

Comune di Rosignano Marittimo

(Provincia di Livorno)

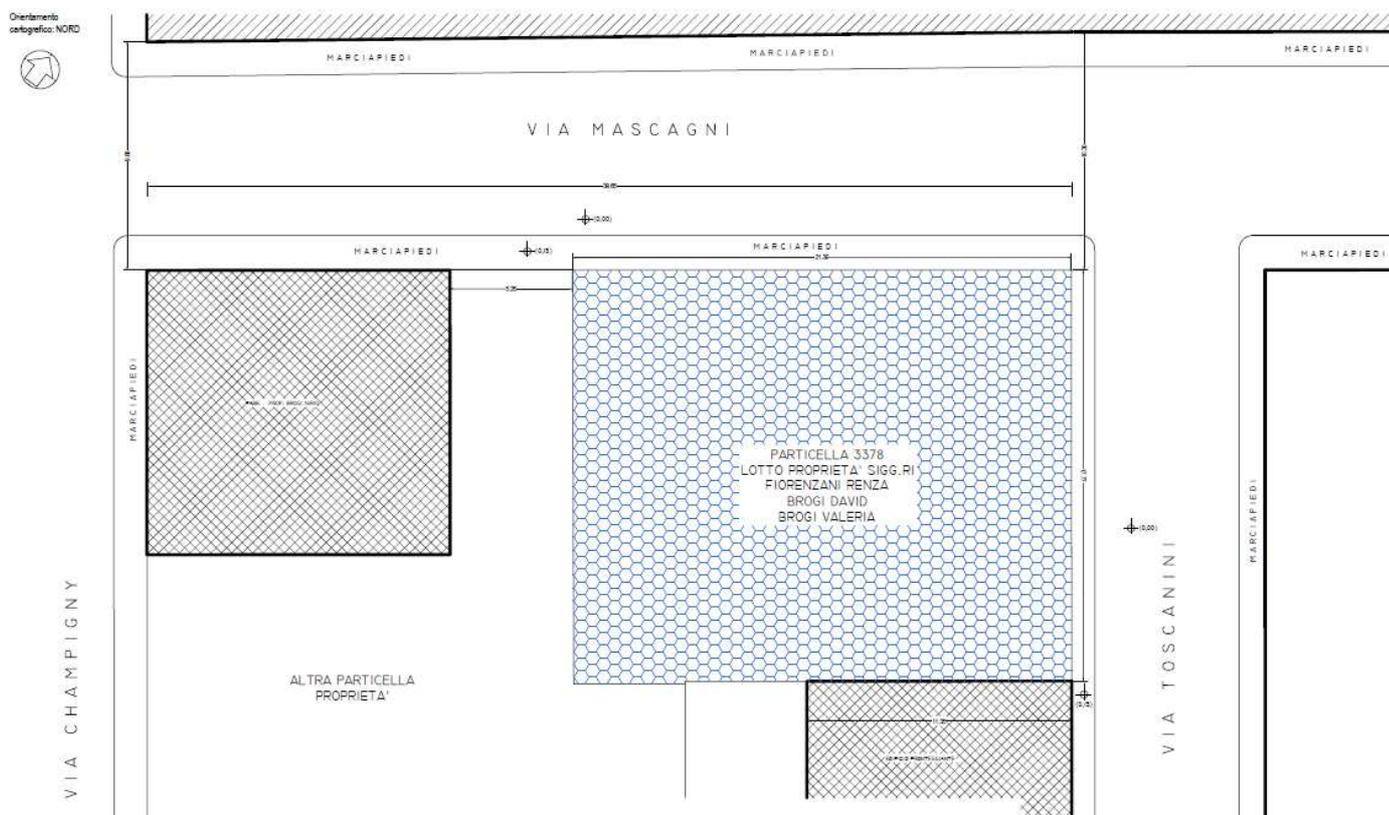
BOZZA SCHEDA NORMA

1. Lotto

Il lotto di forma quadrata pressochè regolare, in angolo fra la Via Toscanini e Via Mascagni, nella Frazione di Rosignano Solvay, con superficie orizzontale fra i lotti attigui e gli assi viari contermini, area delle seguenti dimensioni reali:

$$\text{mt. } 21,40 \times 17,75 = \text{mq.} 379,85.$$

La discrepanza fra le due superfici deriva fra la mappa catastale che porta un errore cartografico, ma il lotto è debitamente delimitato da confine reali incontestabili (angolo di strade, facciate di edifici contermini), sia per la loro fisicità che per essere derivati da accordo transattivo in sede giudiziale (verbalizzazione stacco confine predeterminati).



2. Principi generali della scheda

Lo schema planimetrico di riferimento ha valenza di indirizzo progettuale al quale il Piano Attuativo 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.

Al fine di realizzare costruzioni a basso impatto ambientale, il nuovo edificio:

- dovrà 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.);
- dovrà 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".
- eventuali volumi e superfici coperte esistenti indicate nella scheda norma sono presunti. L'effettiva consistenza dovrà essere documentata mediante la presentazione di un elaborato di rilievo.
- la superficie utile (SU) di ogni alloggio non deve essere minore di mq. 60.
- sarà vietato il frazionamento degli alloggi realizzati in base al presente Allegato per un minimo di 10 anni dalla data di agibilità. Trascorsi 10 anni gli alloggi potranno essere frazionati a condizione che la superficie utile (SU) di ogni unità derivata non sia minore di 75 mq.

3. Modalità di attuazione della scheda norma

Intervento diretto

Modalità di attuazione "intervento diretto" il rilascio del titolo abilitativo segue le leggi vigenti in materia.

Validità delle previsioni di trasformazione

Le previsioni che si realizzano mediante 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.

4. Previsioni di carattere generale

Descrizioni dimensionali

Si prevede la costruzione di un unico edificio di forma regolare, con una superficie coperta consentita non maggiore del 50% del lotto:

$$\text{mt. 21,40 x 17,75} = \text{mq.379,85} / 2 = \text{mq.189,93.}$$

Non sono previsti piani interrati o seminterrati ma 2 soli piani fuori terra, con quota di caposaldo il marciapiede stradale di Via Toscanini:

2 piani fuori terra.

L'altezza massima consentita sarà quella risultante delle altezze interne utili minime (mt.2,70), con l'aggiunta degli spessori delle strutture dei solai e dei pacchetti tecnici (massetti isolanti, di costruzione, impermeabilizzazioni, ecc.), che potrebbero portare ad un'altezza fra caposaldo e sottogronda di:

$$\text{mt. 6,50.}$$

La superficie lorda (ad esclusione delle deroghe per cappotti di isolamento termico) per ciascun piano potrà sommare al massimo circa 100 mq., ovvero si prevede una superficie complessiva per 2 livelli pari a:

$$\text{mq./piano 100 x 2 livelli} = \text{mq.200.}$$

I vani tecnici in appendice esterni o ricompresi nel sottotetto, od esterni alla copertura con tetto piano (ad esempio: abbaini, vano ascensore, accessi al tetto, impianti, ecc.) seguiranno le prescrizioni delle normative settoriali, da ritenersi esclusi dal computo sopra.

Descrizione architettonica

Trattasi di una costruzione, che si erge sul fronte strada di Via Mascagni (in allineamento alle altre costruzioni presenti su quel lato viario o, in alternativa, alle distanze di previsione fra distacchi di edifici e dei confini), maggiormente sviluppata al piano terra a ridursi al piano primo, diversa dalla classica tipologia degli edifici fronteggianti ed adiacenti (palazzine di 3 o 4 piani), in modo da non creare maggiori zone d'ombra agli edifici esistenti, senza compromettere l'intersezione stradale fra Via Mascagni e Via Toscanini con una struttura imponente ed inutile.

Dovranno essere rispettate le distanze di 10 metri dalle pareti finestrate fronteggianti, nonché la distanza di 5 metri dai confini (nel caso di minor distanza dovrà essere ottenuta deroga valida), fatta eccezione di diritti acquisiti in precedenza o al momento dell'istanza di rilascio del titolo edilizio.

Sostanzialmente si tratterà di una villetta bifamiliare, con posti auto esterni e ampi giardini esclusivi.

Si potranno impiegare verande bioclimatiche (c.d. “serra solare”). da attribuire proporzionalmente alle due unità abitative.

Gli accessi alla corte scoperta del lotto avverranno dalle due strade con cui confina (Via Toscanini e Via Mascagni), con due passi carrabili e pedonale per ciascun alloggio.

L'impiego della pergola ombreggiante potrà limitare l'impatto della nuova costruzione negli spazi retrostanti la due vie, quale decoro giardino rendendolo più “verde”; in alternativa la pergotenda.

Tutta la “pelle” della costruzione sarà protetta da un cappotto termico di adeguato spessore, opportunamente detratto dal calcolo del volume ma mantenuto all'interno del calcolo della superficie coperta e di piano. I solai d'interpiano saranno isolati acusticamente con idonei prodotti, mentre il piano terra verrà isolato dalla platea in c.a. grazie ad un vespaio areato di adeguata altezza.

Gli infissi saranno di colore chiaro con vetrocamera che soddisfi i requisiti termo-acustici, mentre gli elementi oscuranti saranno dello stesso colore tipo persiana o avvolgibili. Le aperture esterne (finestre e porte finestre) avranno la loro armonia prospettica e debitamente allineate ed esposte.

Le facciate saranno monocromatiche con colori non accessi, in sintonia con la finiture di soglie e infissi. La recinzione esterna riprenderà la connotazione dei prospetti dell'edificio, da realizzarsi in muratura intonacata e tinteggiata, con top analogo alle soglie, così come i cancelli che saranno in metallo dello stesso colore del muro di recinzione.

Descrizione utenze generali

Le fognature saranno allacciate ai collettori comunali più prossimi, distinguendo le “bianche” dalle “nere”, prevedendo l'impiego di degrassatori a monte dei biologici. Le utenze (acqua, luce, gas) saranno allacciate alle reti esistenti su strada che gli enti gestori prescriveranno, ricavando le “madonnine” per i misuratori di consumo all'interno del muro di recinzione, con idonei sportelli di protezione.

5. Scheda Norma

UTOE 3

Territorio Urbanizzato

Scheda norma comparto "x-x"

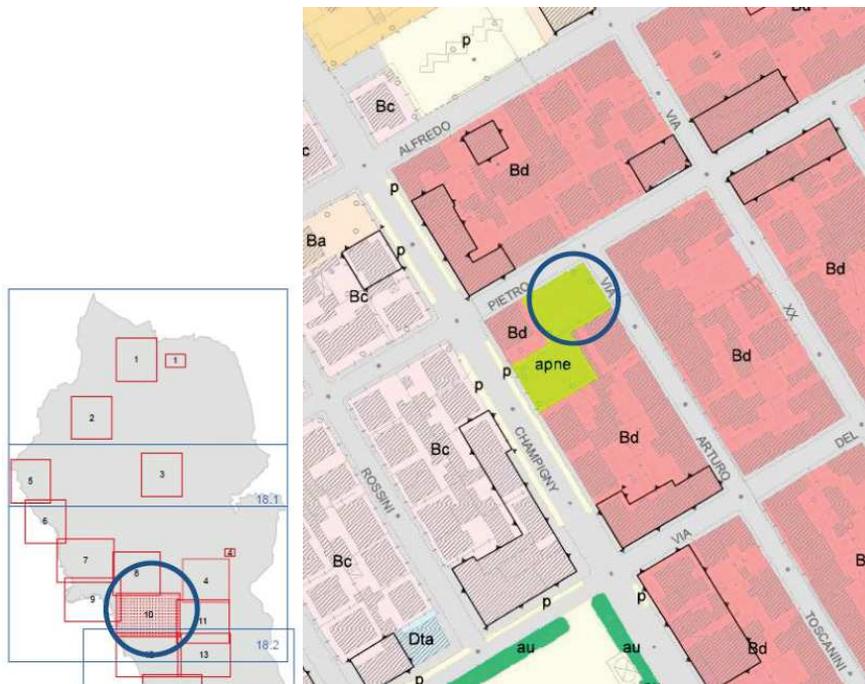
Estratto CTR



Estratto Catastale



Estratto previsione attuale POC (*da modificare*)



1. Descrizione dell'intervento:

Realizzazione di edificio residenziale di tipo bifamiliare.

2. Ubicazione:

Rosignano Solvay, Via Toscanini angolo Via Mascagni.

3. Dimensionamento da Piano Strutturale:

Non incide sul dimensionamento in termini di maggiorazione, ne riduce il carico urbanistico di previsione del vecchio lotto non più attuabile.

4. Modalità di attuazione	di	Intervento diretto convenzionato La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del titolo abilitativo, garantisce la realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal progetto, ed in particolare: - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia per la loro realizzazione; - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree pubbliche, etc.
5. Parametri urbanistici di progetto	di	Destinazione Residenziale: Superficie Coperta (SC) mq. 190 circa Indice di copertura 50% del lotto Distanza confine: min. ml. 5,00 Distanza strada: allineamento o min. ml. 3,00 Altezza dell'edificio n. 2 piano f.t.; Superficie fondiaria (SF): mq. 380 circa
6. Funzioni destinazioni d'uso	e	Residenziale
7. Opere urbanizzazione	di	Non dovuti standards pubblico di cui al DM 1444/68. Si prevede il rifacimento dei due lati di marciapiede perimetrale a scomputo degli oneri.
8. Disciplina per la progettazione		Obiettivo: completare il tessuto urbano e riqualificare un'area inutilizzata. L'accesso all'area potrà avvenire da Via Mascagni e da Via Toscanini. Il nuovo edificio dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni indicate e nel rispetto delle normative settoriali.
9. Condizioni alla trasformazione	alla	Secondo le indicazioni espresso negli elaborate del POC vigente
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	alla	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano attiguo.

Inquadramento fotografico:



Elemento di Valore – di Criticità:

Non rilevati.

Vincoli:

Vincolo SISMICO.

Rete di distribuzione idrica:

Servizio idrico presente.

Rete di smaltimento reflui, bonifiche, rifiuti:

F.N. presente; nessuna bonifica.

Rete di distribuzione energetica e telecomunicazioni: Reti presenti.

VERIFICA DI COERENZA

Coerenza e criticità con gli obiettivi del P.S.

OB.

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.

La previsione contribuisce alla revisione dei marciapiedi per l'area di trasformazione e per il tessuto urbano circostante.

Coerenza con azioni P.O.

A.

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

Criticità con obiettivi P.O.

OB.

La previsione contribuisce a completare il tessuto urbano.

Criticità con azioni P.O.

A.

La previsione non presenta criticità poiché l'edificazione dell'area garantisce una corretta inclusione dell'edificio in un contesto urbano incompleto.

VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti		n.
Fabbisogno idrico res.		l/anno
Fabbisogno idrico comm.	156.950,00	l/anno
Afflussi fognari		l/giorno
Fabbisogno elettrico		Kwh/anno
Fabbisogno metano		mc/anno
Produzione RU		Kg/anno
Produzione RD		Kg/anno

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	Il fabbricato dovrà disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.	
A	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	□	Captazione e riutilizzo delle acque piovane per il lavaggio dei mezzi e per fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile) Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
Tutela della risorsa idrica	-				
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X		
	Riduzione del rischio idrogeologico	+/-			
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	□	
		Tutela della qualità paesaggistica	-		Minimizzare le superficie impermeabili; Mitigare eventuali recinzioni mediante impianto di siepi integrate con i muri di confine. Tutela della qualità paesaggistica.

Geometra Maurizio SERVOLINI

Consulenza & Progettazione

Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑	
	Efficienza del sistema insediativo	+/-		
	Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	X	Dovrà essere garantita l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
	Efficienza delle reti tecnologiche	-		
Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-	
Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	-	
	Innovazione e green economy	0		
Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	-	
Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	↑	
Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	-	
Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
	Coesione sociale	+/-		
	Aumento della qualità ambientale	0		
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	+/-	↑	

Firmato digitalmente da

MAURIZIO SERVOLINI

O = Collegio dei Geometri di Livorno
SerialNumber = 7111F-SRVMBZ71T10C415N
e-mail = maurizio.servolini@geopec.it
C = IT

