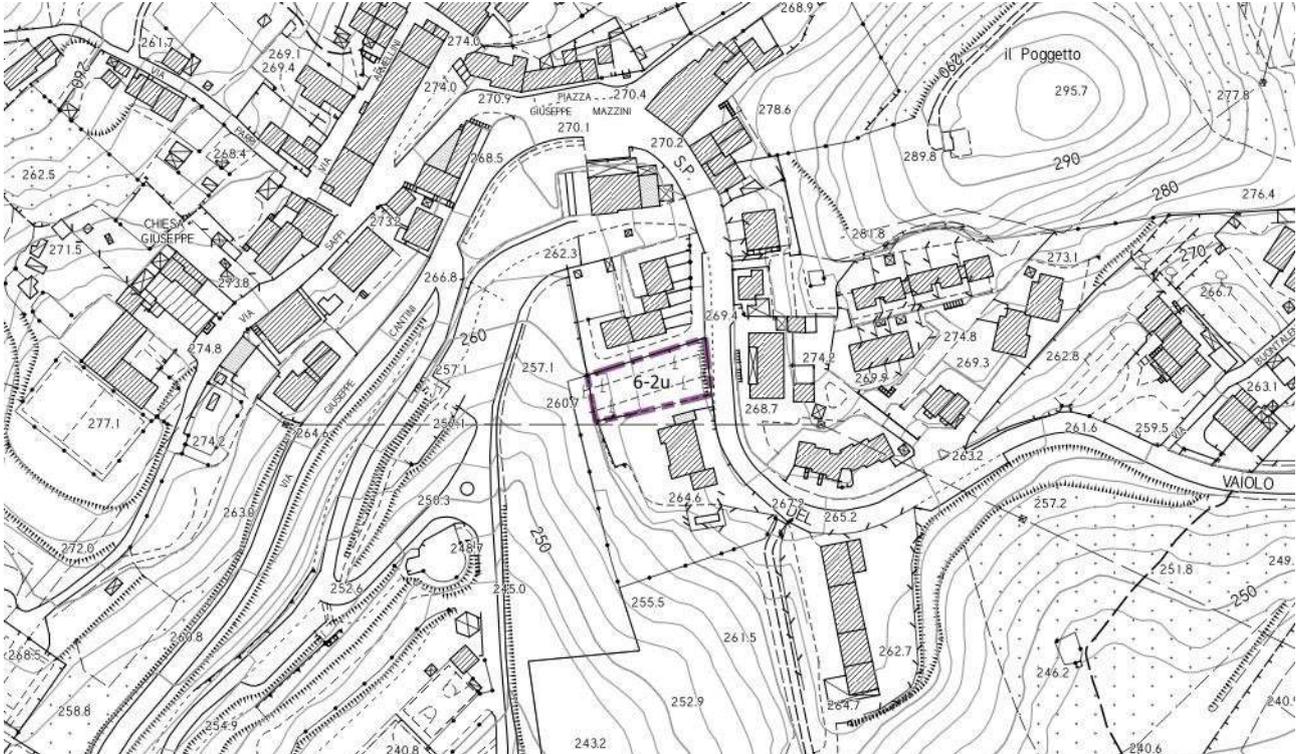
### INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



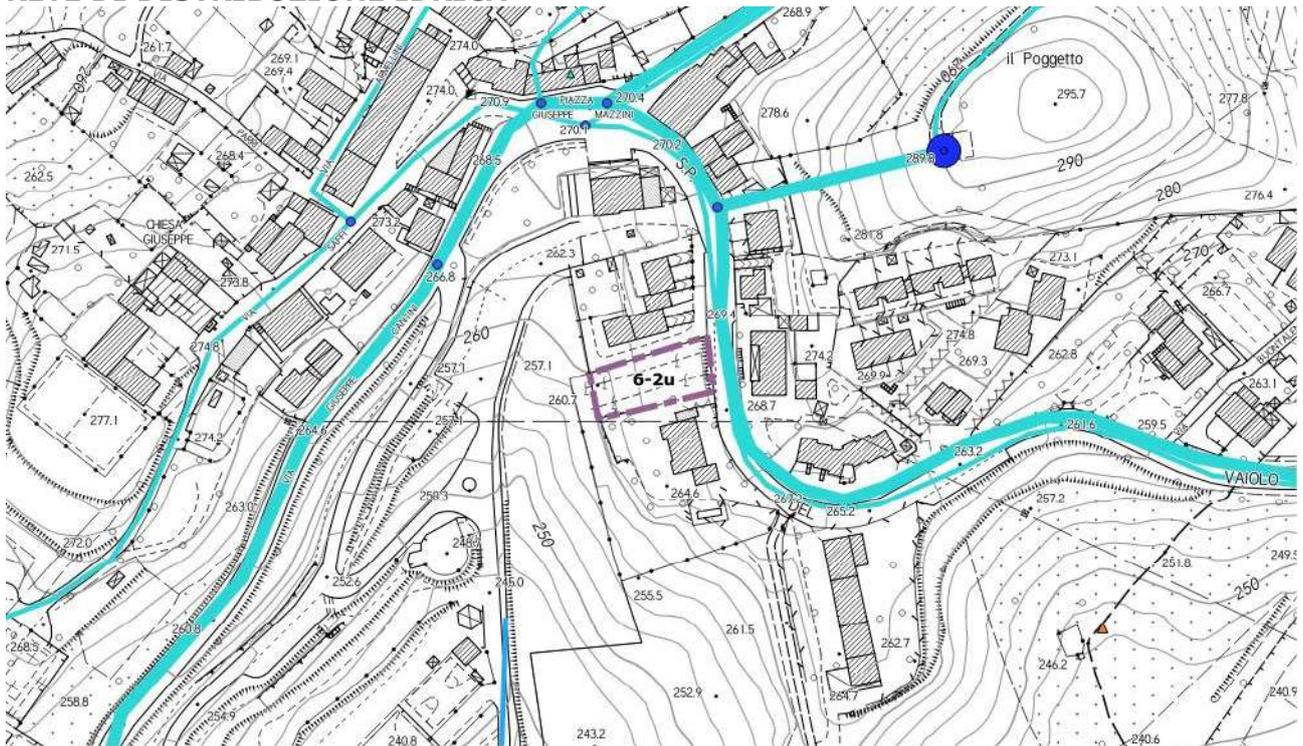
### INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



### VINCOLI



### RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



### RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



**RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI****VERIFICA DI COERENZA*****Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.*****OB.1.**

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

***Coerenza con obiettivi P.O.******Coerenza con azioni P.O.******Criticità con obiettivi P.O.*****OB.3.**

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

**OB.4.**

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

***Criticità con azioni P.O.*****A1.9.**

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

## VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

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

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

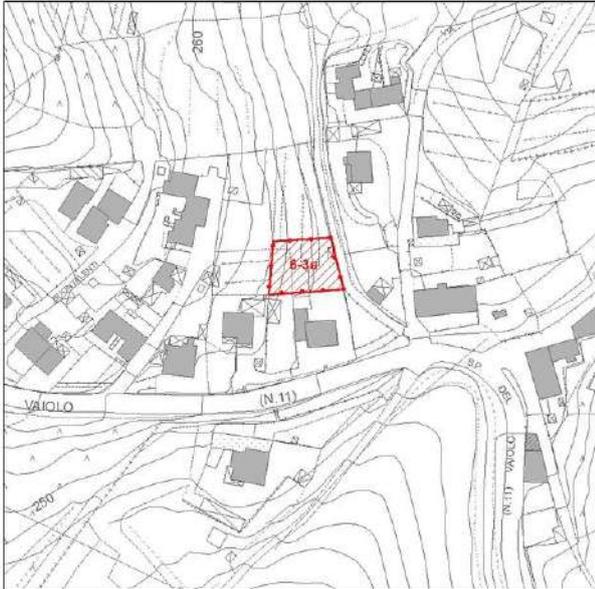
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
<b>AMBIENTE</b>	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione 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	
		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	
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+/-	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-		
<b>TERRITORIO</b>	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	Realizzare una fascia alberatata sul perimetro verso l'area pubblica
		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	Efficienza delle reti tecnologiche	0	X	
			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	Incremento tasso di occupazione	0	X	

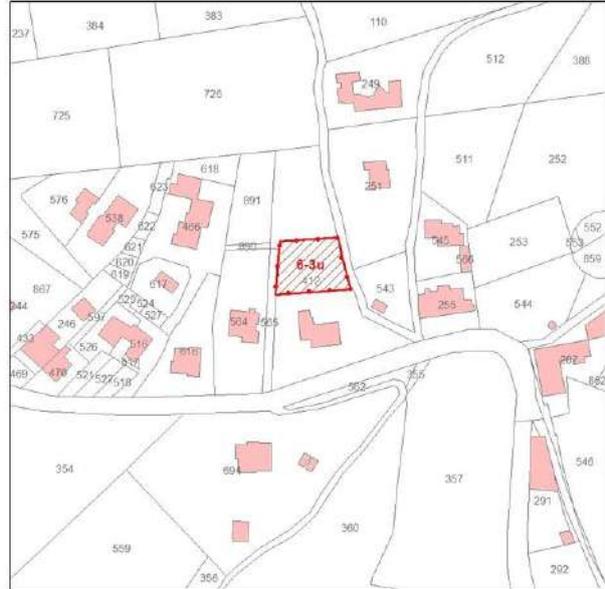
	lavoro				
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>SOCIALE</b>	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	X	
		Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)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

### 3. scheda norma comparto 6-3u

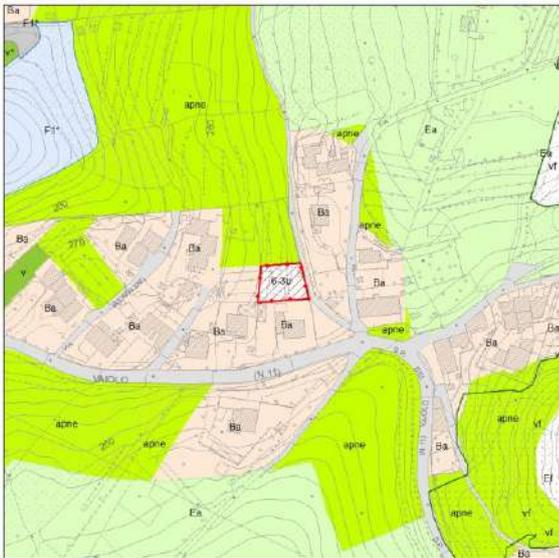
*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 23*



*Estratto cartografia TUR 2 Nibbiaia*



1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di completamento residenziale
2. Ubicazione  
Nibbiaia, via delle Corazze

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: alloggi n. 2 Tipologia edificio: bifamiliare <b>Re</b> <b>Indice di copertura (IC)</b> 50% <b>SF</b> H. max n. 2 piani f.t.. Distanza strada: min. ml 5.00

	Distanza dai confini: min. ml 5.0 Superficie fondiaria (SF): mq. 519 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> (SU) min. di 60 mq. Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto urbano esistente e il completamento dell'isolato urbano Il nuovo edificio deve essere realizzato secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato. L'accesso al comparto deve avvenire dalla strada provinciale del Vaiolo
9. Condizioni alla trasformazione	<u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b> <b>Geolitologia</b> marnoscisti siltoso arenacei con copertura detritica <b>Elementi di geomorfologia</b> lotto di completamento su terreno a media pendenza <b>Tipologia amplificazione sismica</b> nessuna <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> nessuno <b>Problematiche idrogeologiche</b> Nessuna  <b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b> <i>Geomorfologica</i> <del>G2</del> <b>G3</b> <i>Idraulica</i> <b>I1</b> <i>Sismica</i> <b>S2</b>  <b>FATTIBILITA'</b> <b>Geomorfologica FG3</b> <u>Prescrizioni:</u> Si richiedono indagini geognostiche ai sensi del DPGR 36/R/2009 con verifica di eventuali interferenze con gli edifici esistenti <b>Idraulica FI1</b> <u>Prescrizioni:</u> nessuna <b>Sismica FS2</b> <u>Prescrizioni:</u> <del>nessuna</del> <b>si richiedono indagini strumentali coordinate con gli studi di fattibilità geologica.</b>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"

## INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

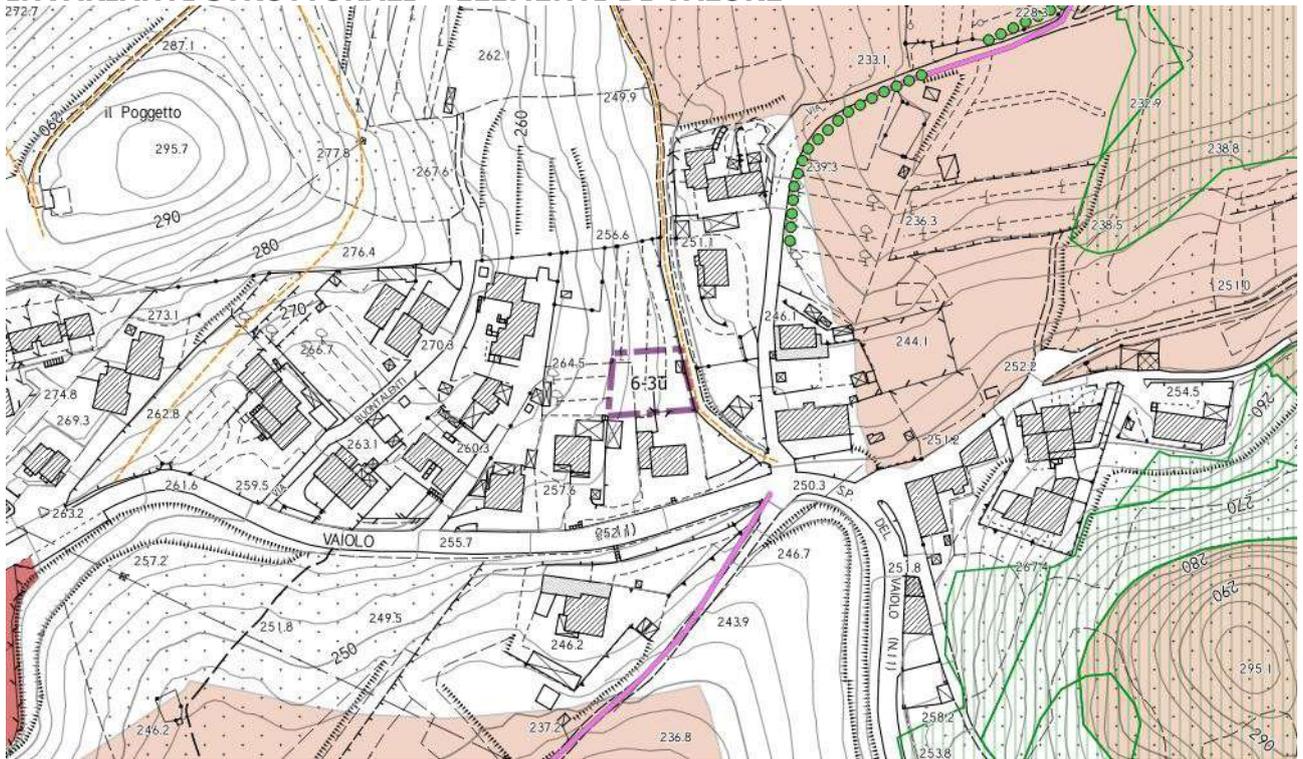


Foto 3

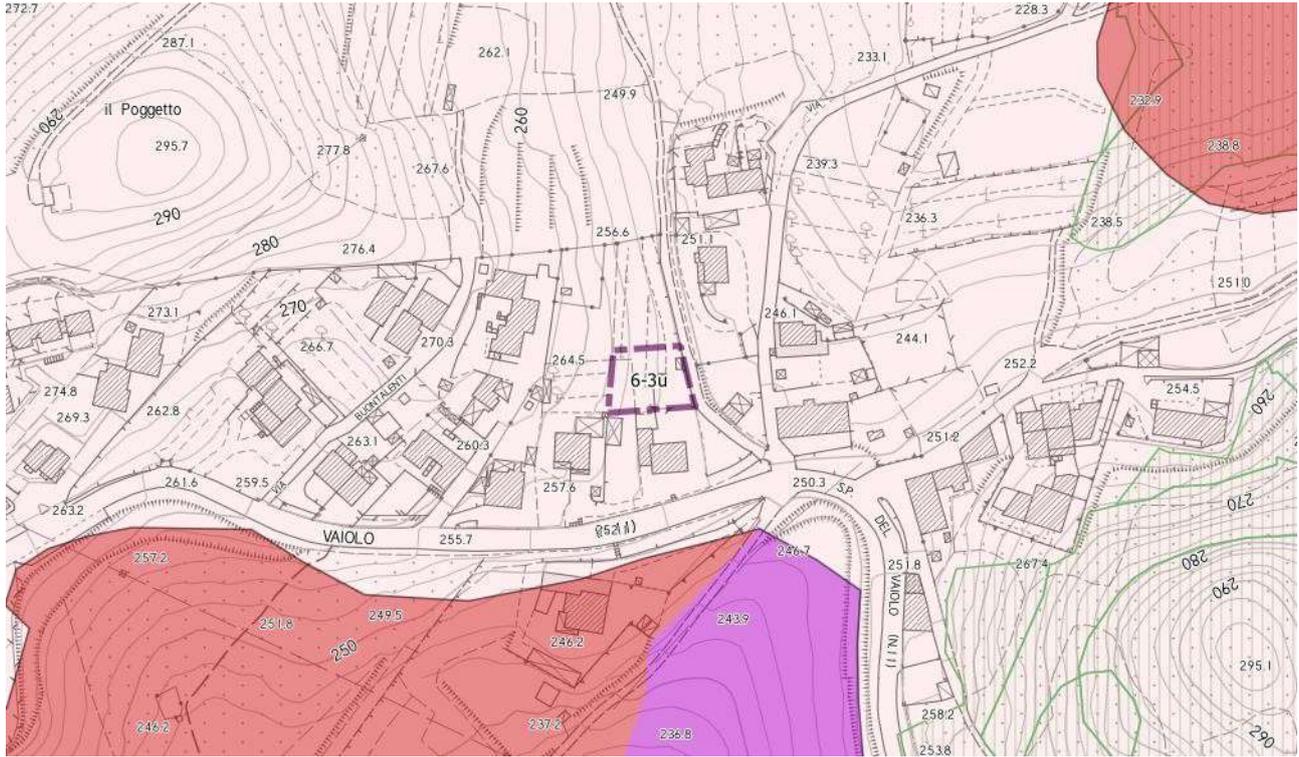


Foto 4

### INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



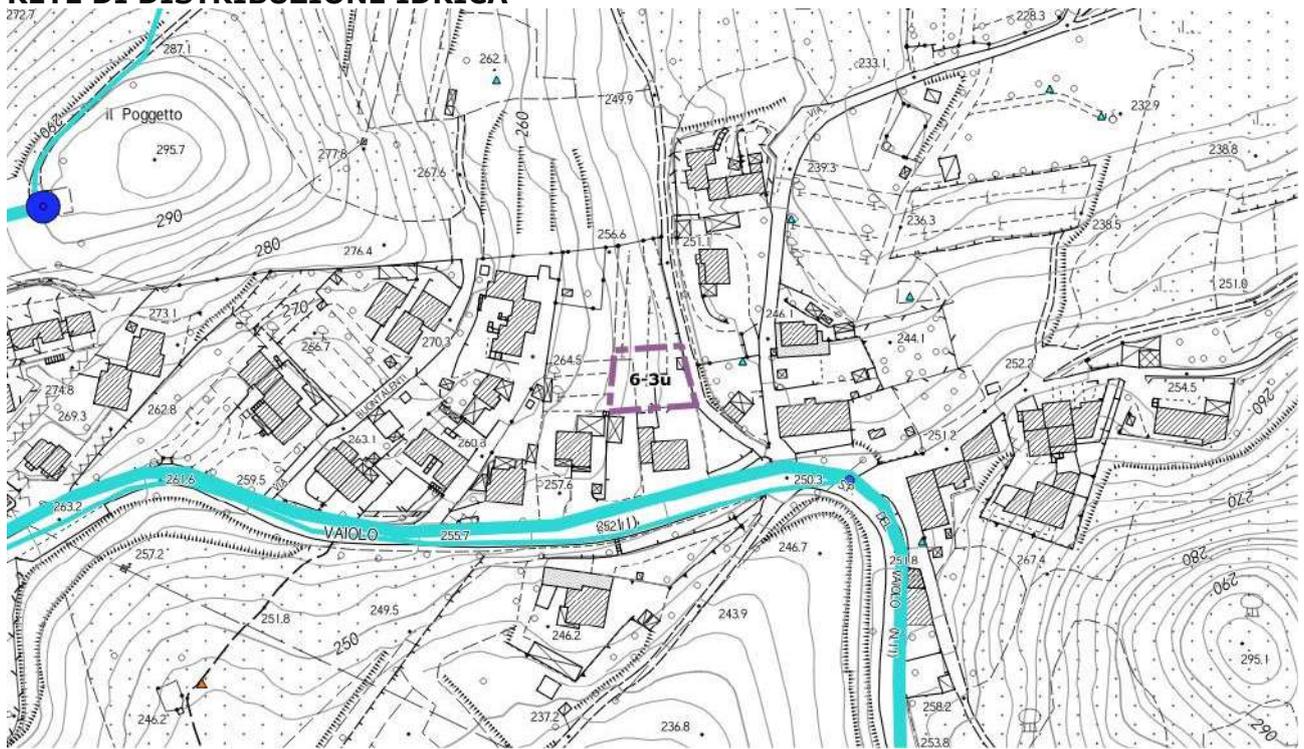
### INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



### VINCOLI



### RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



### RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



**RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI****VERIFICA DI COERENZA*****Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.***

OB.1.

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

***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.4.

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

***Criticità con azioni P.O.***

A1.9.

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

## VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

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

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

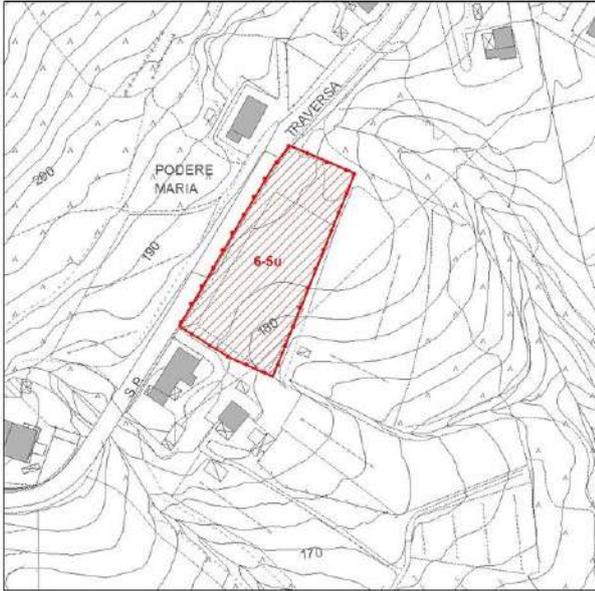
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione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

					Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+/-	X	
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+/-	X	
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-		
<b>TERRITORIO</b>	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	realizzare una alberatura sul fronte verso il percorso pedonale
		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>L U</b>	Livello ed	Equità della	0	X	

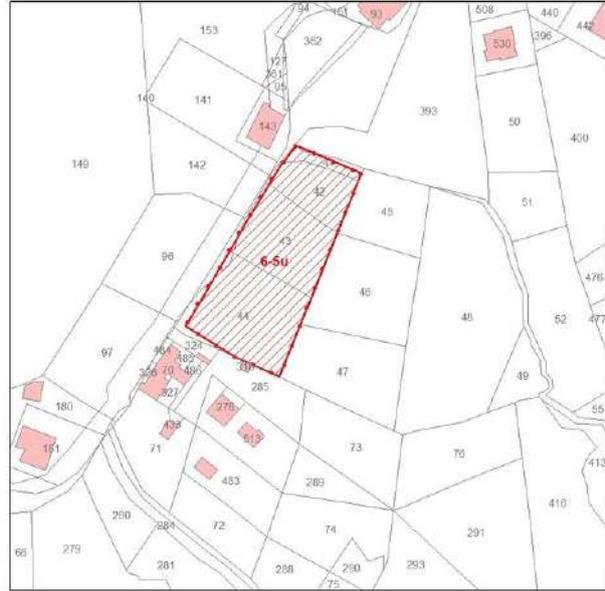
	equità salute	salute			
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>SOCIALE</b>	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	X	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte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

## 4. scheda norma comparto 6-5u

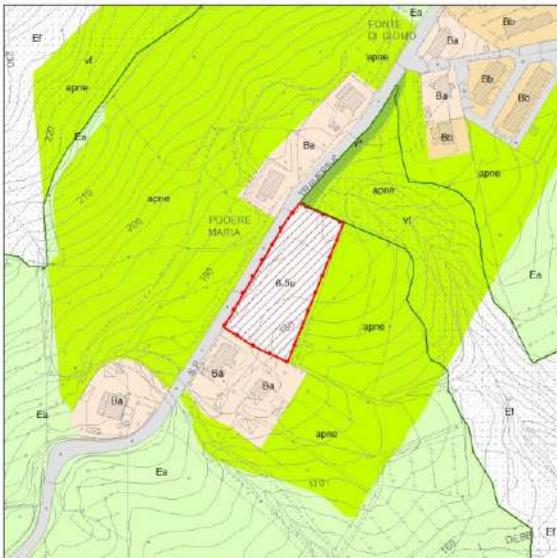
*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 10*



*Estratto cartografia TUR 1 Gabbro – Fornace Serredi*



1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di espansione residenziale
2. Ubicazione  
Gabbro, via Traversa Livornese – loc. Le Stregonie

3. Dimensionamento da Piano Strutturale:	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 36 c. 14 Residenza: alloggi n. 4
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: alloggi n. 4 Tipologia edifici: bifamiliare-quadrifamiliare Distanza dai confini: min. ml 5.00 Distanza dalla strada: min. ml 5.00 <b>Re</b> <b>Indice di copertura (IC)</b> 30% <b>SF</b>

	H. max. n. 2 piani f.t. Superficie fondiaria (SF): mq. 2870,20 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. 4 alloggi con superficie utile <del>abitabile</del> (SU) 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. Le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate interrato. La realizzazione dei nuovi edifici non deve comportare eccessivi movimenti di terra e modifiche del naturale andamento del terreno.
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u>  <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b>  <b>Geolitologia</b>  Rocce ofiolitiche (gabbro) con copertura di alterazione  <b>Elementi di geomorfologia</b>  Terreni a media pendenza  <b>Tipologia amplificazione sismica</b>  nessuna  <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b>  nessuno  <b>Problematiche idrogeologiche</b>  Nessuna</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b>  Geomorfologica <del>G2</del> <b>G3</b>  Idraulica <b>I1</b>  Sismica <b>S2</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b></p> <p><b>geomorfologica FG3</b>  Prescrizioni:  Si richiedono indagini geognostiche di cui almeno n. 2 sondaggi attrezzati a piezometro ai sensi del DPGR 36/R/2009 per definire i rapporti coperture/substrato dei terreni di fondazione; in caso di sbancamenti o riporti superiori a 2 metri dovranno essere eseguite anche verifiche di stabilità. Gli edifici dovranno essere ubicati nella zona in fregio alla strada provinciale</p> <p><b>Idraulica FI2</b>  Prescrizioni:  Si richiede specifico elaborato sulla regimazione in sicurezza delle acque del lotto nei confronti delle aree instabili sottostanti</p>

	<b>Sismica FS2</b> Prescrizioni: <del>In ottemperanza della normativa vigente in materia e della DGR 36/2009</del> si richiedono indagini strumentali coordinate con gli studi di fattibilità geologica.
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"

### INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

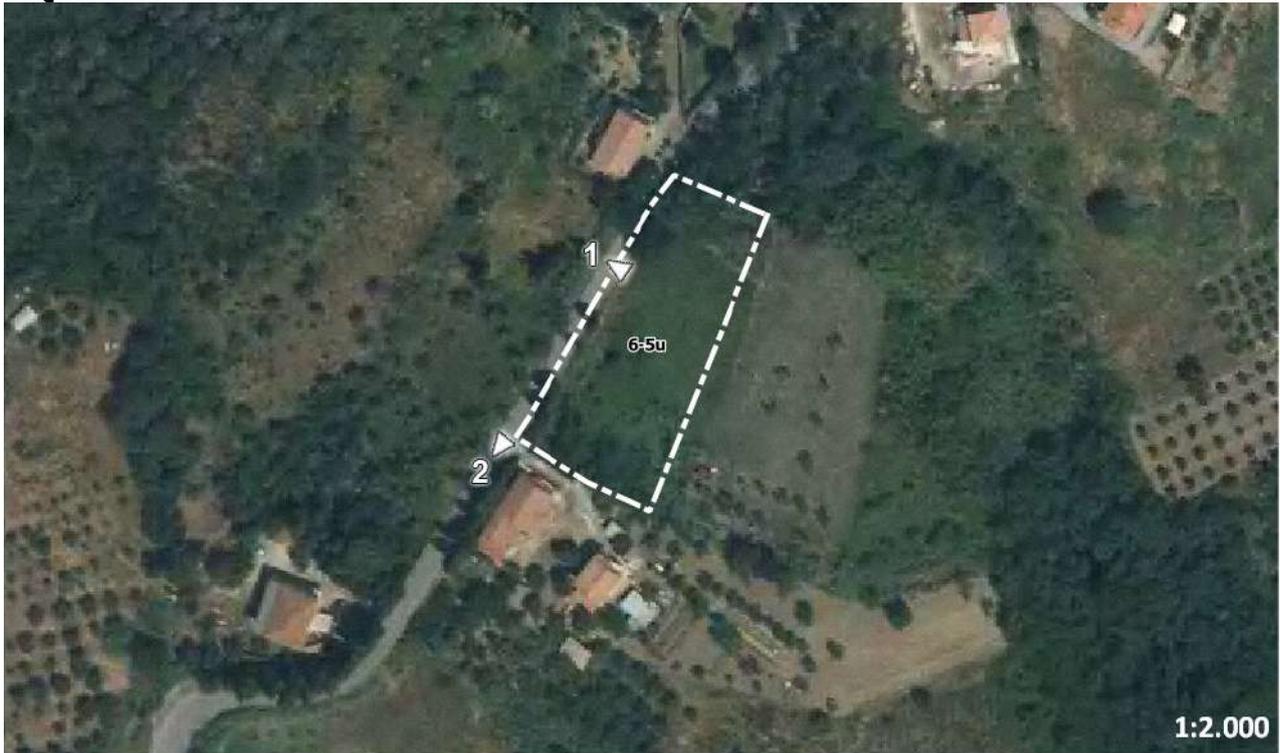


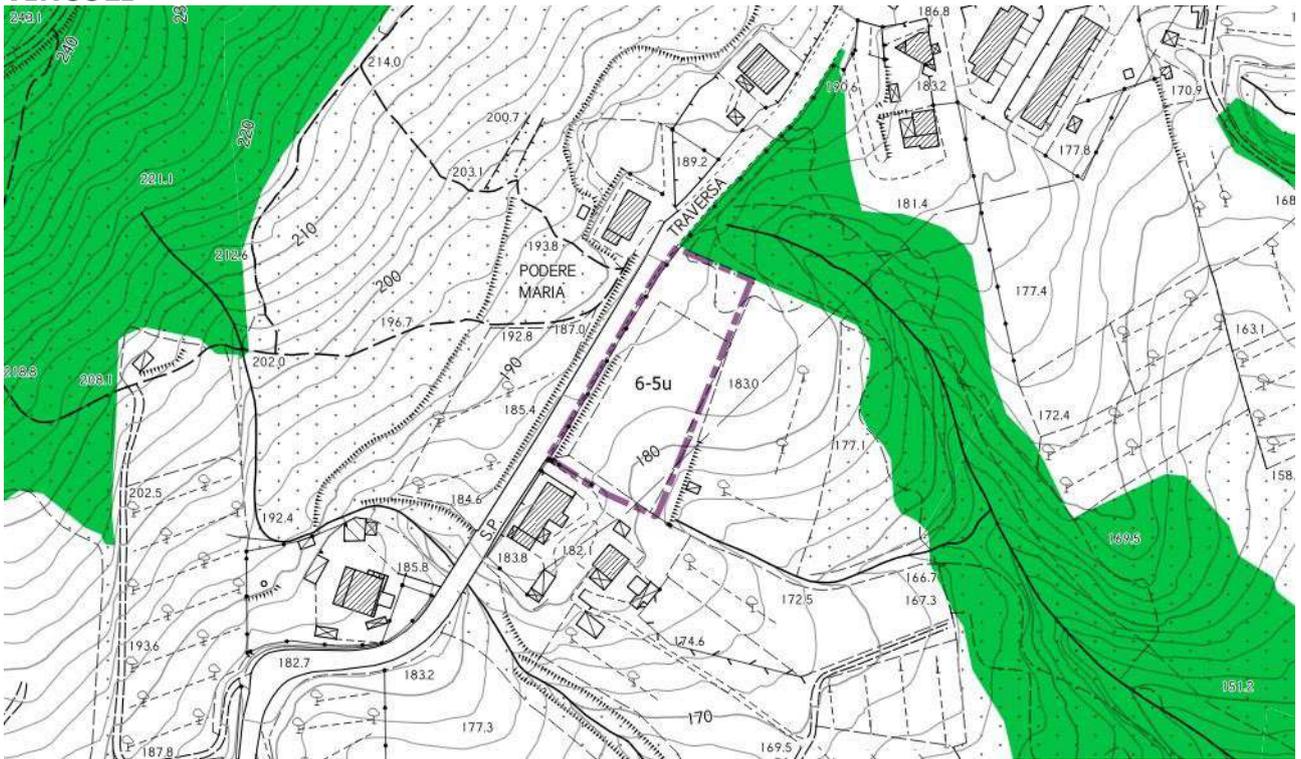
Foto 1



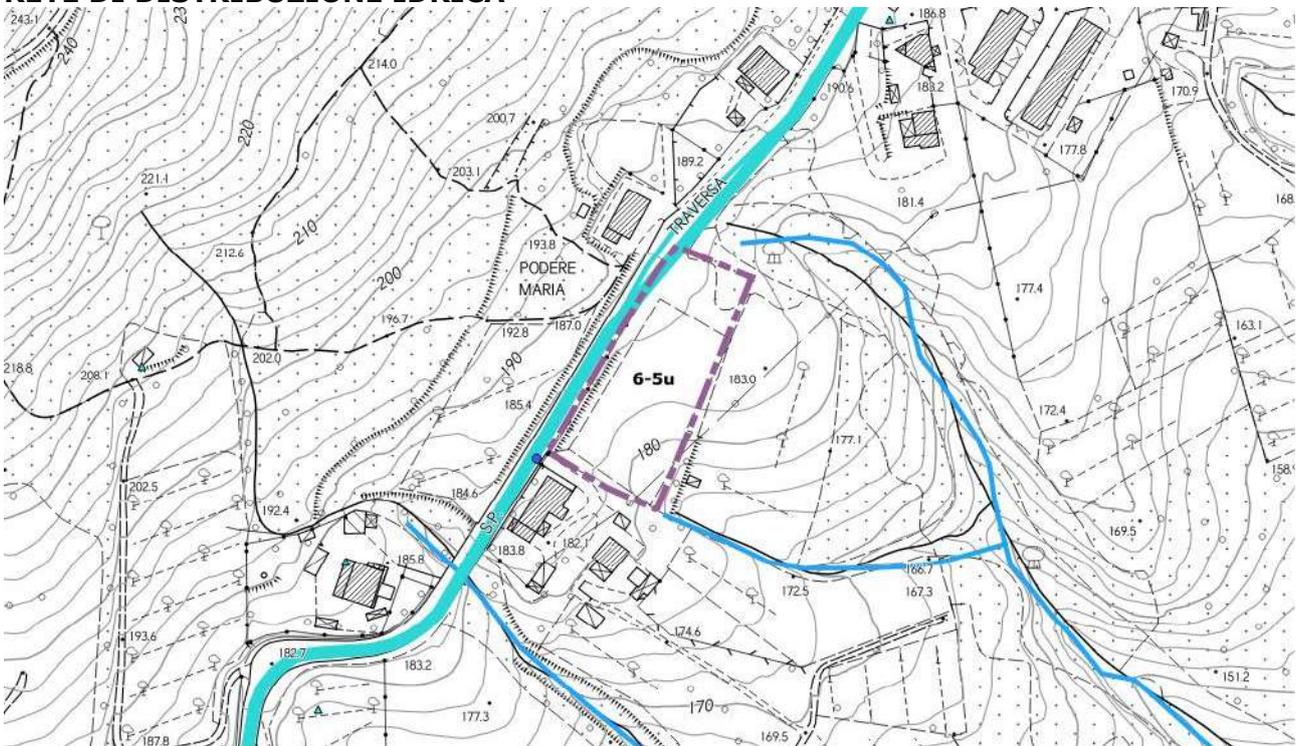
Foto 2



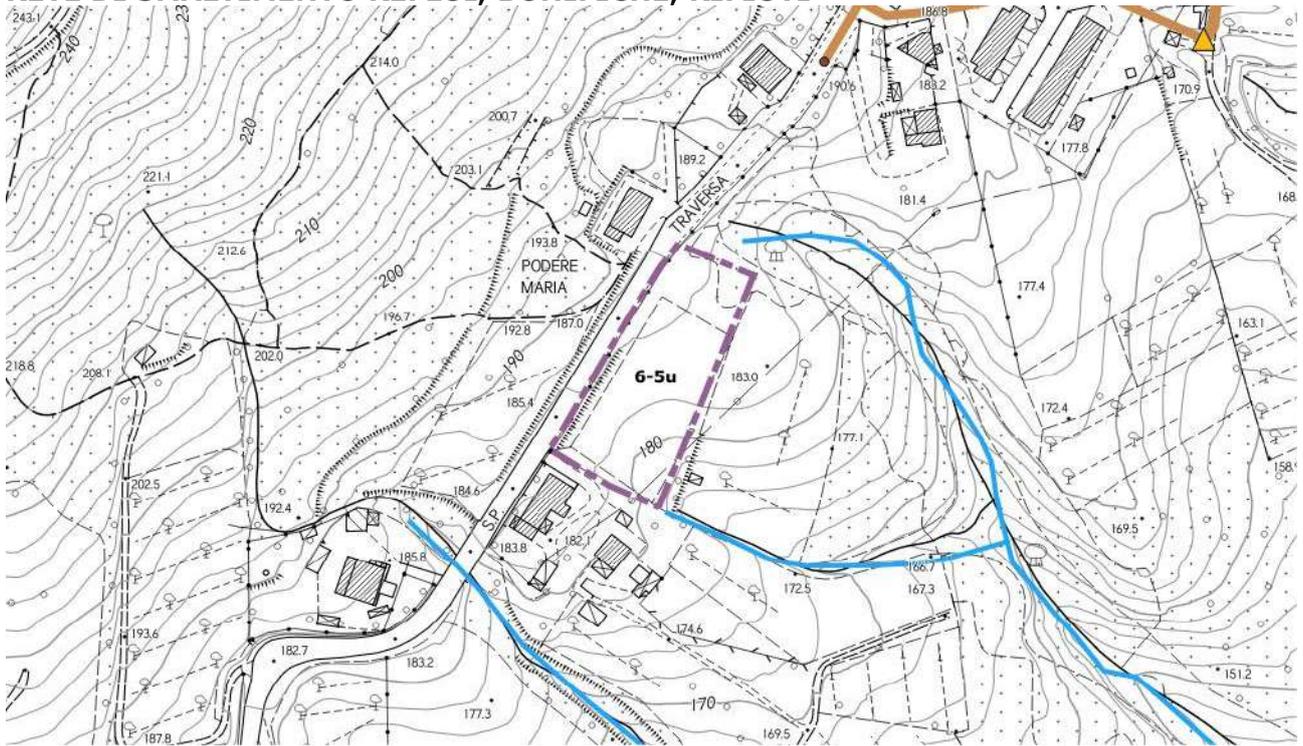
### VINCOLI



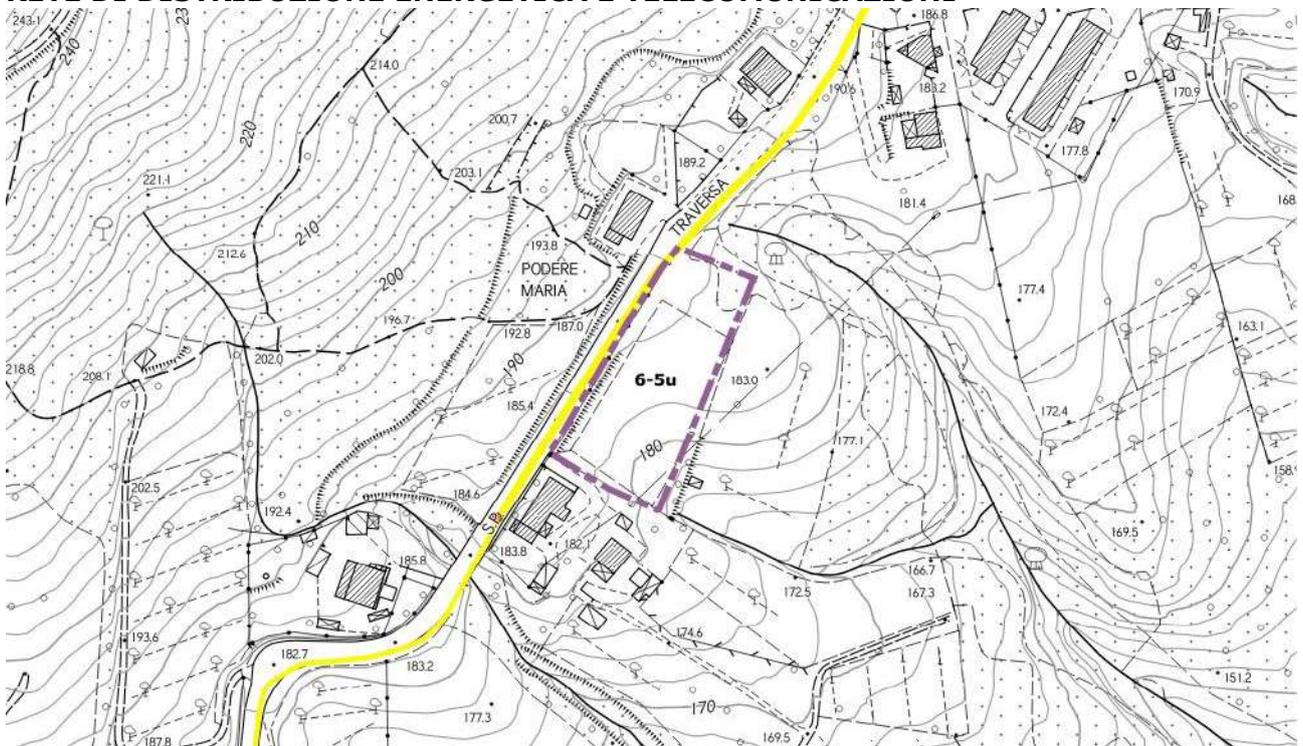
### RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



### 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 una criticità con l'obiettivo in quanto non contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana e non concorre al contenimento del consumo di suolo.

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

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

#### **Criticità con obiettivi P.O.**

OB.1

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

OB.3.

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

OB.4.

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

#### **Criticità con azioni P.O.**

A1.3.

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

A1.9.

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

## VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

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

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

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI	
<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	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);  Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)  Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-			
		Tutela della risorsa idrica	+/-			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+/-	X		
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-			
	<b>IT</b>	Salvaguardia	Minimizzazione	+/-	↑	

	risorse naturali e paesaggistiche del territorio	del consumo di suolo Tutela della qualità paesaggistica	+/-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	Realizzazione di una fascia di verde sul perimetro verso il versante che scende sulla valle
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	+/-	X	Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione dei fronti degli edifici sia in relazione alla città che all'intorno agricolo.
<b>ECONOMIA</b>	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	X	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Eguale distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	X	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	X	
<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	

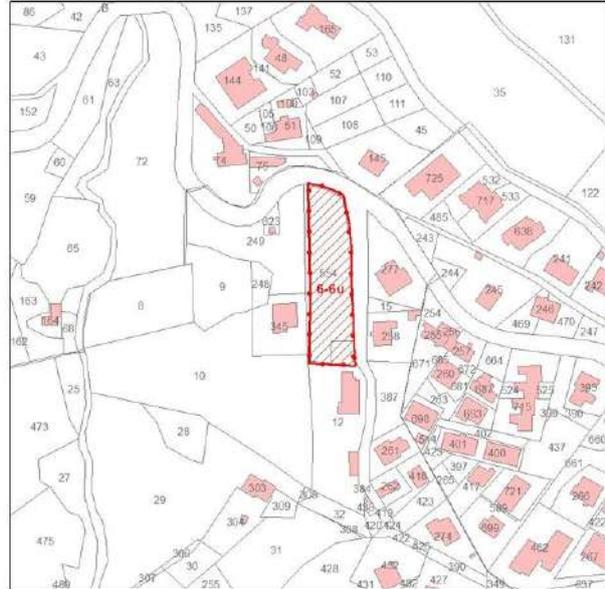
Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	X	
----------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------	---	---	--

## 5. scheda norma comparto 6-6u

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 10*



*Estratto cartografia TUR 1 Gabbro – Fornace Serredi*



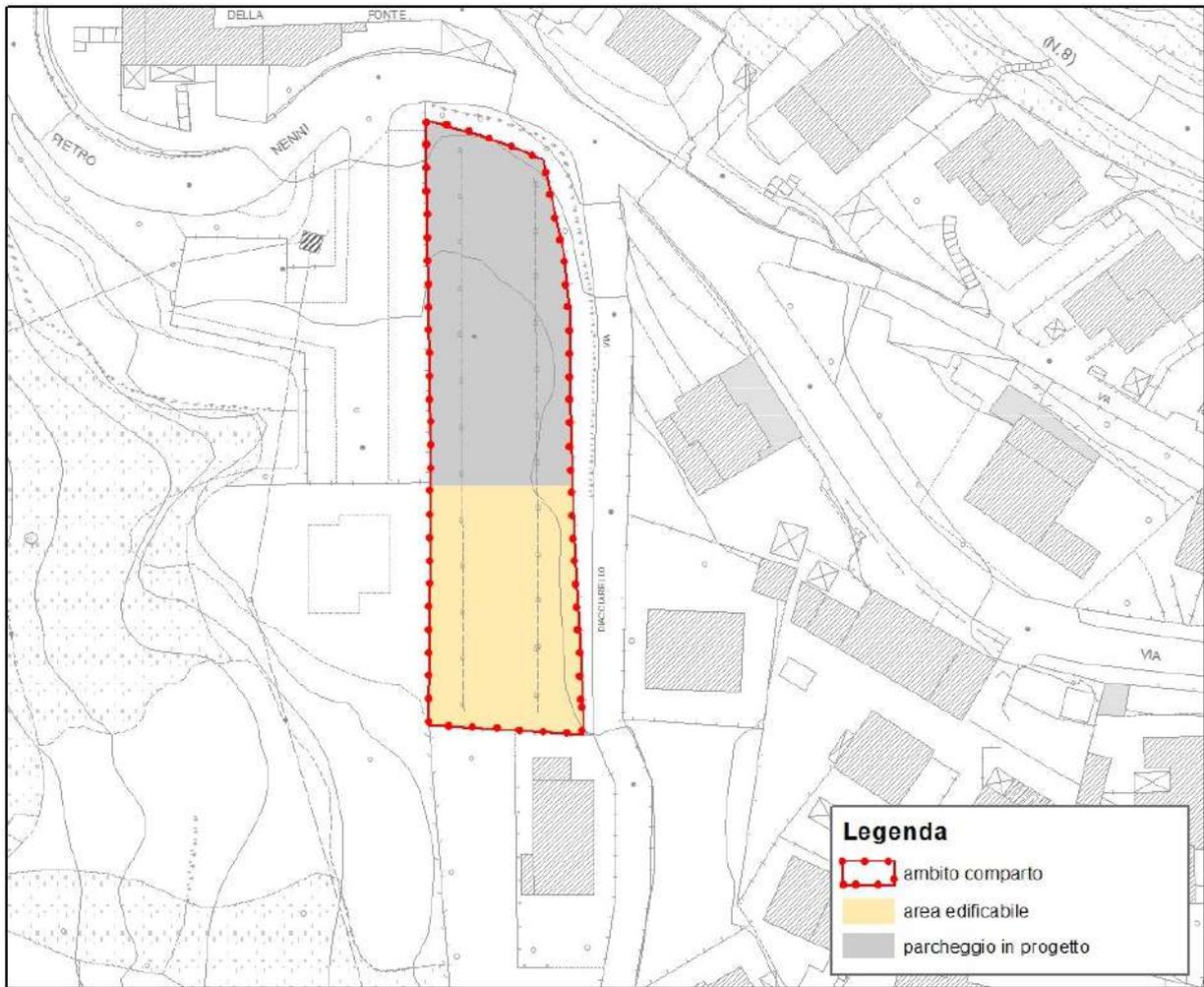
1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di espansione residenziale
2. Ubicazione  
Gabbro, via Diacciarello

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 36 c. 14 Residenza: alloggi n. 4
4. Modalità di attuazione	Progetto unitario convenzionato La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce la realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>
5. Parametri urbanistici di progetto	<p>Residenziale: alloggi n. 4          Tipologia edifici: bifamiliare-quadrifamiliare          Distanza dai confini: min. ml 5.00          Distanza dalla strada: min. ml 5.00  <del>Re</del> <b>Indice di copertura (IC)</b> 40% <del>Sff</del> dell'area edificabile individuata nel punto 11          H. max. n. 2 piani f.t.          Superficie territoriale: mq. 1917,29 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	<p>Cat. 1 residenziale</p>
7. Opere di urbanizzazione	<p>Deve essere garantito lo spazio per standard pubblico a parcheggio come individuati nello schema riportato al successivo punto 12.</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>L'intervento è volto al completamento urbanistico dell'area. Potranno essere realizzati n. 4 alloggi con superficie utile <del>abitabile</del> <b>(SU)</b> min. di 60 mq.</p> <p>Gli edifici dovranno essere realizzati in continuità con l'edificato esistente e dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale, una riqualificazione urbanistica dell'area e la connessione con il tessuto esistente attraverso la sistemazione degli spazi destinati a parcheggio pubblico.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i>  <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b>  <b>Geolitologia</b>          depositi detritici di spessore da valutare a copertura di rocce ofiolitiche serpentiniti  <b>Elementi di geomorfologia</b>          terrazzamento residuale delimitato da scarpata di erosione</p> <p><b>Tipologia amplificazione sismica</b>          contrasto di rigidità copertura/substrato e prossimità con rottura di pendio a valle e a monte  <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b>          Nessuno</p>

	<p><b>Problematiche idrogeologiche</b> Nessuna</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b> Geomorfologica <del>G2</del> <b>G3/G4</b> Idraulica <b>I1</b> Sismica <b>S3</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b></p> <p><b>Geomorfologica FG3</b> Prescrizioni: <del>Si richiedono indagini geognostiche e sismiche per definire i rapporti coperture/substrato e le caratteristiche dei terreni di fondazione; gli edifici dovranno mantenere una distanza di sicurezza di m 10 dal bordo di scarpata in erosione dove sono vietati gli scarichi idrici.</del> <del>Per il parcheggio si richiede indagine geologica per le condizioni di fattibilità in presenza di eventuali riporti e relative opere di sostegno.</del> si richiedono indagini geognostiche e sismiche ai sensi del DPGR 36/R/2009 con almeno n. 2 sondaggi attrezzati con piezometro nell'area degli edifici al fine di (a) definire i rapporti coperture/substrato e le caratteristiche dei terreni di fondazione; (b) verificare con studi dettagliati la possibile amplificazione degli areali in frana e definire la necessaria distanza alla quale attenersi con l'attuazione degli interventi edilizi previsti, al fine di escludere il rischio di coinvolgimento degli stessi nella possibile evoluzione dei dissesti. Gli edifici dovranno mantenere in ogni caso una distanza minima di sicurezza di m 10 dal bordo di scarpata in erosione (comprendente anche G4), dove sono vietati gli scarichi idrici. I parcheggi dovranno essere realizzati minimizzando scavi e riporti e rispettando una distanza minima di m 5 dalla scarpata. I limiti geomorfologici e di pericolosità (comprensivi del buffer) del PO potranno essere motivatamente precisati con rilievi in scala 1:2000 adottando gli stessi criteri.</p> <p><b>Idraulica FI2</b> Prescrizioni: Si richiede specifico elaborato sulla regimazione in sicurezza delle acque nei confronti delle aree instabili sottostanti</p> <p><b>Sismica FS3</b> Prescrizioni: Valutazione del contrasto di rigidità sismica e della geometria del substrato</p>
<p>10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi</p>	<p>ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, si applica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la disciplina del tessuto urbano "Bb" nell'area residenziale;</li> <li>- la disciplina delle aree a verde e parcheggi pubblici contenuta nelle NTA per l'area a parcheggio e verde pubblico</li> </ul>

### 11. Schema grafico indicativo



## INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



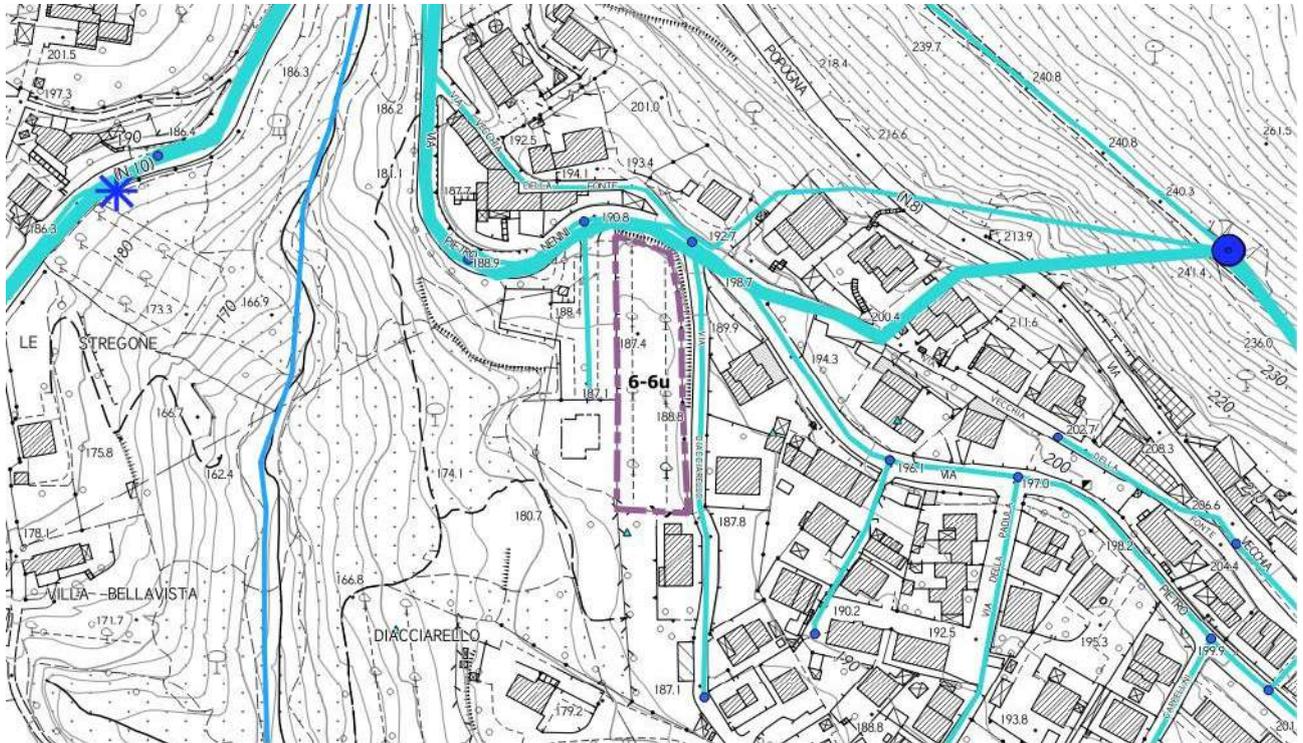
Foto 4



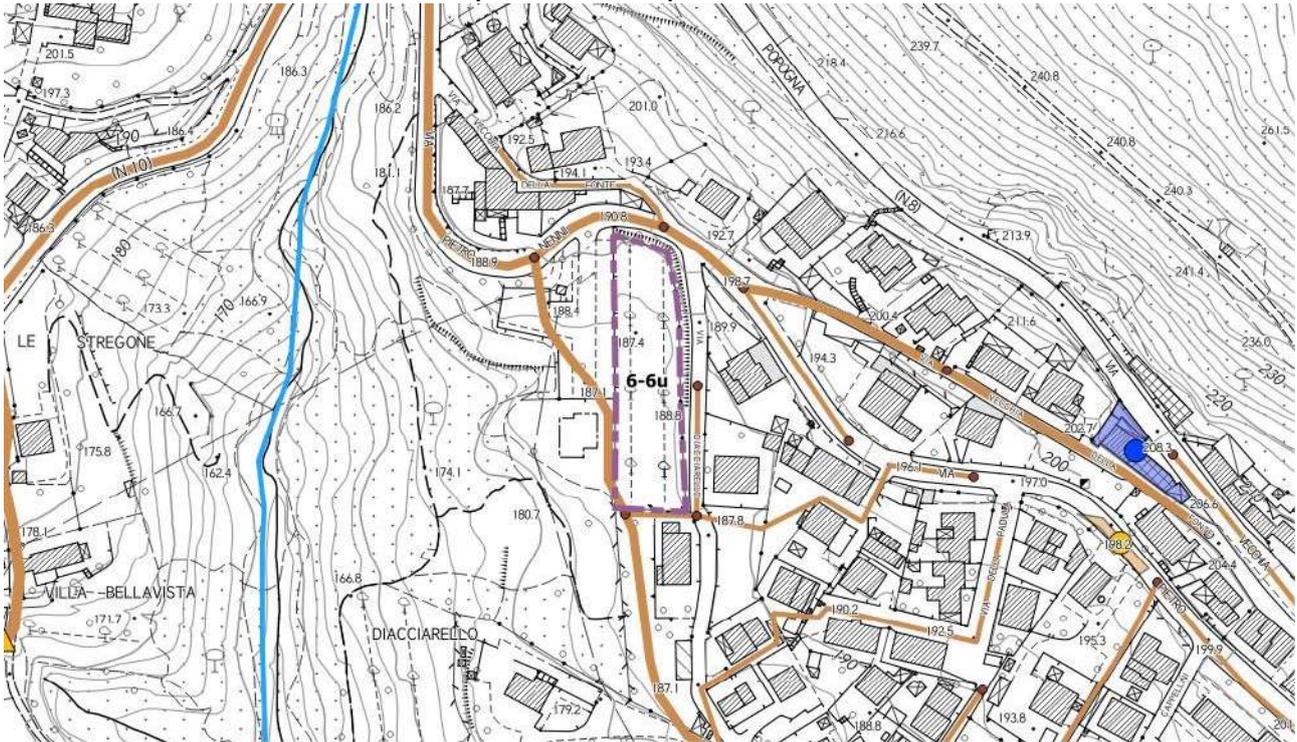
### VINCOLI



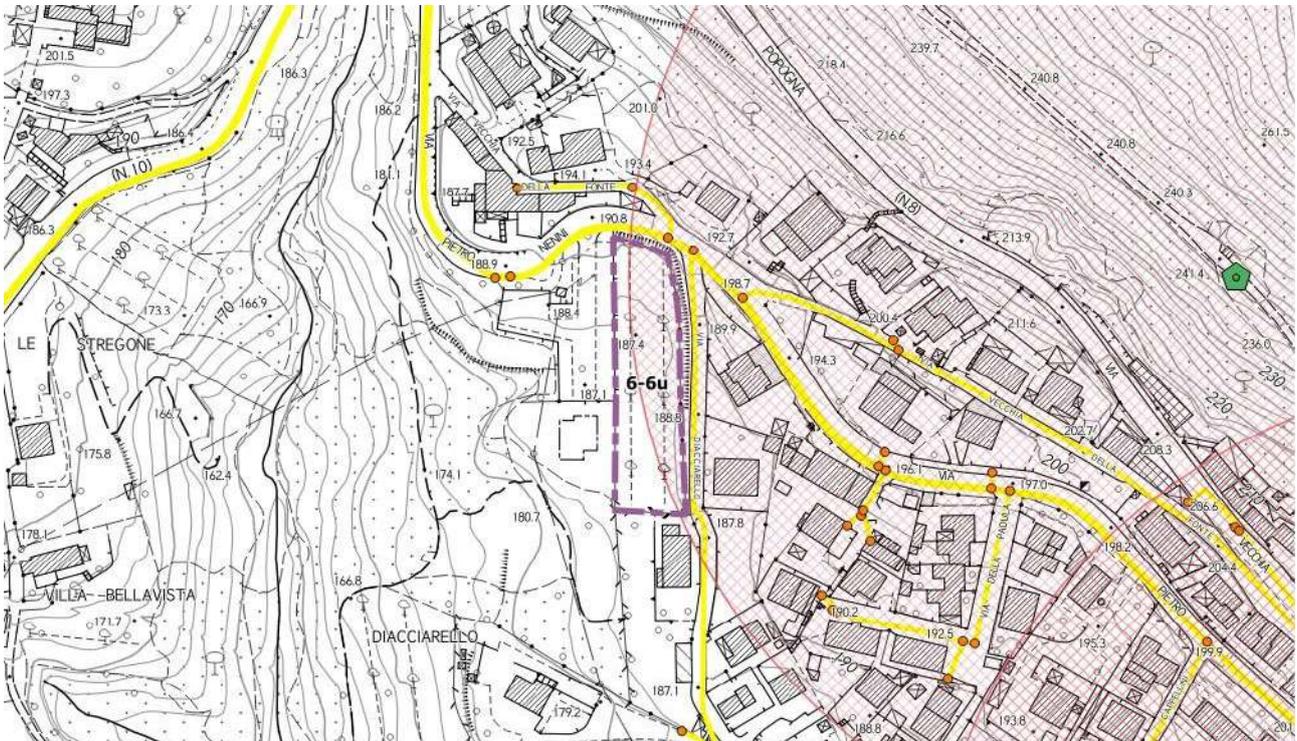
### RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



### RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



### RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



## VERIFICA DI COERENZA

### **Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.**

OB.1.

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

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

OB.4.

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

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

### **Criticità con obiettivi P.O.**

OB.3.

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

### **Criticità con azioni P.O.**

A1.9.

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

## VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

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

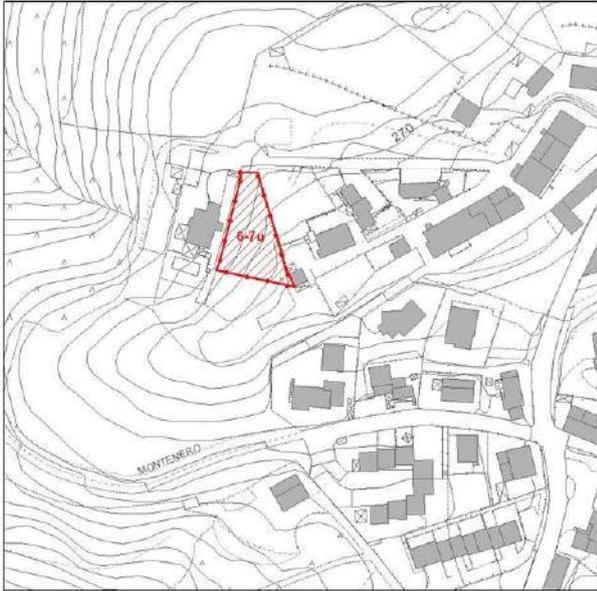
**VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE**

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
<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	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);  Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)  Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+/-	X	
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
<b>IT</b>	Salvaguardia risorse	Minimizzazione del consumo di	+/-	↑	

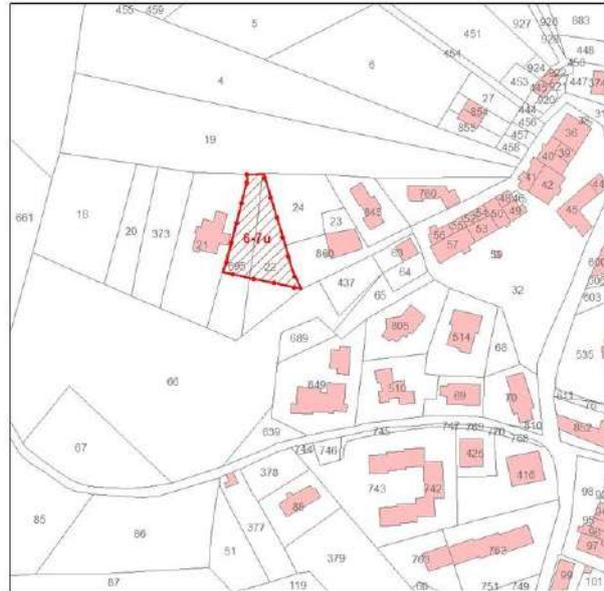
	naturali e paesaggistiche del territorio	suolo Tutela della qualità paesaggistica	+/-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	MANTENIMENTO DELLE ALBERATURE ESISTENTI
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle 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	

## 6. scheda norma comparto 6-7u

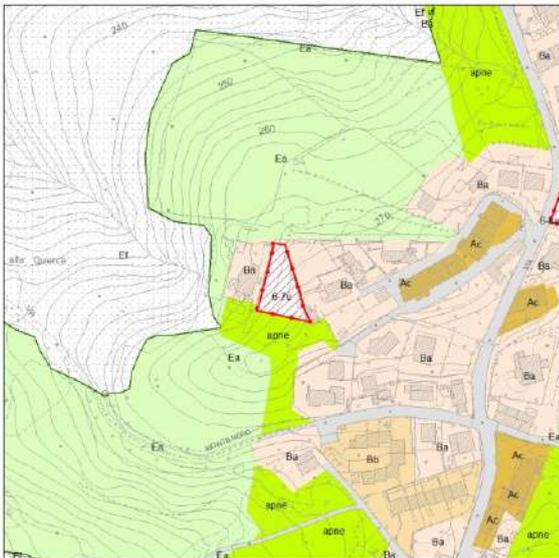
Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 23



Estratto cartografia TUR 2 Nibbiaia



1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di saturazione residenziale
2. Ubicazione  
Nibbiaia, via Sgarallino

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: alloggi n. 1 <b>Indice di copertura (IC) 50% SF</b> H. max n. 2 piani f.t. Distanza strada: min. ml. 5.00 Distanza dai confini: min. ml. 5.00

	Superficie fondiaria ( <b>SF</b> ): mq. 697 circa
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	Realizzazione di n. 1 alloggio con superficie utile <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	<u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b> <b>Geolitologia</b> marnoscisti siltoso arenacei con copertura detritica <b>Elementi di geomorfologia</b> lotto di completamento su terreno a media pendenza <b>Tipologia amplificazione sismica</b> nessuna <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> nessuno <b>Problematiche idrogeologiche</b> Nessuna  <b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b> <i>Geomorfologica</i> <del>G2</del> <b>G3</b> <i>Idraulica</i> <b>I1</b> <i>Sismica</i> <b>S2</b>  <b>FATTIBILITA'</b> <b>Geomorfologica FG3</b> <u>Prescrizioni:</u> Si richiedono indagini geognostiche ai sensi del DPGR 36/R/2009 con verifica di eventuali interferenze con gli edifici esistenti <b>Idraulica FI1</b> <u>Prescrizioni:</u> nessuna <b>Sismica FS2</b> <u>Prescrizioni:</u> <del>nessuna</del> <b>si richiedono indagini strumentali coordinate con gli studi di fattibilità geologica.</b>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"

## INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1

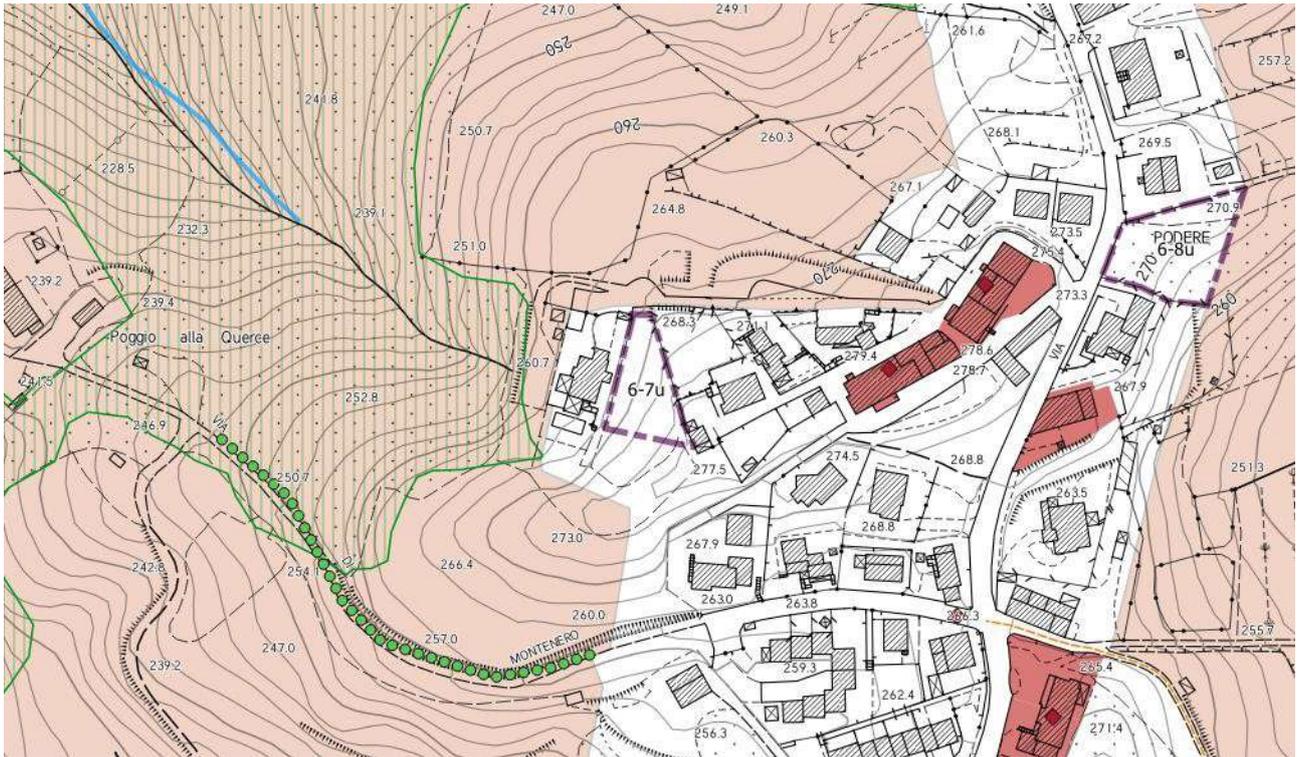


Foto 2

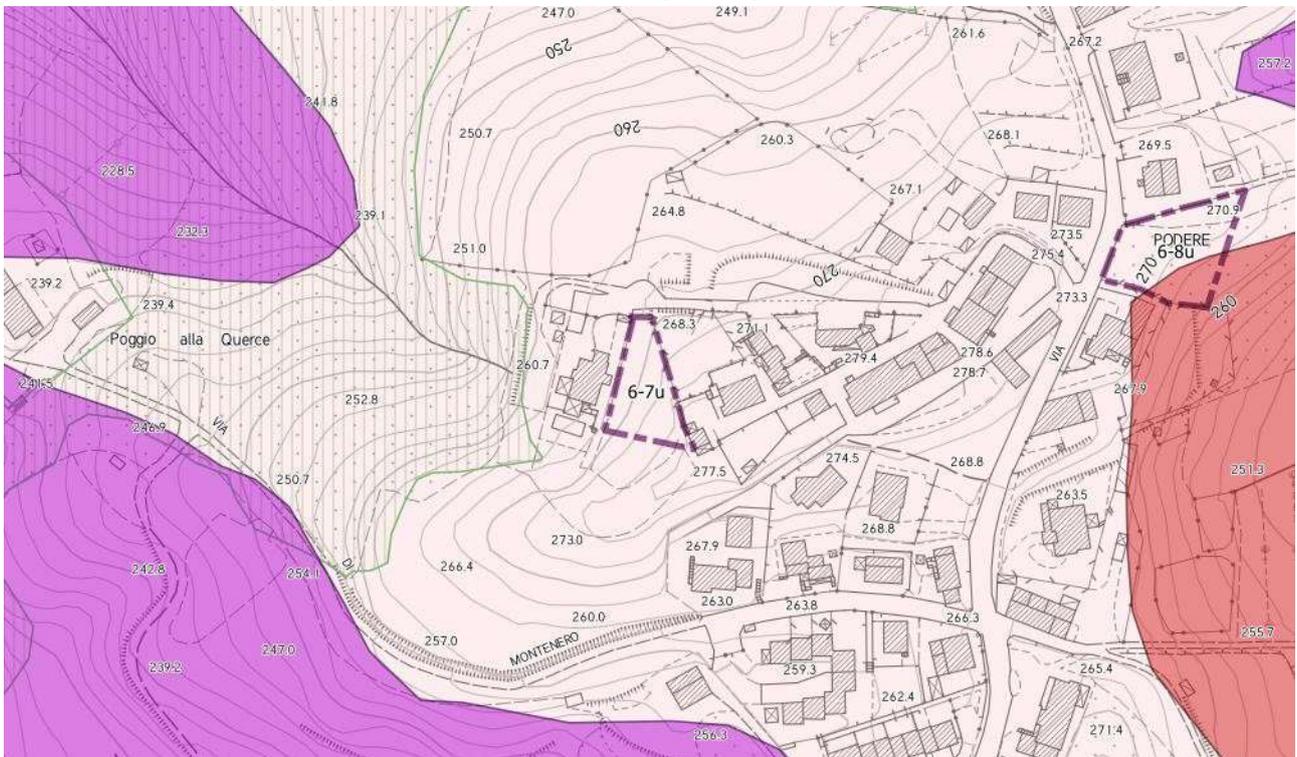


Foto 3

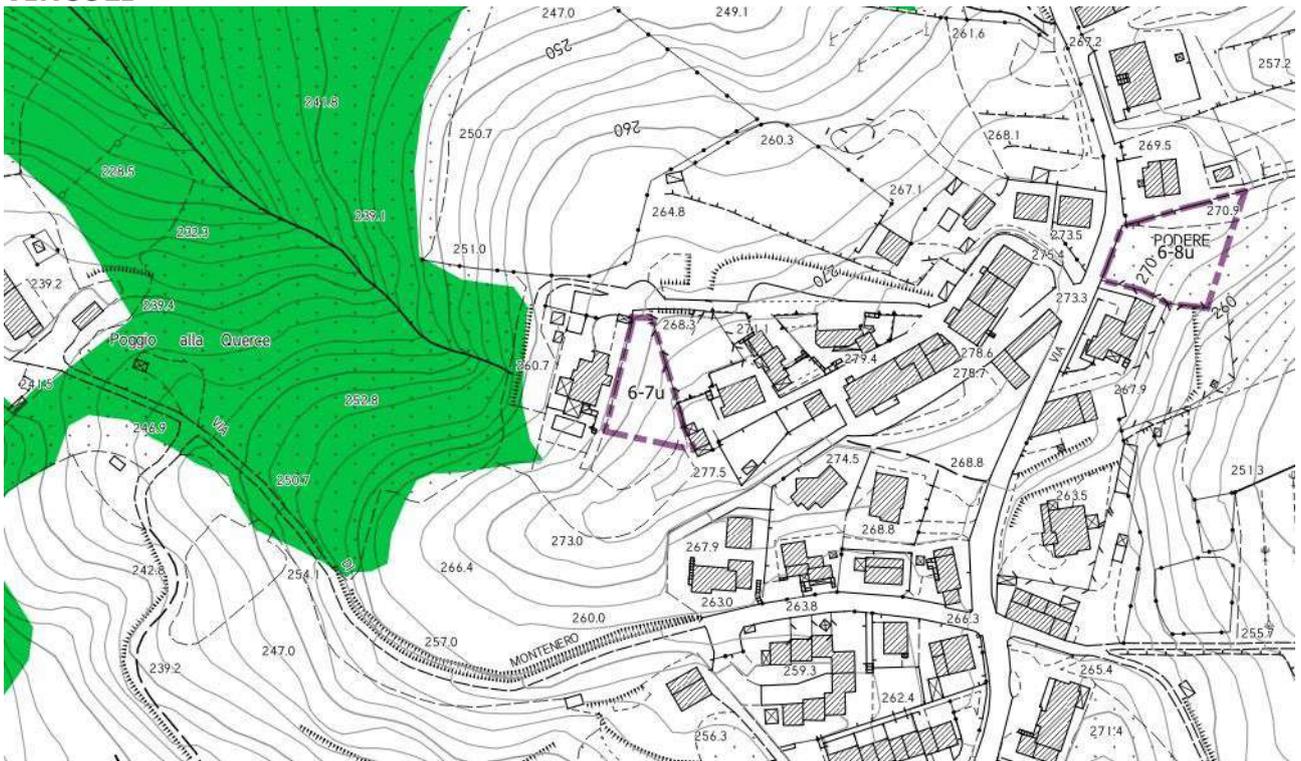
### INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



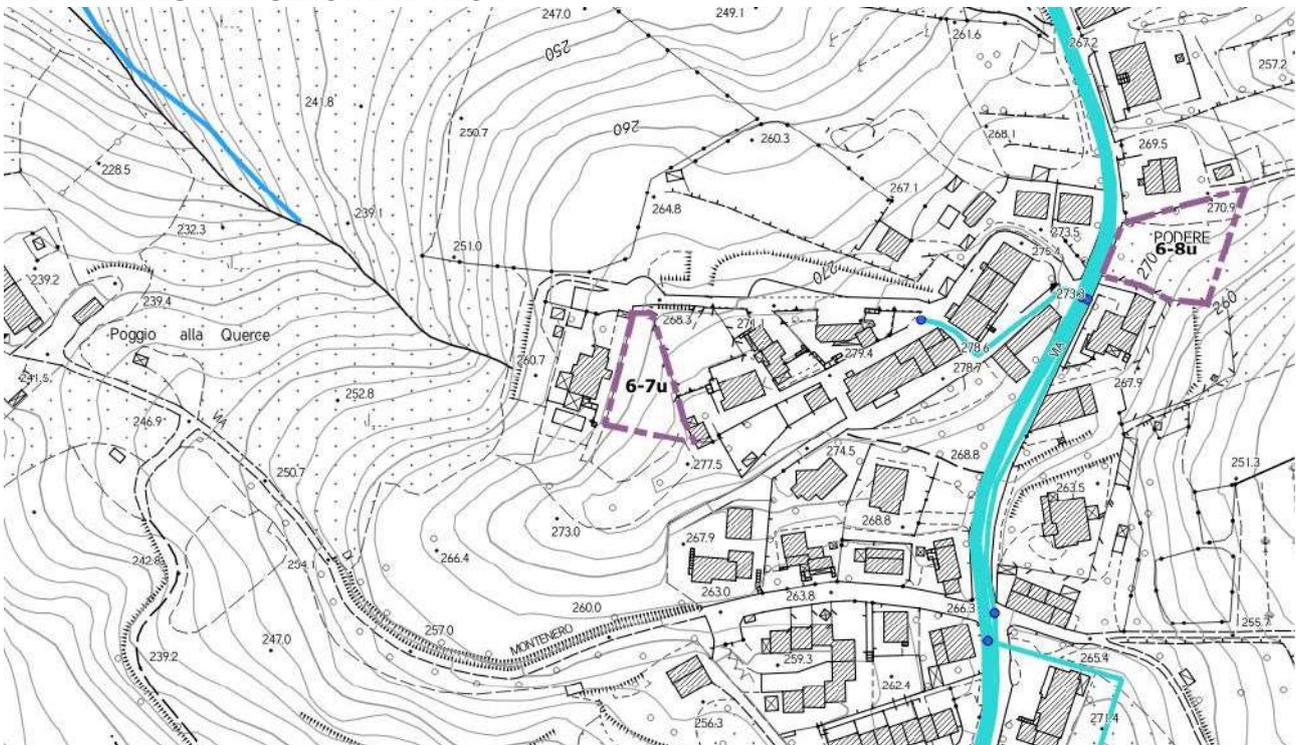
### INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



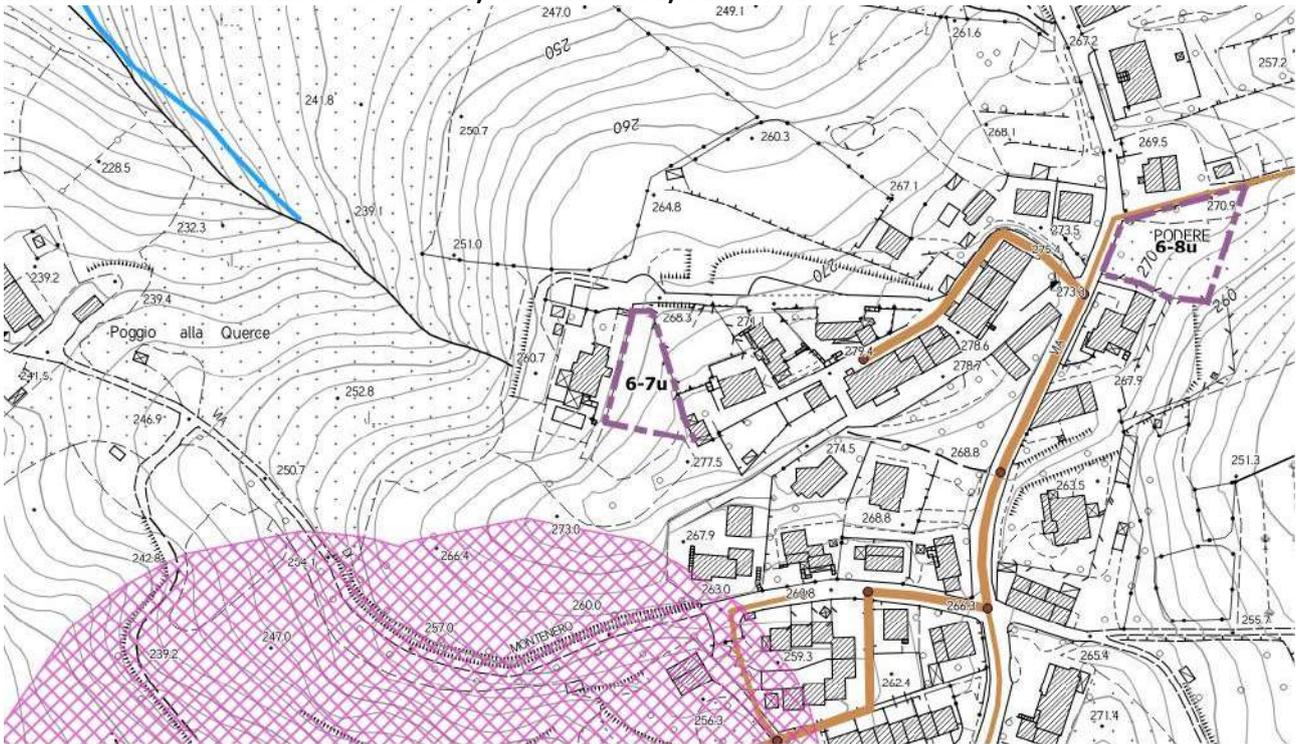
## VINCOLI



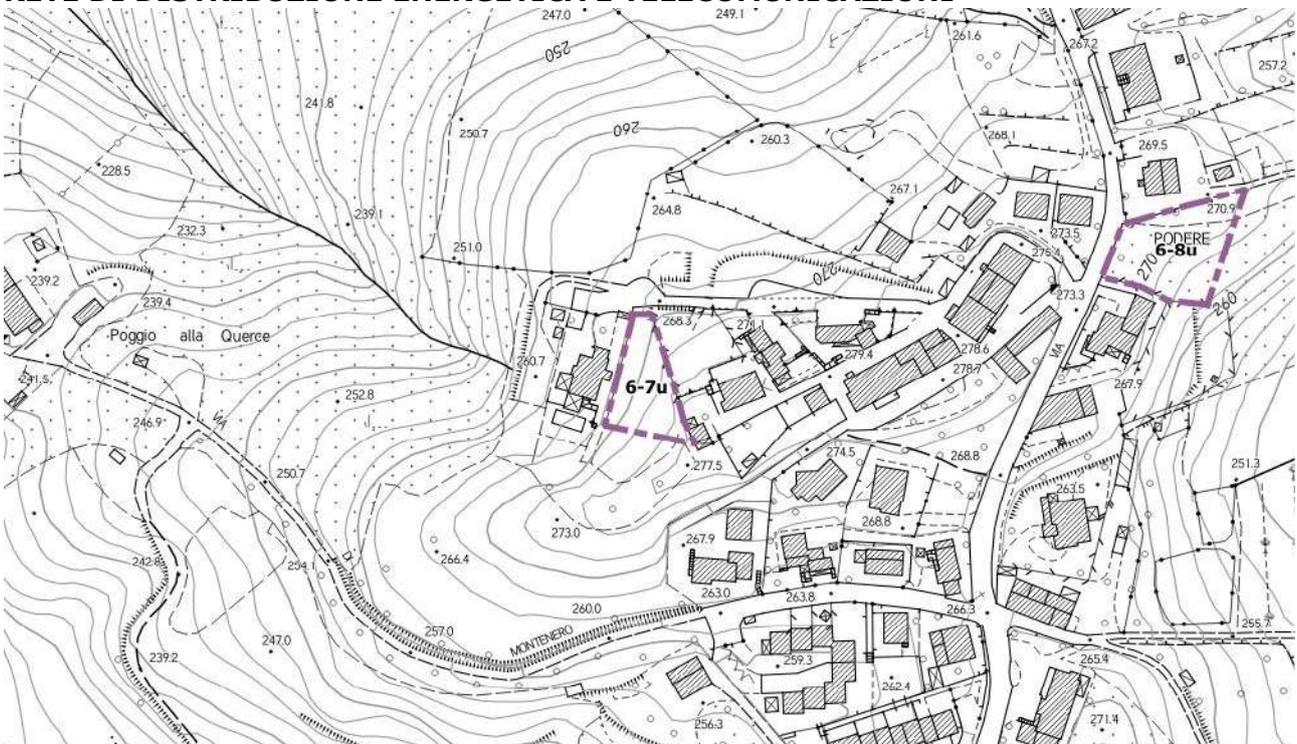
## RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



### RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



### RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



## VERIFICA DI COERENZA

### **Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.**

OB.1.

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

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

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

#### **Criticità con obiettivi P.O.**

OB.3.

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

OB.4.

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

#### **Criticità con azioni P.O.**

A1.9.

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

## VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

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

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

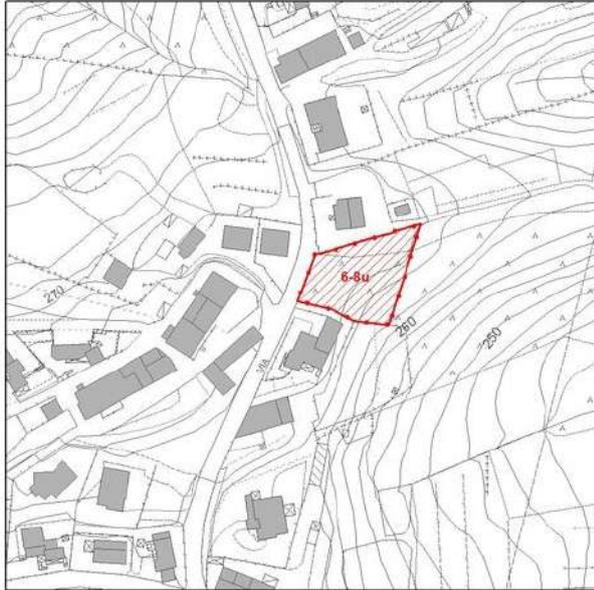
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione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

	naturali e paesaggistiche del territorio	suolo Tutela della qualità paesaggistica	+/-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	condizione alla trasformazione è la dimostrazione dell'accessibilità veicolare all'area di intervento
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	+/-	X	Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione dei fronti degli edifici sia in relazione alla città che all'intorno agricolo.
<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	Fruibilità degli	0	X	

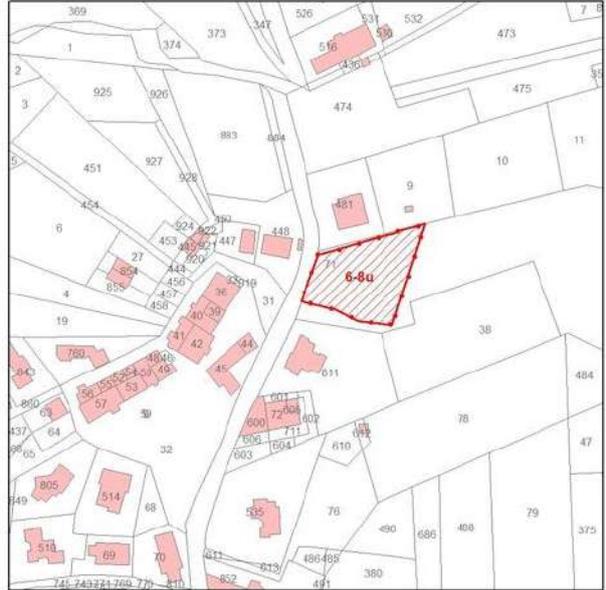
tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie			
--------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	--	--	--

## 7. scheda norma comparto 6-8u

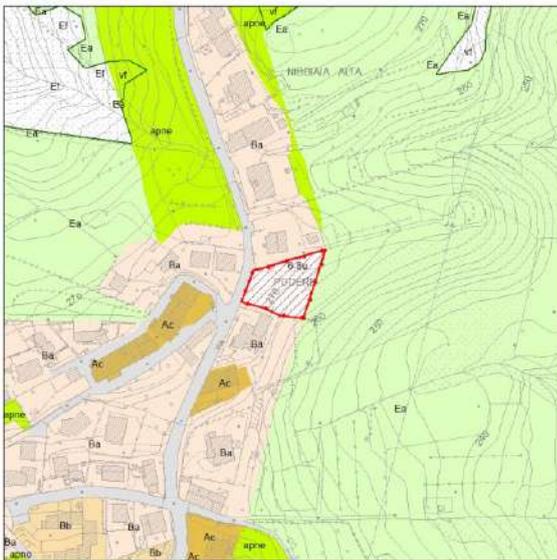
*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 23*



*Estratto cartografia TUR 2 Nibbiaia*



1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di saturazione residenziale
2. Ubicazione  
Nibbiaia via Sgarallino

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: alloggi n. 4 Tipologia edifici: quadrifamiliare <b>Re</b> <b>Indice di copertura (IC) 50%</b> <b>SF<sub>f</sub></b> H. max. n. 2 piani f.t. Distanza strada: min. ml. 5,00 Distanza dai confini: min. ml 5.00

	Superficie fondiaria: mq. 1073.88 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.4 alloggi con superficie utile <del>abitabile</del> (SU) min. di 60 mq. L'intervento deve avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano; Il nuovo edificio deve essere realizzato secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato
9. Condizioni alla trasformazione	<p><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i> <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b> <b>Geolitologia</b> marnoscisti siltoso arenacei con copertura detritica <b>Elementi di geomorfologia</b> area di crinale soprastante a versante terreno con instabilità quiescente <b>Tipologia amplificazione sismica</b> per fattori legati a instabilità <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> nessuno <b>Problematiche idrogeologiche</b> nessuna</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b> <i>Geomorfologica</i> <del>G2</del>/G3 <i>Idraulica</i> I1 <i>Sismica</i> S2/S3f</p> <p><b>FATTIBILITA'</b> <b>Geomorfologica FG3</b> <u>Prescrizioni:</u> <del>Si richiedono indagini geognostiche approfondite con almeno una stazione attrezzata con inclinometro per la verifica preliminare della stabilità del versante e del suo stato di quiescenza; successivamente sulla scorta dei risultati la progettazione dovrà valutare la necessità di ricorso a fondazioni profonde</del> Si richiedono studio geologico sull'area e indagini geognostiche in almeno due stazioni di cui una attrezzata a piezometro. Si dovrà eseguire inoltre verifiche di stabilità sia in corrispondenza del fronte degli eventuali sbancamenti lato monte con altezza superiore a m 1,50, sia sul versante soprastante. Trattandosi di edificio sensibile, la progettazione dovrà prevedere, sulla base degli esiti dell'indagine geologica, ogni intervento necessario ad assicurare tutte le condizioni di sicurezza dell'edificio e delle aree circostanti.</p> <p><b>Idraulica FI2</b> <u>Prescrizioni:</u> si richiede l'allontanamento delle acque superficiali del lotto dai terreni instabili sottostanti</p>

	<b>Sismica FS3</b> Prescrizioni: FS3 per dissesto quiescente; sono richieste indagini sismiche strumentali <b>per ricostruire la geometria del</b> corpo gravitativo sepolto
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"

### INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

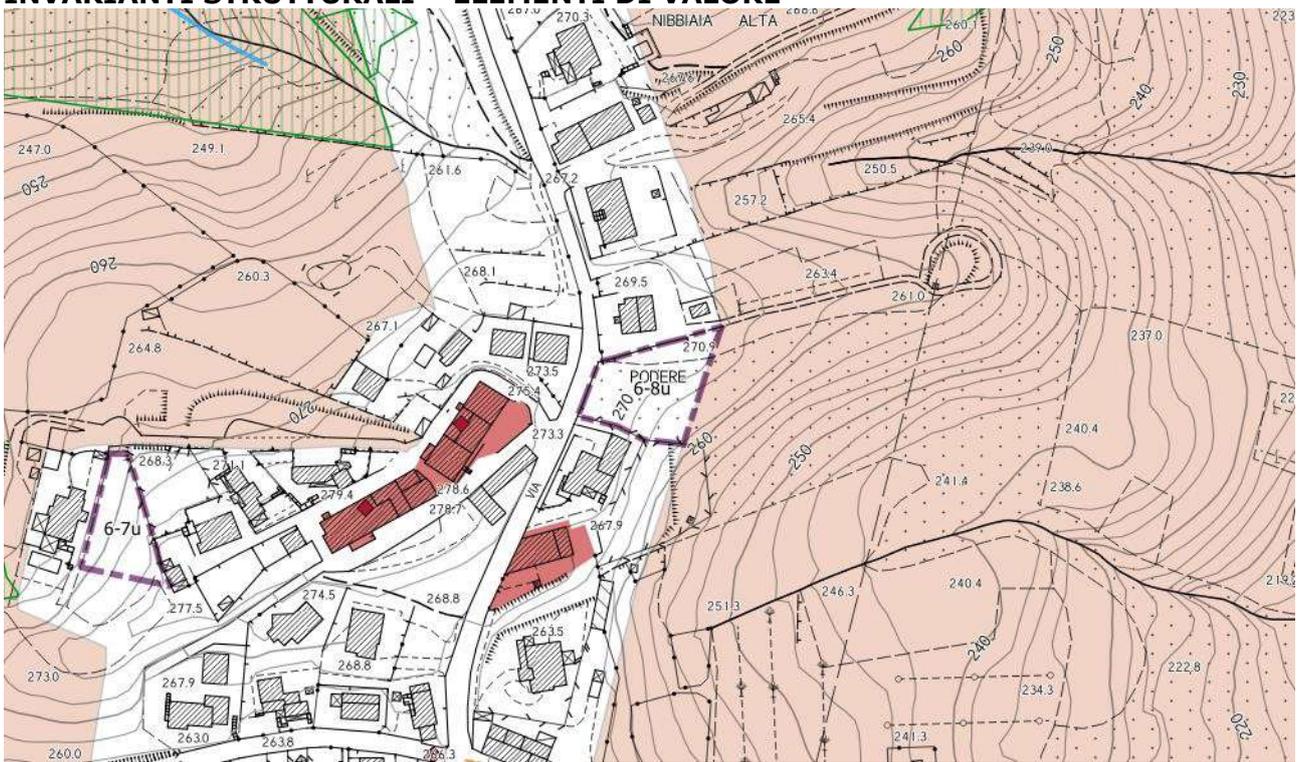


Foto 1

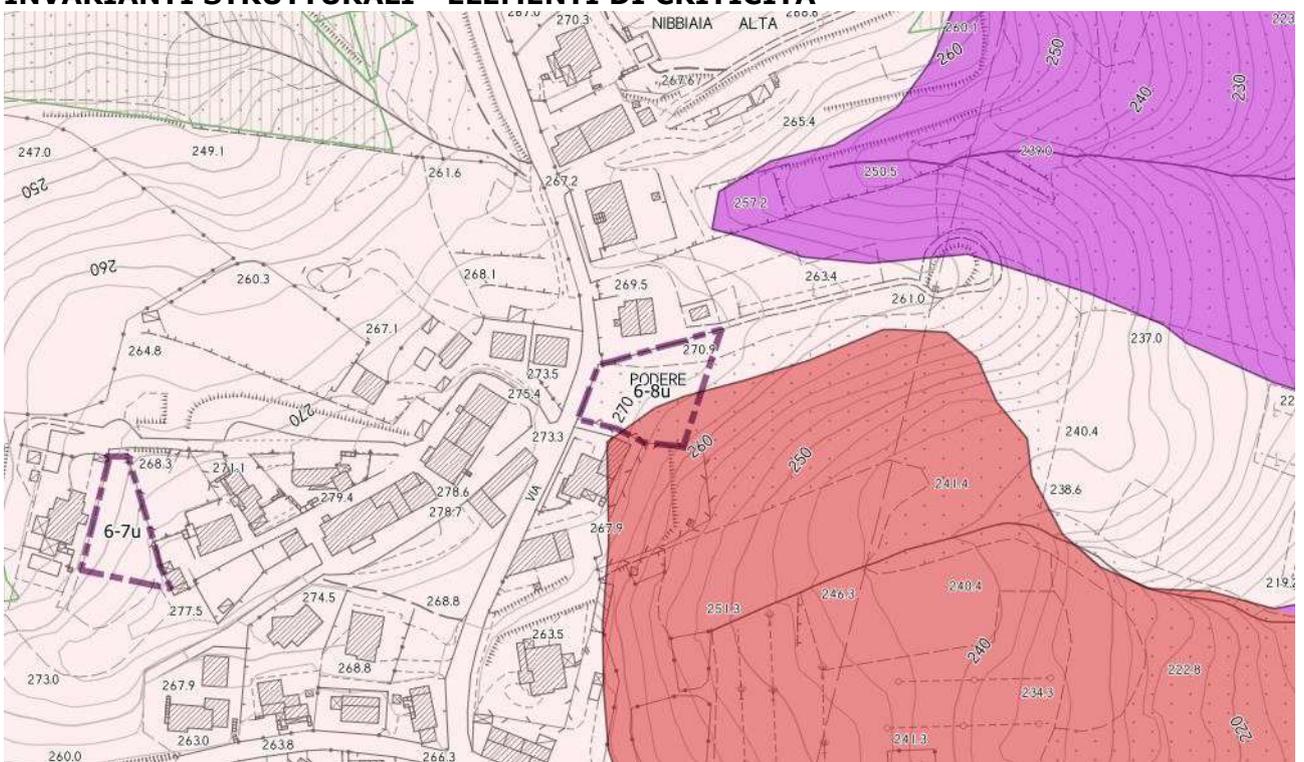


Foto 2

### INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE



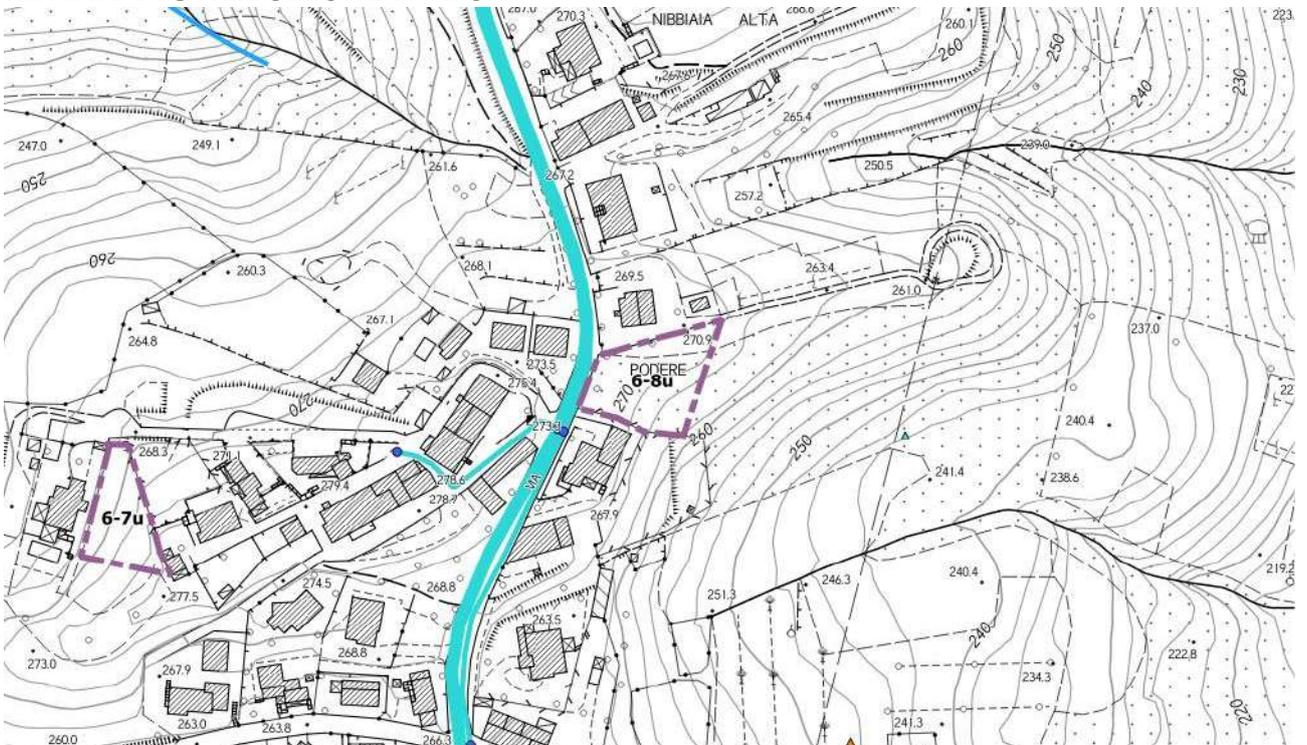
### INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



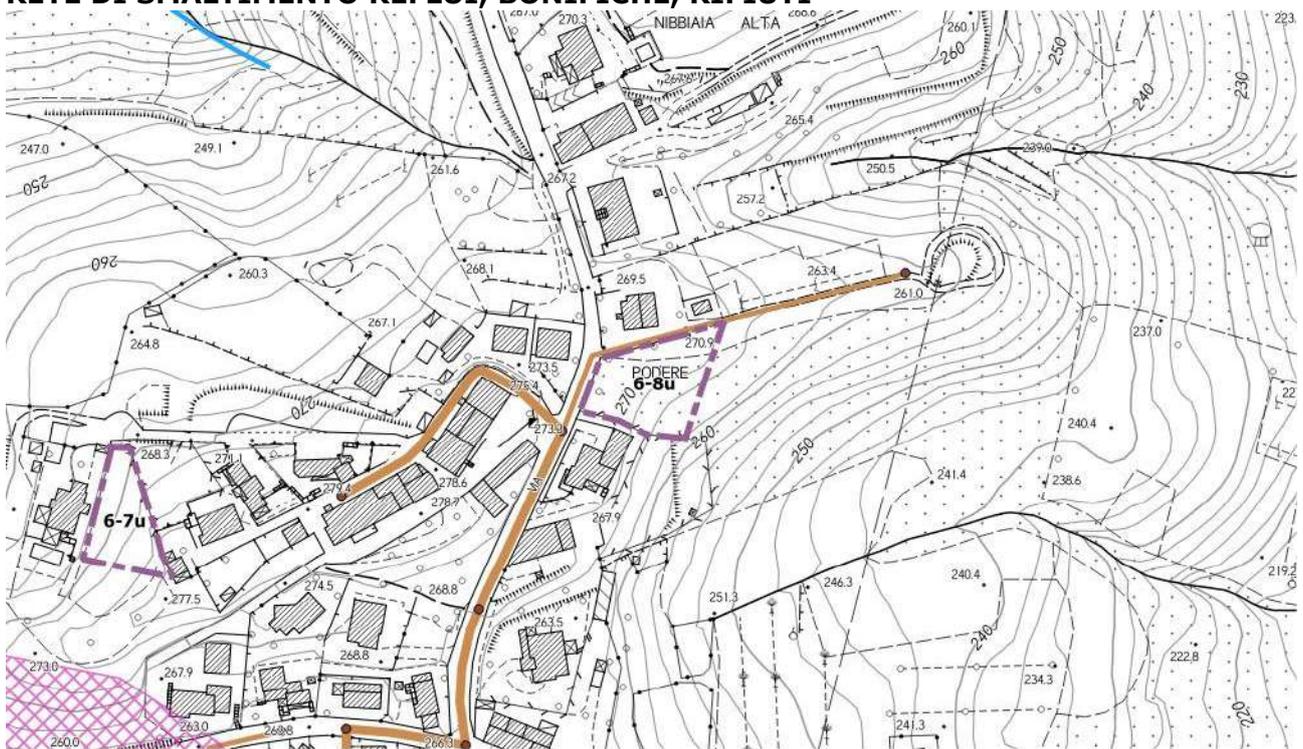
## VINCOLI



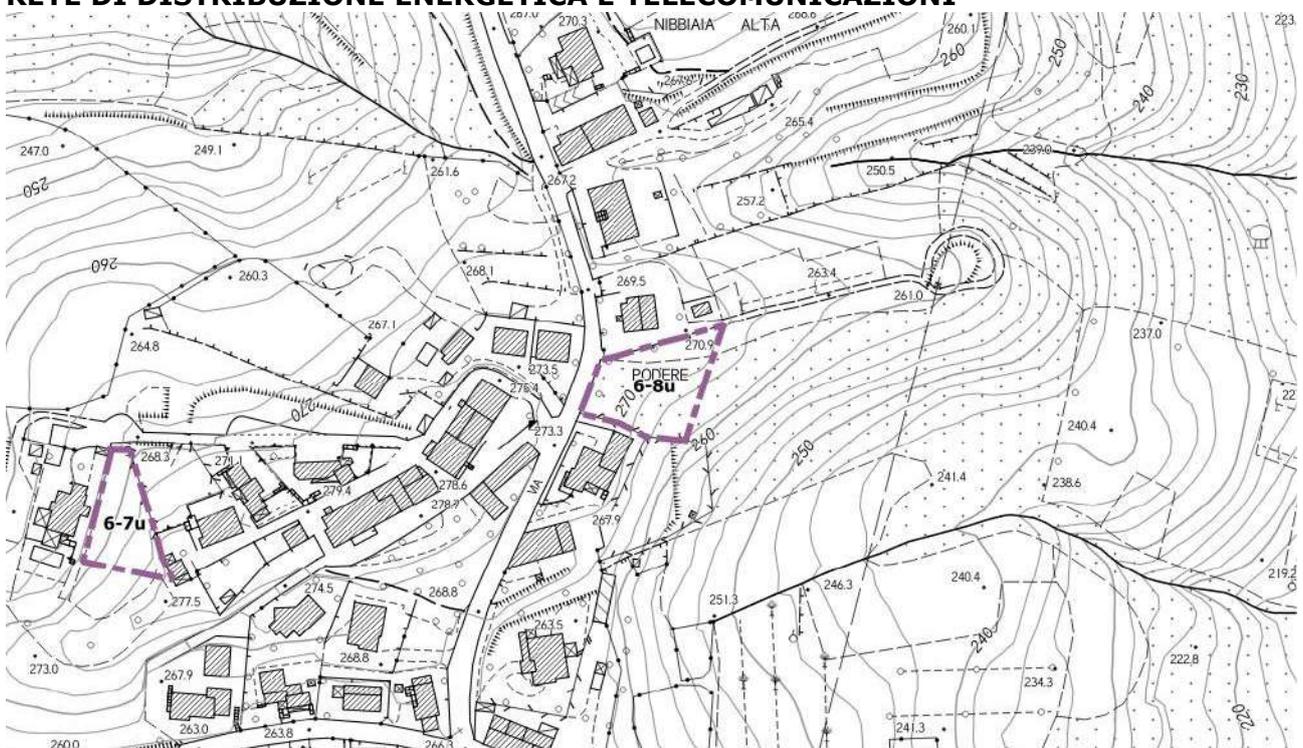
## RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



### RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



### RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



## VERIFICA DI COERENZA

### **Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.**

OB.1.

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

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

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

#### **Criticità con obiettivi P.O.**

OB.3.

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

OB.4.

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

#### **Criticità con azioni P.O.**

A1.9.

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

## VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	10,00	n.
Fabbisogno idrico res.	196187,50	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,01	l/sec
Fabbisogno elettrico	2472,88	Kwh/anno
Fabbisogno metano	1112,50	mc/anno
Produzione RU	1338,38	Kg/anno
Produzione RD	736,08	Kg/anno

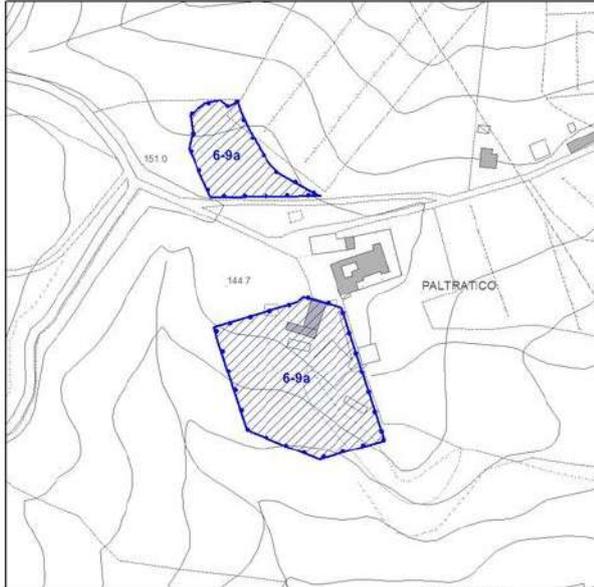
## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
<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 ma in linea con il tessuto edilizio circostante
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	X	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc)  Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)
		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	+/-	X	
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-		
	Qualità e competitività dei sistemi	Protezione dei sistemi urbani e degli	0	X	

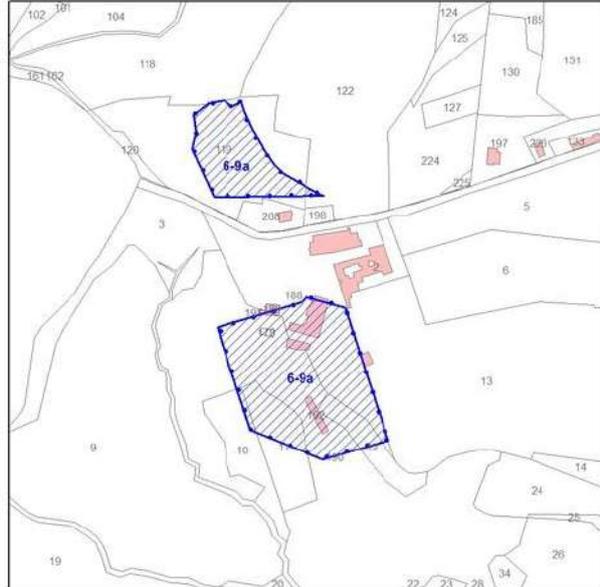
	urbani e insediamenti	insediamenti			
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	+/-	X	Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla progettazione dei fronti degli edifici in relazione alla all'edificato circostante lungo strada
<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	

## 8. scheda norma comparto 6-9a

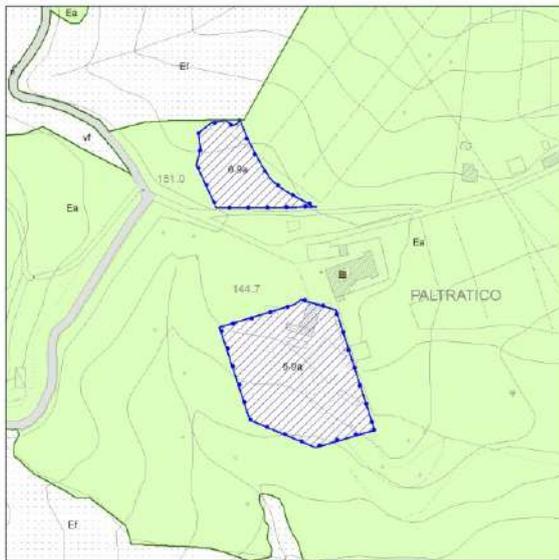
*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 25-34*



*Estratto cartografia TUR 18.1 Nord*



1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di espansione per la realizzazione di un comparto Turistico ricettivo
  
2. Ubicazione  
Castelnuovo della M.dia  
loc. Paltratico

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto del Territorio Art. 36 co. 14 Turistico ricettivo n. 68 posti letto
4. Modalità di attuazione	Progetto unitario 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

	la struttura turistico ricettiva un pubblico esercizio unitario sia dal punto di vista gestionale che strutturale.
5. Parametri urbanistici di progetto	Turistico ricettivo n. 68 posti letto SUL <b>superficie lorda</b> mq. 4670 H. max nuovi fabbricati: 2 piani f.t.; Dotazione minima di parcheggi privati a corredo delle strutture: almeno 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Distanza dai confini: min. ml 5.00 Superficie totale fondiaria: mq. 14700 circa Superficie area da destinare a parcheggio privato fuori terra: mq. 3950
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Commerciale (Cat. 3 sottocategoria 3.03); turistico ricettivo (Cat. 4 sottocategorie 4.01; 4.02); Direzionale e di Servizio (Cat. 5 sottocategorie 5.02; 5.03; 5.09; 5.10 limitatamente a palestra e centro benessere)
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici di cui al D.M. 1444/68. La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria ed eventuali adeguamenti alle opere esistenti dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione com.le e di altri Enti competenti.
8. Disciplina per la progettazione	Obiettivo è la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva di elevata qualità sotto il profilo ricettivo (dovrà essere garantito il raggiungimento di almeno quattro stelle di classificazione). L'intervento proposto intende riqualificare il borgo di Paltratico attraverso un intervento di riqualificazione e valorizzazione delle preesistenze, sia architettoniche (da destinare all'Azienda Agricola esistente) che naturali, oltre alla realizzazione di nuove strutture che permettano il potenziamento e la valorizzazione del Borgo medesimo. Il comparto risulta costituito da due sottocomparti: - uno a nord del borgo esistente, da destinare ad area a parcheggio privato; - uno a sud da destinare a nuova edificazione e che interesserà le aree oggi occupate da volumi agricoli che saranno demoliti ricostruiti per le finalità dell'Azienda Agricola . Gli edifici di nuova costruzione pari a mq. 4.670 di <b>SUL superficie lorda</b> , occuperanno in parte l'area di sedime delle volumetrie esistenti oggetto di demolizione e ricostruzione con funzioni agricole Nell'area interessata dalle previsioni di cui alla presente scheda norma sono presenti volumi agricoli che devono essere demoliti e ricostruiti all'interno delle aree interessate dal PAPMAA per le attività dell'Azienda Agricola esistente. E' ammessa la realizzazione di attrezzature complementari quali ristorante, bar, sale pluriuso, SPA, piscine interne ed esterne, palestra, zona relax, etc. ed eventuali servizi ad esse relative. I nuovi edifici non potranno avere una altezza superiore a 2 piani f.t. I nuovi volumi dovranno rispettare il carattere rurale della zona. I nuovi edifici devono essere circondati sia dalle alberature

	<p>esistenti e di nuovo impianto al fine di creare una fusione tra verde ed architettura nella ricerca di un inserimento armonico ed equilibrato nell'ambiente circostante.</p> <p>Oltre al parcheggio nell'area a nord potranno essere realizzati servizi aggiuntivi quali uno spazio per l'atterraggio degli elicotteri e un campo da tennis.</p> <p>I nuovi edifici devono essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato</p> <p>Condizioni alla realizzazione:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) ampliamento del serbatoio di Nibbiaia al fine di garantire l'approvvigionamento idrico al nuovo comparto turistico;</li><li>2) I nuovi edifici non devono incidere sul sistema dei tracciati minori che andranno conservati e valorizzati;</li><li>3) Al fine di salvaguardare il paesaggio agrario si dovrà porre attenzione ad operare eventuali contenimenti di instabilità dei terreni, adottando opere di ingegneria naturalistica;</li><li>4) Il parcheggio privato deve essere realizzato seguendo la naturalità attestandosi sulle curve di livello e con superfici permeabili a prato. Il campo da tennis deve integrarsi con la morfologia del terreno;</li><li>5) Interventi sul verde ornamentale: devono essere salvaguardati, e all'occorrenza risanate le emergenze arboree di particolare interesse ( esemplari di cipressi sia isolati che in filari, con sostituzione delle piante morte o deperenti, integrazione delle fallanze con ibridi resistenti al cancro del cipresso e impiego degli stessi ibridi anche per l'impianto di eventuali nuovi filari). Potenziamento del verde di "completamento" (alberi e arbusti) mediante l'utilizzo di essenze autoctone tipiche della zona.</li><li>6) Interventi sulla mitigazione degli impatti visivi: eventuali manufatti interrati (parcheggio) dovranno avere una copertura a verde "pensile" (es. tappeto erboso, ecc.), eventuali impianti di depurazione dovranno essere schermati con alberature di specie autoctone tipiche della zona. I pannelli solari devono essere del tipo integrato in copertura e/o devono essere rivestiti con pellicola di colore simile a quello del posto in cui verranno collocati. È vietata l'asfaltatura di ogni tipo di viabilità interna. La viabilità percorsa da mezzi motorizzati potrà essere pavimentata con conglomerato ottenuto impiegando leganti trasparenti così da valorizzare il colore originario della graniglia (costituita da inerti selezionati).</li><li>7) In fase di cantiere deve essere effettuato opportuno il controllo archeologico nelle zone di forti movimentazioni di terreno.</li></ol>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i> <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b> <b>Geolitologia</b> argille e argille sabbiose messiniane con copertura detritica</p>

	<p><b>Elementi di geomorfologia</b> area di crinale soprastante a versante terreno con instabilità quiescente</p> <p><b>Tipologia amplificazione sismica</b> nessuna</p> <p><b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> nessuno</p> <p><b>Problematiche idrogeologiche</b> nessuna</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b> Geomorfologica <del>G2</del> <b>G3</b> Idraulica <b>I1</b> Sismica <b>S2</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b> <b>Geomorfologica FG3</b> <u>Prescrizioni:</u> <del>Si richiedono indagini geognostiche per la valutazione della stabilità dell'area; sulla scorta dei risultati la progettazione si dovrà valutare la necessità di ricorso a adeguati interventi strutturali</del> Si richiedono nella fase di PUC indagini geognostiche nell'area sud con almeno n.3 stazioni di cui n.1 attrezzata a prove sismiche in foro e con allestimento di almeno n.2 piezometri per la valutazione complessiva della stabilità dell'area; sulla scorta dei relativi risultati la progettazione procederà con indagini di dettaglio ai sensi del DPGR 36/R/2009 ricorrendo se necessario a adeguati interventi strutturali e/o di consolidamento e messa in sicurezza secondo quanto riportato al par. 3.2.1 dell'Allegato A del DPGR 53/R/2011. Nell'area nord-parcheggio si richiedono indagini geognostiche e geotecniche per la gestione in sicurezza degli eventuali scavi/riporti.</p> <p><b>Idraulica FI2</b> <u>Prescrizioni:</u> si richiede l'allontanamento delle acque superficiali del lotto dai terreni instabili sottostanti</p> <p><b>Sismica FS2</b> <u>Prescrizioni:</u> <del>nessuna prescrizione specifica</del> si richiedono indagini strumentali coordinate con gli studi di fattibilità geologica.</p>
<p>10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi</p>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la disciplina del territorio rurale agricolo - patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola."</p>

**INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO**



Foto 1

**INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE**



**INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ**



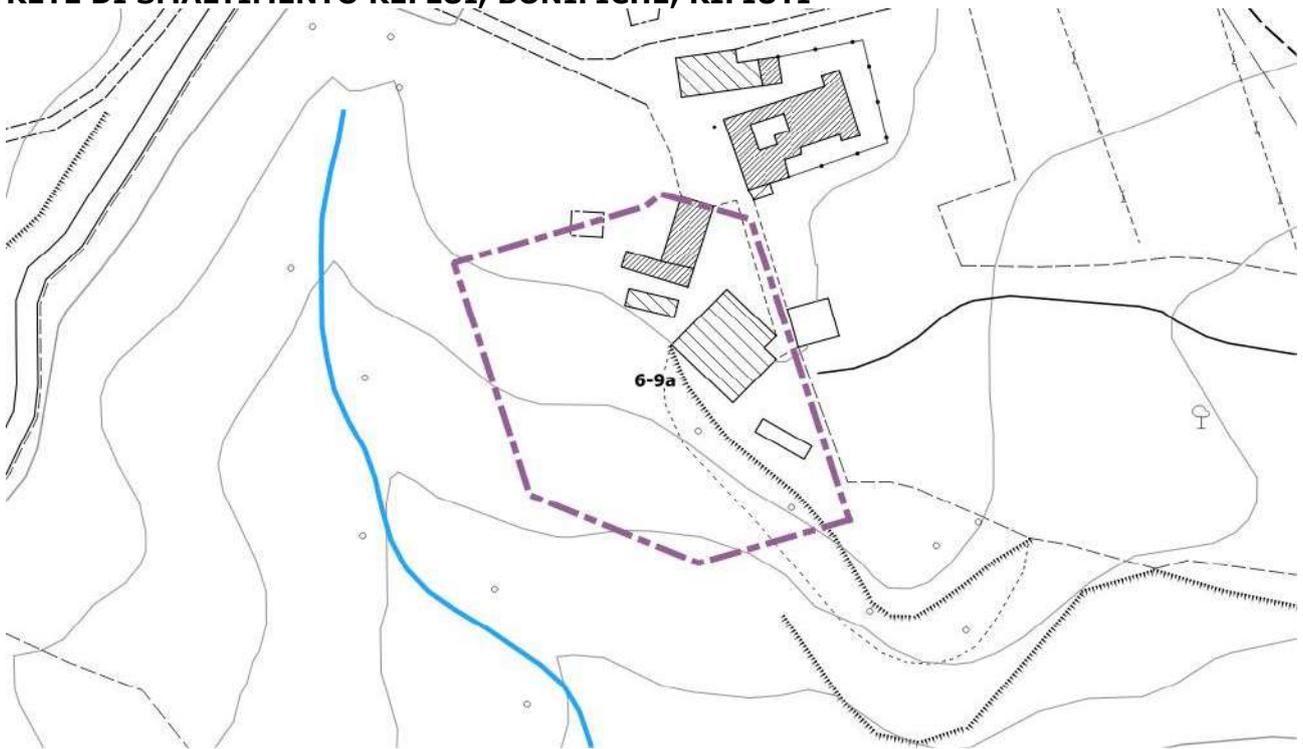
**VINCOLI**



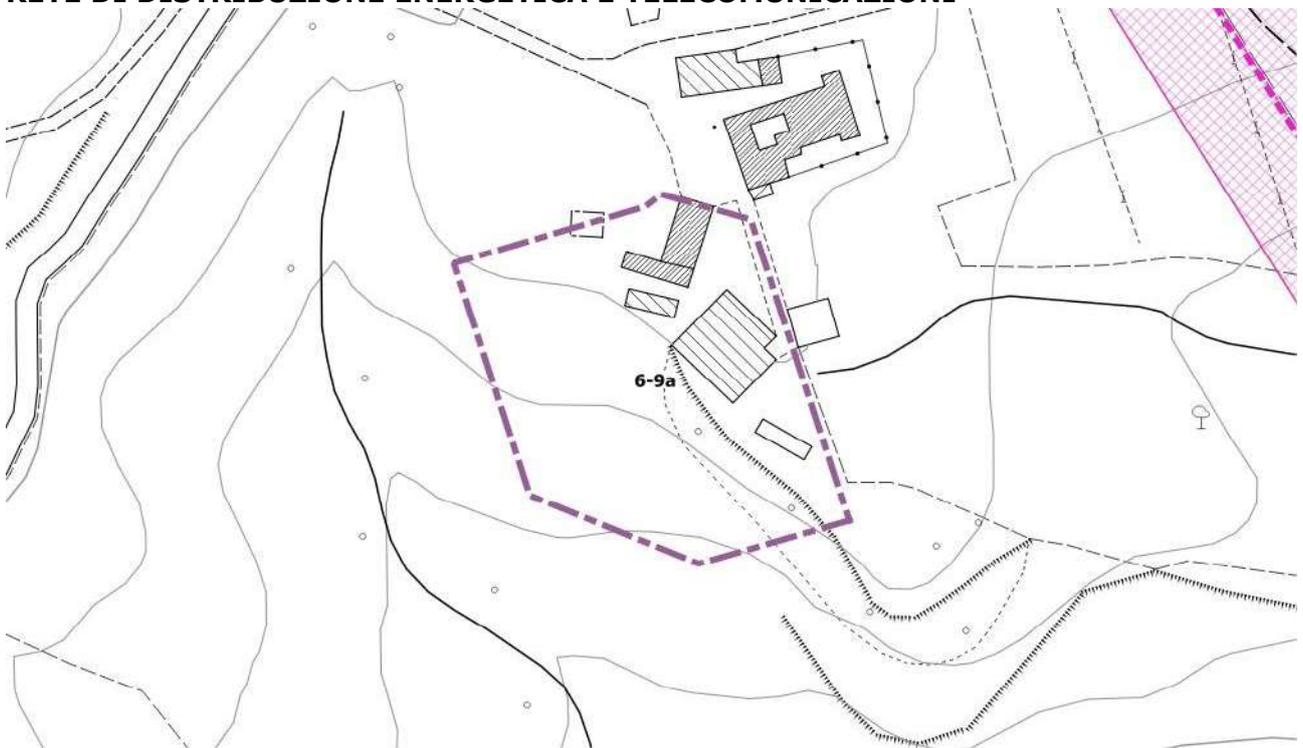
**RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA**



**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.2

La previsione contribuisce alla diversificazione economica e alla promozione turistica.

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

OB.4.

La previsione incrementa le dotazioni dei servizi locali per i turisti.

OB.5.

Gli interventi previsti promuovono il turismo sostenibile e la valorizzazione turistica del patrimonio paesaggistico.

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

A1.3.

La previsione è compatibile con la presente azione poiché contribuisce alla valorizzazione del patrimonio agricolo attraverso forme di fruizione compatibili degli habitat.

A3.3.

Gli interventi previsti contribuiscono a sviluppare le economie legate alle specificità territoriali.

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.

A5.2.

La previsione contribuisce al consolidamento e allo sviluppo delle varie "forme" di turismo.

A5.8.

La previsione favorisce il potenziamento dei servizi al turismo cercando di integrarlo con la produzione agricola.

### ***Criticità con obiettivi P.O.***

### ***Criticità con azioni P.O.***

**VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE**

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	34,00	n.
Fabbisogno idrico res.	2668150,00	l/anno
Fabbisogno idrico comm.		l/anno
Afflussi fognari	0,11	l/sec
Fabbisogno elettrico	33631,10	Kwh/anno
Fabbisogno metano	15130,00	mc/anno
Produzione RU	18201,90	Kg/anno
Produzione RD	10010,62	Kg/anno

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

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI (sono valide le azioni di cui al punto 8. Disciplina per la progettazione)
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	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+/-	X		
	Riduzione del rischio idrogeologico	+/-			
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+/-	X	
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-		
	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	+/-	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	+	↑	
		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	