



Conferenza Paesaggistica
art. 21 della Disciplina di PIT-PPR
Relazione per conferenza conclusiva

Allegato schede norma

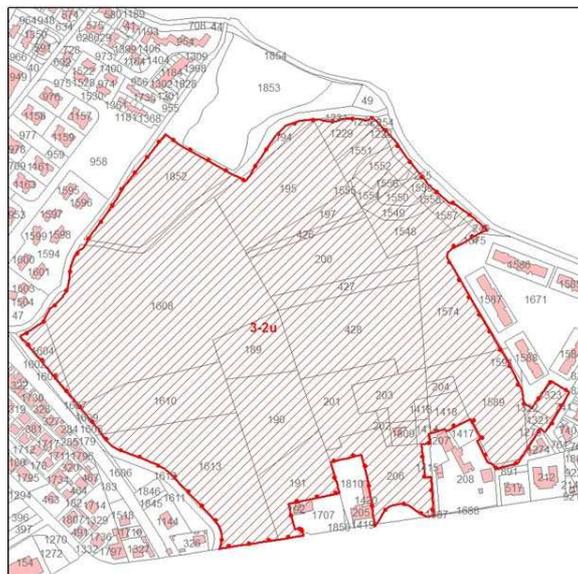
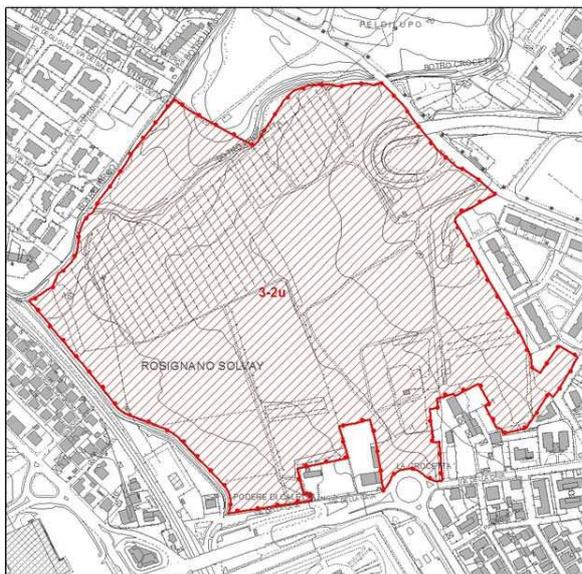
*Estratto da Allegato 1
schede norma comparti modificate*

A cura dell'arch. Stefania Marcellini

U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo
Arch. Stefania Marcellini
Documento firmato con firma digitale
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs 82/2005

scheda norma comparto 3-2u

Estratto cartografia tecnica regionale Estratto catastale – foglio 66



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord-Ovest



1. Descrizione dell'intervento
Intervento di espansione per realizzazione di una nuova centralità urbana.
2. Ubicazione
Rosignano Solvay, via Lungomonte, via della Cava, via Lizzadri – loc. La Crocetta

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

	<p>privato previsti dal Piano Attuativo, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti) e le modalità di gestione e manutenzione anche successive alla realizzazione; - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, delle attrezzature di interesse pubblico, etc. - definisce le modalità di realizzazione/gestione delle quote di alloggi da destinare ad edilizia sociale e residenziale pubblica secondo le normative vigenti. <p>La convenzione deve inoltre contenere apposito articolo per l'istituzione di un vincolo sulla struttura turistico ricettiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di durata ventennale sulla destinazione d'uso; - alla indivisibilità e alla gestione unitaria della struttura (attività principale e servizi aggiuntivi e integrativi) essendo l'albergo un pubblico esercizio unitario sia dal punto di vista gestionale che strutturale; - di divieto di alienare l'alloggio del custode separatamente dalla struttura turistico ricettiva.
<p>5. Parametri urbanistici di progetto</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Residenziale</u>: mc 70.000 di cui mc. 24.500 di edilizia sociale e mc. 45.500 per edilizia privata. SUL totale mq. 27000. Altezza edifici: max n. 2/3/4 piani f.t. . - <u>Commerciale di vicinato/direzionale</u>: mc. 15.000 – SUL mq. 4200. Altezza edifici: max 3 piani f.t.; - <u>Destinazione turistica</u>: posti letto n. 200 (120 es. + 80). Altezza edifici: max 4/5 piani f.t. - <u>Grande struttura di vendita</u>: mq. 1800 in ampliamento alle superfici esistenti e comunque per una superficie complessiva fino a mq. 4999 di area di vendita (GSV tipologia C art. 12 DPGR 15/R) per una superficie lorda pari a mq. 7.207,30 (SUL). Altezza edificio: quella necessaria alla struttura. - <u>cittadella dello sport</u> (palestra, piscina, servizi, etcc). Le strutture per la palestra/Piscina, servizi, se realizzate nel parco urbano, devono essere localizzate esclusivamente ai margini dell'area parco in adiacenza della zona edificabile così come individuata al successivo punto 12 "schema grafico prescrittivo". Le altezze degli edifici della cittadella dello sport devono essere quelle previste da leggi per le diverse tipologie di attività sportive.

	<p>Distanza da strada primaria ml 7.50 Distanza da strade di distribuzione residenziale ml 6.00 Distanza confini min. ml 5.00 - Superficie territoriale: mq. 194418 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	<p>Residenziale (cat. 1); Commerciale (cat. 3 sottoc. 3.01.01, 3.01.02, 3.02.01, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 3.04); Turistico-ricettivo (cat. 4 sottoc. 4.01); Direzionale e di Servizio (cat. 5 sottoc. 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.08, 5.09, 5.10, 5.11, 5.13)</p>
7. Opere di urbanizzazione	<p>Devono essere progettate e realizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla legge vigente (infrastrutture a rete, verdi, parcheggi pubblici etcc) secondo le indicazioni che saranno impartite dagli uffici dell'Amministrazione Com.le e dagli Enti gestori dei servizi; - le opere di urbanizzazione secondaria relative alla realizzazione di un polo scolastico da costruire nell'area Parco. <p>Il Polo Scolastico, se realizzato nel parco urbano, deve essere localizzato esclusivamente ai margini dell'area parco in adiacenza della zona edificabile così come individuata al successivo punto 12 "schema grafico prescrittivo".</p> <p>Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica il Piano Attuativo deve contenere apposito elaborato in cui sono individuate le aree (lotti) da cedere all'Amministrazione com.le e la relativa quota di superficie lorda realizzabile su ciascun lotto, da destinare ad edilizia sociale pubblica.</p> <p>Devono essere realizzati gli spazi per standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 quale <i>sommatoria</i> derivante dalle diverse destinazioni ammesse all'interno del comparto.</p> <p>Per quanto concerne la destinazione residenziale lo standard complessivo, comprensivo di verde e parcheggi pubblici, è pari a mq. 25 ad abitante, articolato in 6 mq. di parcheggio e 19 mq di verde.</p> <p>Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria potranno essere progettate e realizzate per stralci funzionali. Gli stralci funzionali devono essere individuati in un apposito elaborato progettuale allegato al Piano Attuativo.</p> <p>Il Polo scolastico potrà essere realizzato a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati secondo i parametri delle tabelle degli oneri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>La progettazione degli spazi aperti deve costituire l'elemento principale della progettazione (creazione di percorsi ciclabili e pedonali, di nuove aree per verde e</p>

	<p>parcheggi pubblici, strade, etc).</p> <p>La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalle leggi vigenti ed eventuali adeguamenti a opere di urbanizzazione esistenti devono essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione Com.le.</p>
8. Edilizia residenziale con finalita' sociali	<p>Almeno il 35% della Superficie lorda con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi di edilizia sociale. Gli alloggi realizzati con tale destinazione sono vincolati alla locazione a canone agevolato/ Edilizia residenziale pubblica (min. il 50%)/ all'affitto temporaneo (min. 10 anni), al cohousing.</p> <p>In caso di progetto di cohousing deve essere posta attenzione ai sistemi relazionali tra le diverse funzioni residenza e servizi, spazi privati e luoghi pubblici, viabilità e parcheggi, edificato e verde pubblico attrezzato. Devono essere valutate quelle funzioni condominiali di portierato sociale e di gestione dei servizi attraverso anche una attività di "accompagnamento" all'abitare sociale.</p> <p>Il Piano Attuativo deve individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per la superficie lorda da cedere all'Amministrazione com.le i lotti da assegnare a tale finalità; - per la quota di edilizia sociale, che rimarrà a carico del soggetto attuatore, gli alloggi destinati alle altre forme di edilizia sociale prevista dalla presente scheda. <p>In sede di Piano Attuativo L'Amministrazione com.le insieme al soggetto attuatore, stabilisce le modalità di cessione delle aree e individua le tipologia di edilizia sociale.</p>
9. Disciplina per la progettazione	<p>Il Piano si pone come obiettivo la riqualificazione dell'area attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la realizzazione della "città pubblica" ovvero di un tessuto urbano complesso ed articolato, organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazionato all'insediamento esistente; b) la localizzazione di funzioni qualificate (spostamento grande struttura di vendita esistente) e di servizi ed attrezzature di interesse generale quali un centro sportivo polivalente (Villaggio dello Sport), un polo scolastico, capaci di interessare bacini di utenza anche di livello sovra-comunale e valorizzare la posizione di nodalità dell'area rispetto al sistema della viabilità; c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato (parco urbano) di uso collettivo con funzione di elemento connettivo.

Il piano deve prevedere:

- un sistema di spazi e luoghi (via - piazza) formanti un elemento "simbolico" di definizione e qualificazione del centro città, con aree a giardino, marciapiedi, zone per la sosta alberate, piazze "arredate";
- una galleria all'aperto con negozi di vicinato, nuovo supermercato (trasferimento grande struttura di vendita esistente) con eventuali negozi annessi (centro commerciale);
- strutture direzionali pubbliche e private e di servizio;
- un polo turistico ricettivo;
- un centro sportivo;
- un polo scolastico;
- un Parco urbano attrezzato. La destinazione di parco deve intendersi come connotato qualitativo del nuovo insediamento, e dovrà caratterizzarsi per l'assetto prevalentemente non edificato, con sistemazioni vegetazionali prevalenti e tipiche dei luoghi, e come offerta di spazi per la ricreazione, il tempo libero, lo svago e il benessere dei cittadini. Esso sarà collegato per quanto possibile alla rete degli spazi pubblici, previsti nel comparto ed adiacenti ad esso in modo da garantire un sistema continuo;
- edifici con destinazione residenziale, privata e sociale, realizzati con caratteristiche tecnologico-formali innovative e rispettose del consumo energetico, quale segno di un nuovo luogo della città contemporanea;
- nuova viabilità principale, di collegamento con il sistema circostante e nuova viabilità minore, per la mobilità interna;
- interventi di tutela e salvaguardia del Botro Crocetta.

La proposta progettuale deve presentare soluzioni integrate a livello funzionale ed architettonico, con assetto che privilegi l'organizzazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici aventi funzione di elemento connettivo con le diverse parti della città. Integrazione tra attività pubbliche ed interventi privati. I parcheggi potranno essere realizzati anche nel sottosuolo.

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

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

Il nuovo insediamento

Per l'edificato residenziale sono ammesse tipologie differenziate (in linea, a schiera, isolata etc..) purché

associate ed integrate tra loro a formare un tessuto dotato di caratteristiche e qualità urbane.

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

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

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

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

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

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

I parcheggi privati devono essere realizzati preferibilmente nel sottosuolo.

Edilizia Sociale

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

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

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

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

Polo Alberghiero

E' ammessa la realizzazione di una struttura alberghiera di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo (dovrà essere garantito il raggiungimento di almeno 3 stelle di classificazione).

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

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

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

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

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

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

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

Grande Struttura di vendita

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

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

trasferimento e l'ampliamento di una Grande Struttura di Vendita (GSV).

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

Parco Urbano, sport e verde pubblico

La perimetrazione ed il dimensionamento del parco urbano (circa 9 Ha), così come individuato nello schema grafico di cui al punto 12, sono prescrittivi al fine di mantenere un ampio varco da destinarsi a verde urbano ed impedire la saldatura tra Castiglioncello e Rosignano Solvay.

All'interno del parco, in adiacenza dell'area edificabile, potranno essere realizzate le seguenti opere di interesse pubblico:

- centro sportivo polivalente comprendente palestra, piscina coperta, centro fitness e benessere, ed esercizi pubblici (bar, ristorante);
- Polo scolastico;

All'interno del Parco le aree, prevalentemente alberate e sistemate a verde, potranno essere organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero.

All'interno potranno essere realizzati spazi attrezzati:

- per il gioco ed il tempo libero;
- per attrezzature didattiche all'aperto;
- per lo svolgimento di attività sportive di base;
- per piccoli chioschi per ristoro, servizi igienici, impianti tecnologici a supporto delle attività.

Nel Parco potrà essere realizzato un sistema di collegamenti ciclopedonali di connessione con gli spazi pubblici posti all'interno ed all'esterno del comparto.

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

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

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

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

Opere di urbanizzazione

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

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

Nella riorganizzazione dello svincolo su via di Lungomonte potranno essere interessate marginalmente le aree del parco.

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

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

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

Gli spazi pubblici e di uso comune non debbono essere collocati in posizioni marginali o essere eccessivamente frazionati. Le aree condominiali e private devono assicurare continuità spaziale con gli spazi pubblici.

I parcheggi pubblici devono essere distribuiti all'interno dell'intero comparto, compreso il parco pubblico, nelle sue aree marginali, evitando concentrazione in aree di vaste dimensioni e garantendo un'agevole percorrenza tra le aree di sosta e l'edificato.

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

Le aree verdi devono essere rese funzionali mediante attrezzature quali panchine, fontanelle, chioschi con funzioni di servizio, attrezzature per gioco dei bambini.

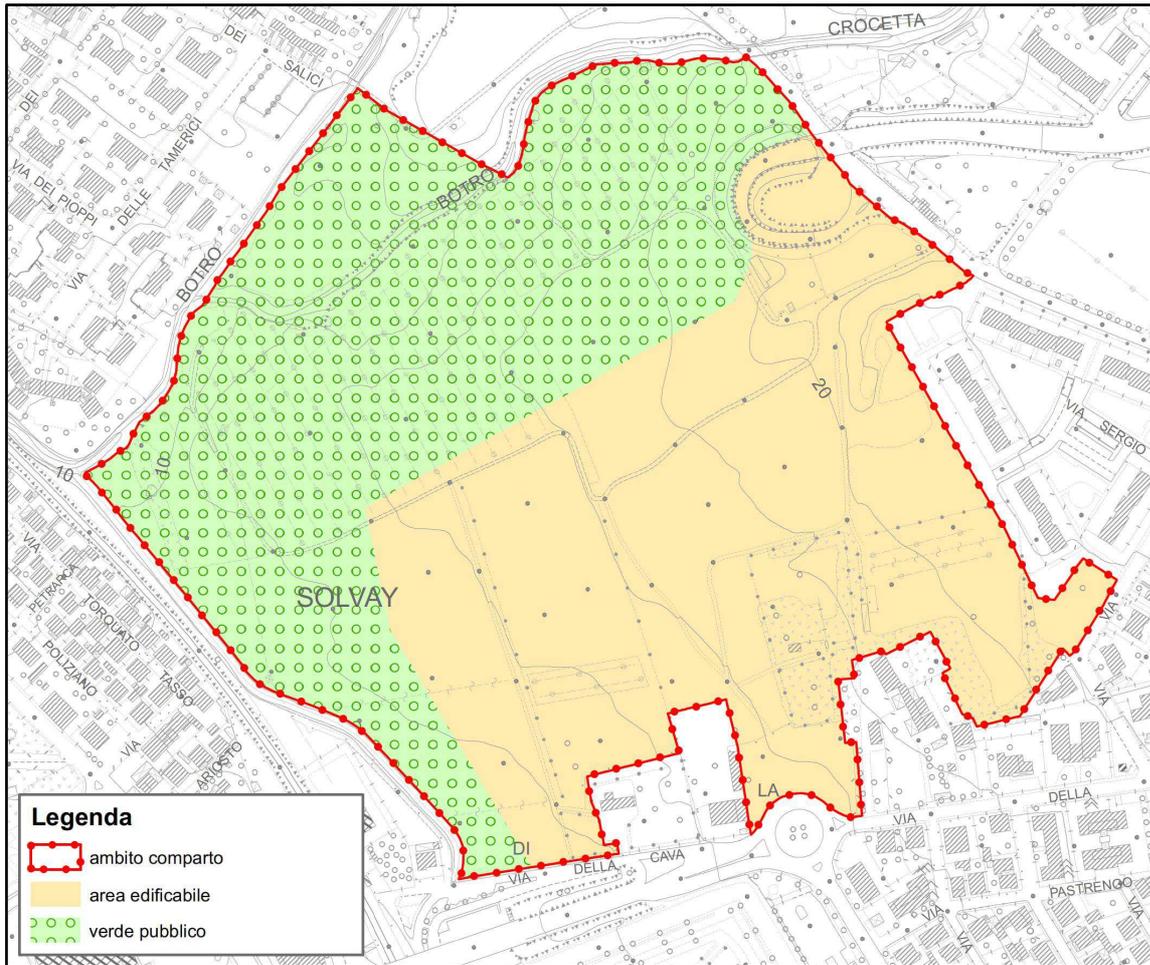
Le aree degli spazi pubblici non utilizzate dalle attrezzature debbono essere mantenute a giardino, con possibilità di frequentazione pubblica almeno nelle ore diurne.

E' opportuno che gli spazi pubblici, di uso collettivo e comune, i piani terra degli edifici pubblici e con

	<p>destinazione pubblica, costituiscano sistemi continui, aperti e collegati tra loro da percorsi pedonali e ove possibile ciclabili.</p> <p>Le strade interne e di servizio per la residenza devono essere realizzate con materiale fonoassorbente.</p> <p>Devono essere realizzati parcheggi pubblici e privati ai sensi delle norme vigenti in materia per le diverse destinazioni d'uso ammesse.</p> <p>Le aree a parcheggio pubblico devono essere adeguatamente alberate, attrezzate con percorsi pedonali, marciapiedi, illuminazione pubblica etc.</p> <p>In sede di Piano Attuativo l'Amministrazione com.le valuterà la tipologia del Polo scolastico quale opera di urbanizzazione secondaria che deve essere dimensionato secondo le vigenti normative in materia</p>
<p>10. Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali, alluvioni recenti Elementi di geomorfologia area di terrazzamento pianeggiante Elementi idrologici e vincoli idraulici Botro Crocetta e Botro Iurco confinanti sul lato NO del comparto Tipologia amplificazione sismica zona suscettibile di liquefazione dinamica Problematiche idrogeologiche da verificare con indagini approfondite</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' Geomorfologica G2/G3 Idraulica I2/I3 con magnitudo moderata oltre limitate aree a magnitudo severa e molto severa, I4 alla confluenza Iurco/Crocetta Sismica S3I</p> <p>FATTIBILITA' Geomorfologica FG3 <u>Prescrizioni:</u> si richiedono in corrispondenza di ciascuno degli stralci di Piano attuativo (area residenziale, commerciale, turistico ricettiva, struttura di vendita, centro sportivo polivalente, Polo scolastico) indagini geologiche, geognostiche, sismiche e idrogeologiche di inquadramento convenientemente ubicate con almeno 4 stazioni (vedi anche FS3) e altrettanti piezometri. I risultati illustrati con planimetrie, grafici, sezioni geologiche, geotecniche, sismiche e idrogeologiche definiranno le condizioni prescrittive di fattibilità compresa la salvaguardia della</p>

	<p>risorsa idrica e gli indirizzi per la progettazione dei singoli interventi. Tali elaborati dovranno essere oggetto di attenta verifica sul rispetto dei criteri generali e sugli indirizzi per la successiva progettazione come la valutazione della vulnerabilità sugli impatti a carico delle risorse idriche in fase di cantiere e d'esercizio e il progetto di massima sui movimenti complessivi di terre. Nella fase di analisi delle caratteristiche di ciascun intervento edilizio e delle Opere di urbanizzazione primaria, si richiedono specifici approfondimenti mediante indagini geognostiche previste ai sensi del DPGR 36/R/2009 e monitoraggio idrogeologico. Sulla base di tali ulteriori monitoraggi dovrà essere presentato specifico elaborato sulle modalità di conduzione del cantiere allo scopo di assumere i necessari accorgimenti per prevenire sversamenti e infiltrazioni nelle falda, oltre ad adottare tipologie costruttive idonee a minimizzare l'impermeabilizzazione superficiale.</p> <p>Idraulica FI2/FI4 <u>Prescrizioni:</u> FI2: si richiede specifico elaborato sulla regimazione delle acque del reticolo idrologico superficiale e sulle opere di mitigazione delle modifiche e progetto delle fognature dimensionato a prevenzione di fenomeni di rigurgito. FI4: in corrispondenza dell'area soggetta a rischio di esondazione I3 è consentita la sola destinazione verde. Non sono ammesse trasformazioni nella fascia di m 10 dalla sponda del corso d'acqua.</p> <p>Sismica FS3 <u>Prescrizioni:</u> Indagini sismiche di supporto alla fattibilità geologica e per gli edifici ai sensi del DPGR 36/R/2009, finalizzate anche alla valutazione del potenziale di liquefazione, con almeno 1/2 prove sismiche in foro per ciascun stralcio di Piano attuativo.</p>
11. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - Edifici residenziali e misti: tessuto urbano "Bb"; - Edifici commerciali: tessuto urbano "Dc"; - Area ed edifici sportivi: tessuto urbano "F2"; - Aree ed edifici con destinazione turistico ricettiva: tessuto urbano "Dta"; - Area ed edifici scolastici: tessuto urbano "F1"; - Aree a verde pubblico, parcheggi pubblici e strade: disciplina contenuta nelle NTA

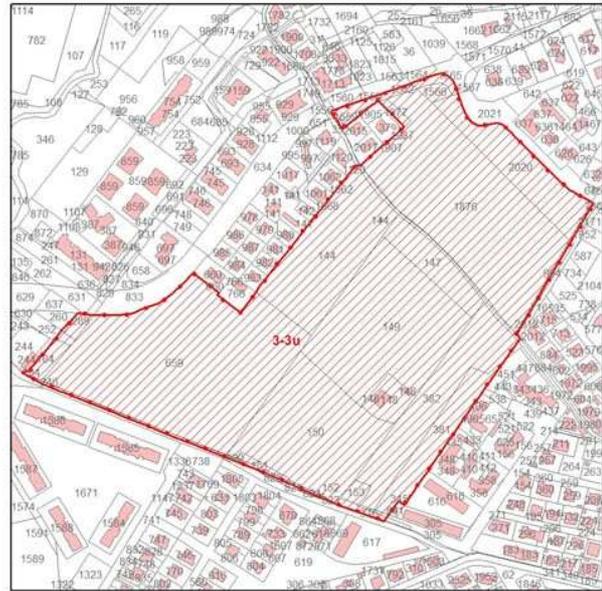
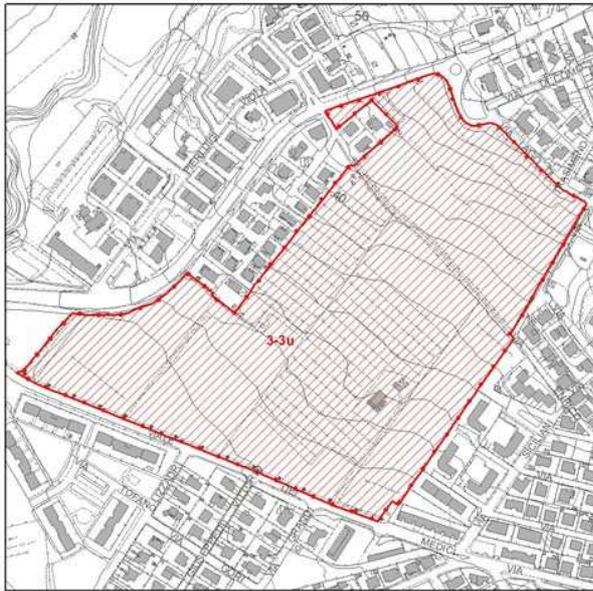
12. Schema grafico prescrittivo



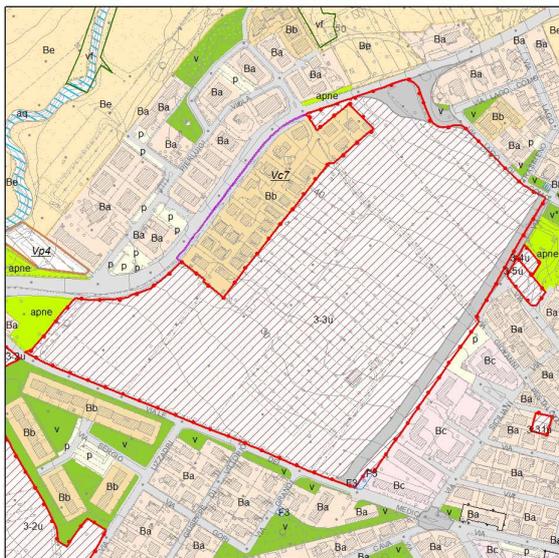
scheda norma comparto 3-3u

Estratto cartografia tecnica regionale

Estratto catastale – fogli 67-74



Estratto cartografia TUR 10 Rosignano Solvay Nord-Ovest



1. Descrizione dell'intervento
Intervento di espansione prevalentemente residenziale
2. Ubicazione
Rosignano Solvay, via Lungomonte, viale dei Medici, via Lago di Como, via Lago Maggiore - Loc. Cotone

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

	<p>dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti) e le modalità di gestione e manutenzione anche successive alla realizzazione; - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, delle attrezzature di interesse pubblico, etc. - definisce le modalità di realizzazione/gestione delle quote di alloggi da destinare ad Edilizia Residenziale sociale secondo le normative vigenti.
5. Parametri urbanistici di progetto	<p><u>Destinazione residenziale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ alloggi max. n. 100 comprensivi delle unità immobiliari residenziali esistenti e della quota di edilizia sociale; ▪ nuova volumetria: mc. 25.000 + mc. 6000 = Tot. Vol. mc. 31.000 nel rispetto del numero di alloggi max. previsti; ▪ H. max. n. 2 piani f.t. <p><u>Edilizia sociale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ minimo 20% degli alloggi (min. n. 20 alloggi) ▪ H. max. n. 2 piani f.t. <p><u>Destinazione Commerciale/Direzionale/di servizio:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vol. max mc. 4000 ▪ H. max. n. 2 piani f.t. <p><u>Parametri da rispettare per tutte le nuove costruzioni:</u></p> <p>Distanza strade min. ml 6.00 Distanza fabbricati min. ml 10.00 Distanza confini min. ml. 5.00 Superficie territoriale: mq. 126411 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	<p>Residenziale (cat. 1); Commerciale (cat. 3 sottoc. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03); Direzionale e Di Servizio (Cat. 5 sottoc. 5.01, 5.02, 5.03, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11)</p>
7. Opere di urbanizzazione	<p>Dovranno essere previsti gli spazi per standards urbanistici previsti dal D.M. 1444/68</p>

	<p>quale <i>sommatoria</i> derivante dalle diverse destinazioni ammesse all'interno del comparto.</p> <p>Per quanto concerne la destinazione residenziale lo standard complessivo, comprensivo di verde e parcheggi pubblici, è pari a mq. 25 ad abitante, articolato in 6 mq. di parcheggio e 19 mq di verde. La progettazione degli spazi aperti deve costituire l'elemento principale della progettazione (creazione di percorsi ciclabili e pedonali, di nuove aree per verde e parcheggi pubblici, strade, etcc).</p> <p>La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalle leggi vigenti ed eventuali adeguamenti a opere di urbanizzazione esistenti devono essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione Com.le</p>
<p>8. Edilizia residenziale con finalita' sociali</p>	<p>Almeno il 20% (n. 20) degli alloggi con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi ERS</p> <p>Gli alloggi di E.R.S. realizzati nel rispetto della quota minima fissata dalla presente scheda sono vincolati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla locazione a canone agevolato; - o all' affitto temporaneo (min. 10 anni); - o al cohousing. - a vendita agevolata <p>In caso di progetto di cohousing deve essere posta attenzione ai sistemi relazionali tra le diverse funzioni residenza e servizi, spazi privati e luoghi pubblici, viabilità e parcheggi, edificato e verde pubblico attrezzato. Devono essere valutate quelle funzioni condominiali di portierato sociale e di gestione dei servizi attraverso anche una attività di "accompagnamento" all'abitare sociale.</p> <p>A tal fine il Piano attuativo dovrà individuare i lotti e/o alloggi da assegnare a tale finalità.</p> <p>Gli alloggi per edilizia sociale dovranno avere caratteristiche costruttive e dimensionali dettate dalle leggi in materia.</p>
<p>9. Disciplina per la progettazione</p>	<p>Il Piano si pone come obiettivo la riqualificazione dell'area attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la realizzazione di un tessuto urbano complesso ed articolato, organizzato in rapporto al sistema delle aree pubbliche e degli spazi aperti, e relazionato

- all'insediamento esistente;
- b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale,
 - c) la realizzazione di edilizia privata ed edilizia residenziale sociale;
 - d) la realizzazione di un parco urbano attrezzato inteso come connotato qualitativo del nuovo insediamento, con sistemazioni vegetazionali prevalenti e tipiche dei luoghi, e con offerta di spazi per la ricreazione, il tempo libero, lo svago e il benessere dei cittadini. Esso deve essere collegato alla rete degli spazi pubblici che saranno previsti nell'area, in modo da garantire un sistema continuo;
 - e) un sistema di spazi e luoghi (viale-piazza) con aree a giardino, marciapiedi, zone per la sosta alberate, piazze "arredate";
 - f) nuova viabilità principale, di collegamento con il sistema circostante.

La caratteristica fondamentale del nuovo insediamento deve essere l'immersione nel verde, una sorta di città giardino, dove il carattere urbano prevalente sarà costituito sia dai giardini privati, che dovranno essere previsti intorno ai nuovi fabbricati, sia dal verde esistente presente ai margini di un percorso pedonale/ciclabile esistente, con andamento nord-sud, che costituisce Invariante strutturale e pertanto dovrà essere conservato e valorizzato, sia dal Parco urbano attrezzato posto nella parte bassa del comparto lungo l'intero tratto di via Lungomonte.

Parco urbano ed aree a verde pubblico

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

L'area a Parco come individuata al successivo punto 12, è prescrittiva.

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

informazioni.

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

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

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

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

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

La proposta progettuale deve presentare soluzioni integrate a livello funzionale ed architettonico, con assetto che privilegi l'organizzazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici aventi funzione di elemento connettivo con le diverse parti della città. Integrazione tra attività pubbliche ed interventi privati.

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

La copertura del tetto degli edifici residenziali, dovrà essere "a falde" inclinate.

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

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

Potranno essere realizzate opere pertinenziali.

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

ecc.).

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

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

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

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

Opere di urbanizzazione

L'area deve essere caratterizzata da una viabilità principale e secondaria e da una rotatoria più idonea ai nuovi traffici veicolari di innesto tra via Lago di Garda e viale De Medici.

Il progetto potrà prevedere anche una soluzione diversa della viabilità interna rispetto a quella indicata al successivo punto 12, senza che questa costituisca variante alla scheda e purché sia concordata con la pubblica amministrazione.

La rete infrastrutturale e i percorsi pedonali e ciclabili dovranno rispettare quanto dispone il N.C.S. e dovranno essere realizzati secondo le indicazioni dei Settori competenti. La viabilità principale dovrà avere caratteristiche di viale alberato percorsi pedonali in entrambi sensi di marcia, e percorsi ciclabili.

Le aree di parcheggio devono essere adeguatamente alberate con piante di almeno seconda e terza grandezza, attrezzate con percorsi pedonali, arredi di servizio e

	<p>pavimentate con materiali permeabili. Gli spazi pubblici e di uso comune non debbono essere collocati in posizioni marginali o essere eccessivamente frazionati; possibilmente si assicurerà la loro continuità spaziale anche con le aree condominiali e private, recintate con siepi basse; essi debbono costituire il centro delle relazioni funzionali e morfologiche dell'insediamento. Particolare attenzione progettuale si deve porre alle condizioni di sicurezza dei bambini e degli anziani, dei portatori di handicap e alla difesa dai rumori. Le aree degli spazi pubblici non utilizzate dalle attrezzature debbono essere mantenute a giardino. Una quota parte dei parcheggi pubblici potrà essere realizzata nelle aree marginali del Parco Urbano, purché in prossimità delle aree edificate. I parcheggi pubblici dovranno essere distribuiti, in maniera uniforme, all'interno del comparto. Dovrà essere evitato il concentrazione in aree di vaste dimensioni. Si dovrà garantire una percorrenza agevole tra le aree di sosta e l'edificio mediante la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e marciapiedi. L'area a Parco Urbano potrà essere utilizzata come standards a verde pubblico. La realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero, saranno previsti manti in materiale permeabile e delimitazioni attraverso bordi e cordoli, senza risalto sul terreno e comunque nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli uffici competenti. La realizzazione per stralci degli interventi di interesse privato è condizionato alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amm.ne Comunale delle relative aree.</p>
<p>10. Condizioni alla trasformazione</p>	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali Elementi di geomorfologia area di terrazzamento pianeggiante e piccola zona di fondovalle alluvionale Elementi idrologici e vincoli idraulici</p>

nessuno

Tipologia amplificazione sismica

area in parte suscettibile di liquefazione dinamica

Problematiche idrogeologiche

Nessuna

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

Geomorfologica **G2**

Idraulica **I2**

Sismica **S2/S3I**

FATTIBILITA'

Geomorfologica FG3

Prescrizioni:

si richiedono in fase di piano attuativo per ciascuna UMI indagini geologiche, geognostiche, sismiche e idrogeologiche di inquadramento convenientemente ubicate con almeno 3 stazioni (vedi anche FS3) e altrettanti piezometri. I risultati illustrati con planimetrie, grafici, sezioni geologiche, geotecniche, sismiche e idrogeologiche definiranno le condizioni prescrittive di fattibilità compresa la salvaguardia della risorsa idrica e gli indirizzi per la progettazione dei singoli interventi. Nella fase di analisi delle caratteristiche di ciascun intervento edilizio e delle Opere di Urbanizzazione primaria, si richiedono specifici approfondimenti mediante indagini geognostiche previste ai sensi del DPGR 36/R/2009 e monitoraggio idrogeologico. Sulla base di tali ulteriori monitoraggi dovrà essere presentato specifico elaborato sulle modalità di conduzione dei lavori allo scopo di assumere in fase di cantiere e d'esercizio i necessari accorgimenti per prevenire sversamenti e infiltrazioni nelle falda, oltre ad adottare tipologie costruttive idonee a minimizzare l'impermeabilizzazione superficiale.

Idraulica **FI2**

Prescrizioni:

Si richiede specifico elaborato sulla regimazione delle acque del reticolo idrologico superficiale e sulla mitigazione delle sue modifiche. Si richiede progetto delle fognature dimensionato alla prevenzione di fenomeni di rigurgito

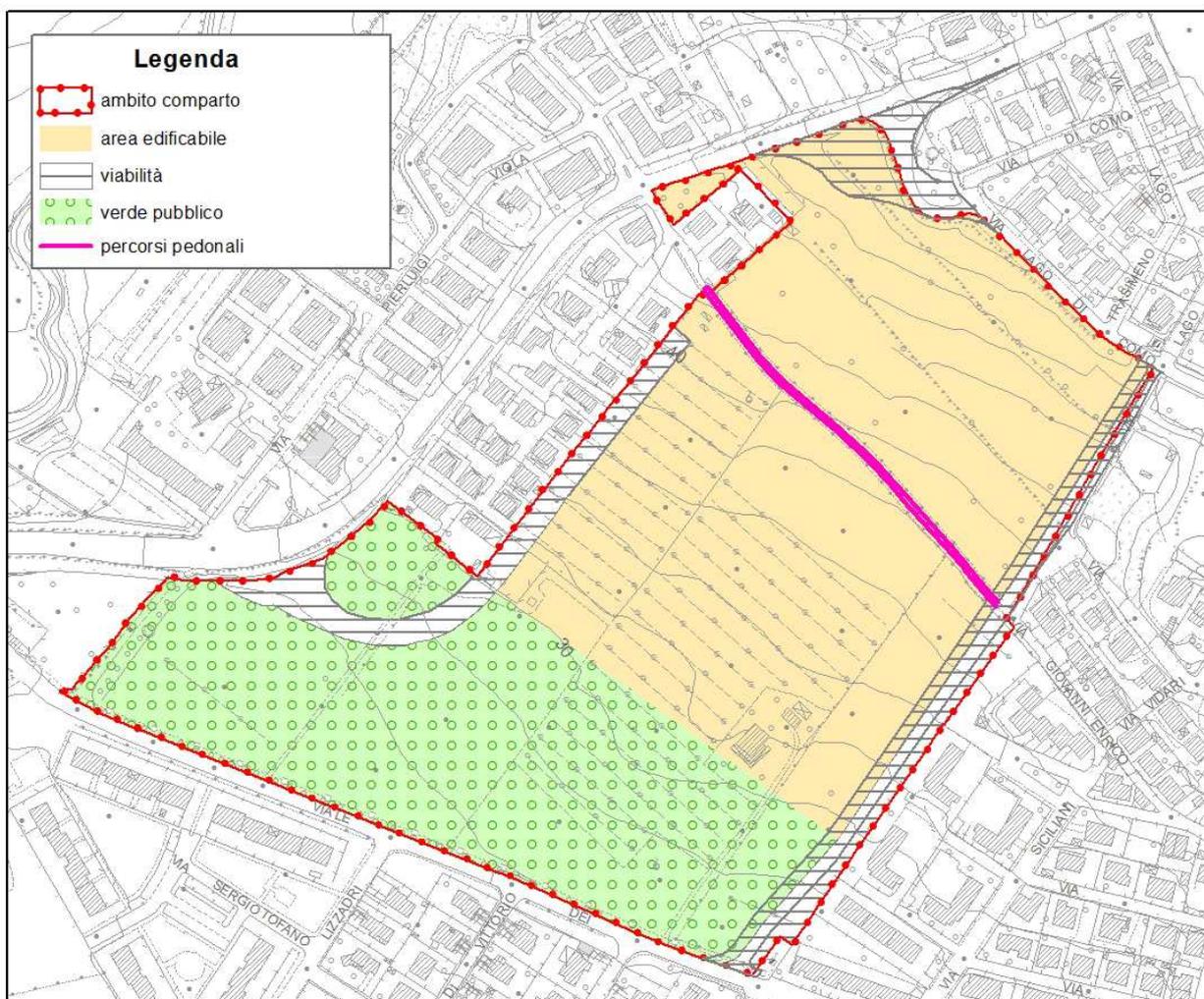
Sismica **FS3**

Prescrizioni:

si richiedono n. 1/2 indagini sismiche in foro in

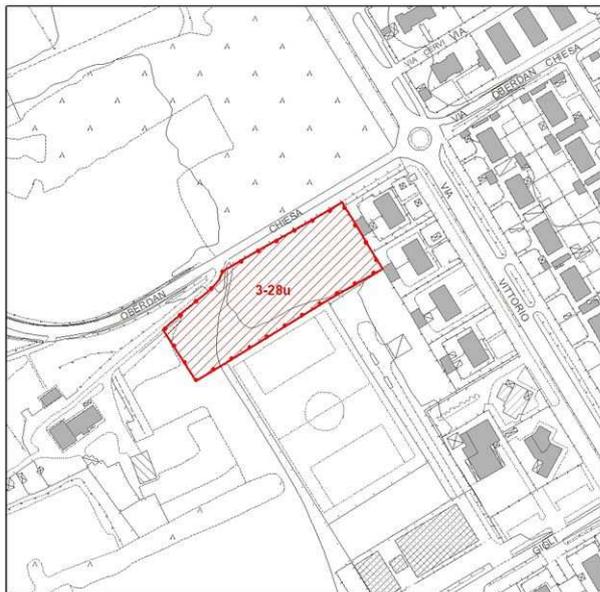
	<p>corrispondenza di ciascuna UMI e, nelle aree corrispondenti a S3, esecuzioni di indagini per la valutazione del potenziale di liquefazione del terreno in corrispondenza degli interventi edilizi.</p>
<p>11. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi</p>	<p>ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici residenziali e misti: tessuto urbano "Bb"; - Edifici prevalentemente commerciali: tessuto urbano "Dc"; - Aree a verde pubblico, parcheggi pubblici e strade: disciplina contenuta nelle NTA

12. schema grafico prescrittivo

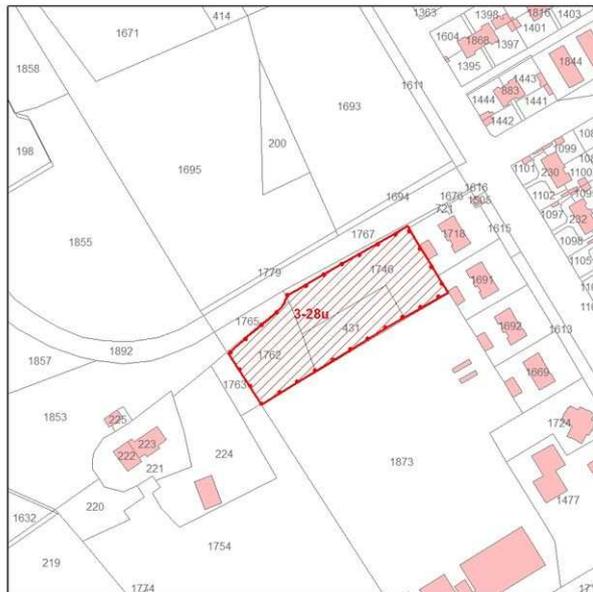


scheda norma comparto 3-28u

Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 80



Estratto cartografia TUR 12 Rosignano Solvay Sud-Ovest



1. Descrizione dell'intervento
Intervento di espansione turistica per la realizzazione di un Ostello

2. Ubicazione
Rosignano Solvay, via Oberdan Chiesa

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 33 c. 14 Turistico-ricettivo: posti letto n. 70
4. Modalità di attuazione	Intervento di opera pubblica o intervento diretto convenzionato In caso di intervento attuato da soggetto privato, essendo l'area di proprietà com.le, nella convenzione devono essere dettate: <ul style="list-style-type: none"> - le modalità di gestione della struttura; - la durata della gestione;

5. Parametri urbanistici di progetto	Destinazione turistica: posti letto n. 70 Indice di copertura (IC) 50% S _f superficie fondiaria H. n. 2/3 piani f.t. Distanza minima dai confini (dc): ml 5.00 distanza dalla strada: min. ml 5.00 Superficie fondiaria (SF): mq. 6664,56 circa
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Turistico ricettivo (cat. 4 sottocategoria 4.12)
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	<p>Obiettivo è la realizzazione del primo Eco-Ostello a basso impatto ambientale.</p> <p>L'obiettivo è quello di promuovere il turismo culturale, sociale e sportivo in strutture ricettive con alti standard qualitativi e con un'attenzione specifica ai bisogni dei giovani, dei gruppi sportivi, dei portatori di handicap etc..</p> <p>Il progetto deve proporre un modello di ospitalità semplice e accogliente, un servizio di qualità a prezzi contenuti dedicato a un pubblico trasversale per età e disponibilità di spesa di famiglie, viaggiatori solitari, gruppi sportivi etc..</p> <p>L'ostello costituirà il punto di riferimento per le manifestazioni sportive che si svolgeranno nell'adiacente area.</p> <p>Per l'attività ricettiva deve essere garantito almeno 1 posto auto per ogni 2 posti letto aumentato del 20% per le attività di servizio.</p> <p>Potranno essere realizzati spazi interrati e/o seminterrati da destinare a servizi, magazzini, locali tecnici.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde parcheggi etc.).</p> <p>L'Eco-Ostello deve essere realizzato secondo i principi dell'edilizia sostenibile e nel rispetto di quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.</p> <p>La nuova struttura turistico ricettiva deve possedere i requisiti minimi dettati dalle leggi vigenti in materia di turismo.</p> <p>I nuovi fabbricati devono essere realizzati esternamente all'area interessata dal vincolo di cui all'art. 142 co. 1 lett. a) D.Lgs. 42/2004. L'area sottoposta a vincolo è individuata nello schema grafico al successivo punto 11.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u> SINTESI QUADRO GEOLOGICO Geolitologia sabbie, ghiaie e limi fluviali</p>

Elementi di geomorfologia

area pianeggiante di terrazzamento

Elementi idrologici e vincoli idraulici

nessuno

Tipologia amplificazione sismica

area suscettibile di liquefazione dinamica

Problematiche idrogeologiche

Nessuna

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

Geomorfologica **G2**

Idraulica **I2*/I3 con magnitudo moderata**

Sismica **S3I**

FATTIBILITA'**Geomorfologica FG2**Prescrizioni:

Indagini geognostiche ai sensi del DPGR 36/R/2009 mediante almeno n. 1 sondaggio attrezzato a piezometro con approfondimenti sull'eventuale interazione dei volumi interrati con la falda

Idraulica F13Prescrizioni:

Gli interventi edilizi e i parcheggi sono ammessi a condizione che vengano realizzate opere di sopraelevazione su rilevato fino ad una quota assoluta pari a 5,10 m s.l.m. (quota comprensiva di un franco idraulico di m 0,30), come definito negli studi idrologici idraulici di PO (ai quali si rimanda per ulteriori dettagli e per la dimostrazione del non aggravio di rischio in altre aree).

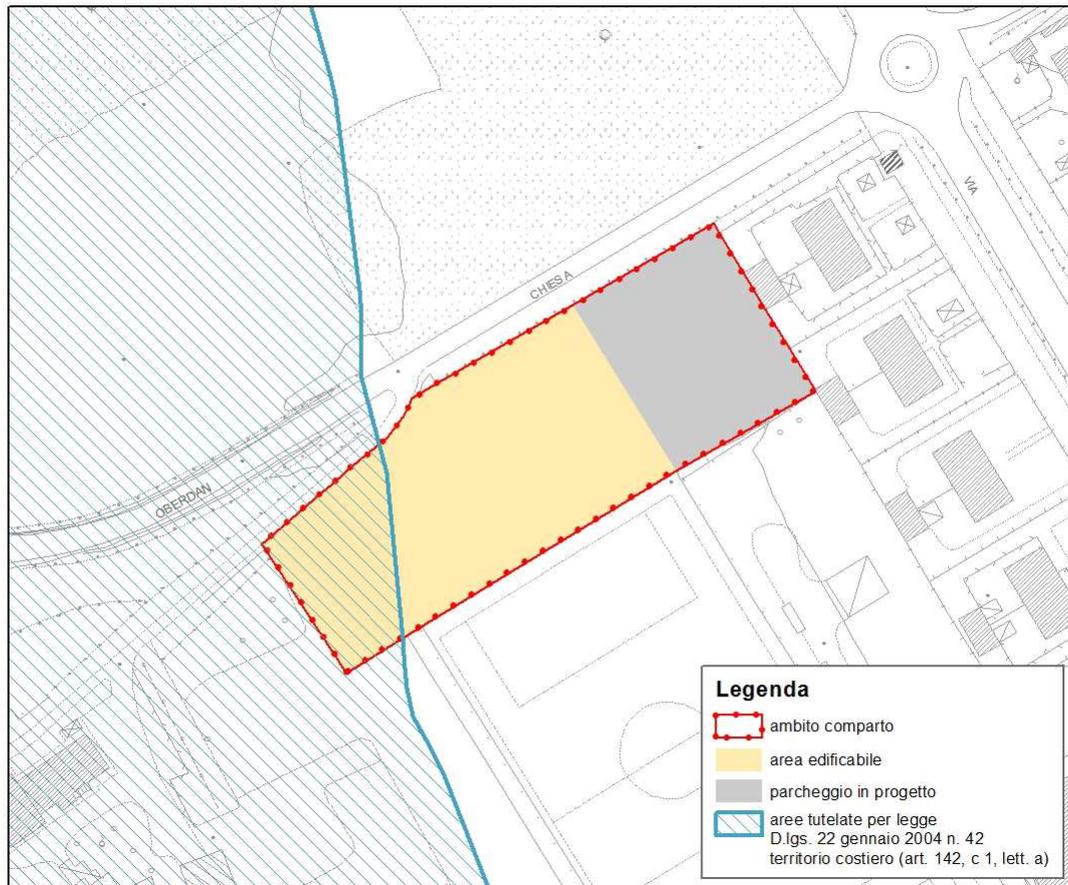
Tutti gli accessi e le aperture dei volumi interrati dovranno necessariamente essere posti ad una quota non inferiore alla quota di sicurezza idraulica precedentemente indicata al fine di prevenire il rischio di allagamento degli stessi.

Con riferimento agli studi idrologici idraulici di PO ai quali si rimanda per informazioni di dettaglio relative ai battenti puntuali di esondazione, come prescritto dal Genio Civile dovranno essere realizzate idonee opere (a titolo esemplificativo e non esaustivo: depressioni del terreno, vasche interrate, ecc..) finalizzate a compensare i volumi sottratti all'esondazione a causa della realizzazione dei predetti interventi di sopraelevazione. Tali volumi immagazzinati temporaneamente, dovranno essere rilasciati in un corpo idrico recettore in tempi differiti rispetto all'accadimento dell'evento alluvionale.

Come prescritto dal Genio Civile, dovrà essere curato

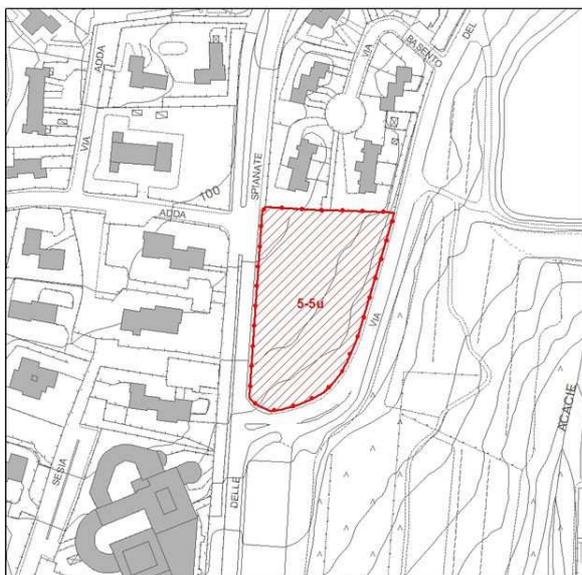
	<p>“particolarmente il drenaggio delle acque piovane e di esondazione, al fine di limitare l’aumento del battente all’esterno dei comparti”.</p> <p>Sismica FS3</p> <p><u>Prescrizioni:</u> Esecuzioni di indagini per la valutazione del potenziale di liquefazione del terreno</p>
<p>10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi</p>	<p>ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell’area si applica la disciplina del tessuto urbano “Dta”</p>

11. schema grafico indicativo



scheda norma comparto 5-5u

Estratto cartografia tecnica regionale *Estratto catastale – foglio 48*



Estratto cartografia TUR 7 Castiglioncello Nord-Ovest



1. Descrizione dell'intervento
Intervento di espansione residenziale

2.

Ubicazione
Castiglioncello, via Le Spianate,
via Solferino

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 35 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

	<p>interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</p> <ul style="list-style-type: none"> - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, delle attrezzature di interesse pubblico, etc.; - individua, visto la modesta rilevanza dell'intervento, l'importo da versare quale onere di urbanizzazione secondaria per mancata cessione di quota percentuale di aree o Superficie lorda residenziale da destinare a edilizia sociale.
5. Parametri urbanistici di progetto	<p>Residenziale: alloggi n. 4 Tipologia edifici: monofamiliare- bifamiliare-quadrifamiliare Distanza dai confini: min. ml 5.00 Distanza da via delle Spianate: min. ml 7.50 Distanza da via Solferino: min. ml 5.00 H. max. n. 2 piani f.t.</p> <p>Superficie territoriale (ST): mq. 5815 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Cat. 1 residenziale
7. Opere di urbanizzazione	<p>Dovranno essere garantiti gli spazi per standards pubblici a verde e parcheggio nella misura min. del 40% della superficie dell'area. Le aree pubbliche devono essere ubicate tra via delle Spianate e via Solferino secondo lo schema riportato al successivo punto 11.</p> <p>L'individuazione in pianta delle aree a standards pubblico è puramente indicativa. In fase di progetto saranno individuate e perimetrare.</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 e deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - essere armonico per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale in cui si colloca; - garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. <p>Potranno essere realizzati, nell'area individuata nello schema di cui al punto 11, n. 4 alloggi con superficie utile (SU) min. di 60 mq.</p> <p>La progettazione deve essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare i nuovi edifici nel contesto paesaggistico di riferimento.</p> <p>Dovrà essere effettuata una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa</p>

	<p>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>I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.</p>
<p>9. Condizioni alla trasformazione</p>	<p><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i></p> <p>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</p> <p>Geolitologia conglomerati, sabbie e ciottoli su argilliti a Palombini con riporti in superficie</p> <p>Elementi di geomorfologia area con media pendenza urbanizzata</p> <p>Elementi idrologici e vincoli idraulici nessuno</p> <p>Tipologia amplificazione sismica da verificare</p> <p>Problematiche idrogeologiche Nessuna</p> <p>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</p> <p><i>Geomorfologica</i> G3 <i>Idraulica</i> I1 <i>Sismica</i> S2/S3</p> <p>FATTIBILITA'</p> <p>Geomorfologica FG3</p> <p><u>Prescrizioni:</u> In fase di progettazione ai sensi del DPGR 36/R/2009 mediante indagini geognostiche comprendenti almeno n. 1 sondaggio geognostico attrezzato con piezometro dovranno essere caratterizzati i terreni di fondazione in merito alla presenza di materiali di riporto</p> <p>Idraulica F11</p> <p><u>Prescrizioni:</u> nessuna</p> <p>Sismica FS3</p> <p><u>Prescrizioni:</u> Si richiedono indagini strumentali per valutare gli effetti del contrasto di impedenza</p>
<p>10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi</p>	<p>ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"</p>

11. Schema grafico indicativo

