

A R C H I T E T T I

Caponi Francesca

Righi Luigi

G E O M E T R A

Mirco Forlì

SCHEDA NORMA COMPARTO 2-4u

Realizzazione di un intervento di completamento residenziale
posto nel Comune di Rosignano Marittimo frazione Vada, Viale
della Resistenza.

Scheda Norma Comparto 2-4u

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Ottobre 2021

Architetti
Francesca Caponi
Luigi Righi
Geometra
Mirco Forlì

ARCHITETTI

Caponi Francesca

Righi Luigi

GEOMETRA

Mirco Forlì

PREMESSA:

La proposta progettuale prevede la realizzazione un intervento di completamento residenziale, sito in frazione Vada Comune di Rosignano Marittimo Provincia di Livorno.



Vista aerea della Loc. Vada con evidenziato il comparto del progetto

A R C H I T E T T I

Caponi Francesca

Righi Luigi

G E O M E T R A

Mirco Forlì

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI:

L'area in questione è individuata nel Piano Operativo del comune di Rosignano Marittimo nelle NTA all'Allegato 1 sotto il nome di scheda norma 2-4u.



Scheda Norma Comparto 2-4U

PARAMETRI URBANISTICI:

Gli indici Urbanistici di cui al presente progetto sono quelli definiti dalla scheda norma comparto 2-4u:

Il comparto copre una superficie di circa mq. 12.317

- Residenziale: alloggi n° 10
- Indice di copertura: 30% ST
- Distanza da strada e da confini: 5 ml.
- Tipologia: monifamiliare-bifamiliare-quadrifamiliare

Parcheggio pubblico da cedere all'Amm.ne Comunale:

- Almeno il 10% della ST

La scelta progettuale nasce dalla volontà/necessità di erigere un insieme di edifici che possano inserirsi in modo positivo e propositivo nell'ambiente, soprattutto da un punto di vista di impatto ambientale.

Il comparto ospiterà al suo interno n° 10 unità abitative monofamiliari, che, non incidono sul dimensionamento del Piano Strutturale. Il progetto sarà attuato mediante Progetto Unitario Convenzionato; infatti la realizzazione delle 10 unità abitative è subordinata alla stipula di una Convenzione con il Comune di Rosignano Marittimo; solo dopo l'atto di

Convenzione potranno essere rilasciati i titoli abilitativi per la realizzazione degli alloggi.

Il Progetto Unitario Convenzionato stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e l'uso dell'area destinata a parcheggio pubblico.

Poiché l'intervento ha una rilevanza modesta non è necessario cedere superficie da destinare ad edilizia sociale, in cambio della quale verranno versati degli oneri di urbanizzazione secondaria.

L'intervento prevede la costruzione di n° 10 alloggi a destinazione residenziale, con un indice di copertura del 30% della superficie territoriale e altezza massima degli edifici di 2 piani fuori terra; la distanza dalla strada e dai confini dovrà essere di almeno 5 ml.

Condizione sine qua non per attuare il comparto è la realizzazione di un parcheggio pubblico individuato nella tavola grafica n° 5; la superficie minima del parcheggio sarà non inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale del comparto. Verranno, inoltre realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria richieste dagli enti competenti e sarà realizzato anche un marciapiede avente la stessa tipologia di quello già esistente dalla parte opposta del Viale della Resistenza per non creare soluzioni di continuità.

ARCHITETTI

Caponi Francesca

Righi Luigi

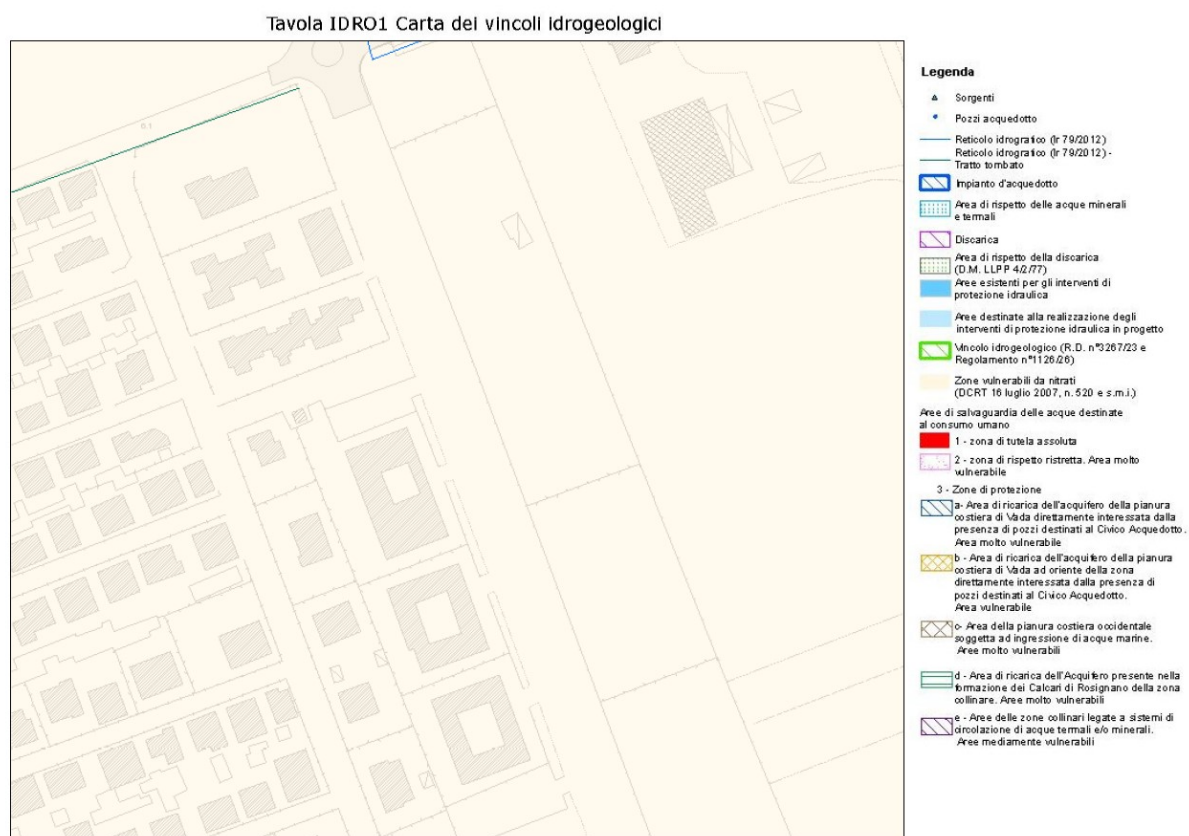
GEOMETRA

Mirco Forlì

Tutti gli oneri relativi a tali interventi saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione degli immobili-

Gli alloggi avranno una superficie minima utile (SU) di almeno 60 mq. e le tipologie saranno quelle indicate dalle NTA allegata alla richiesta di Progetto Unitario Convenzionato.

Vincoli idrogeologici



Carta dei vincoli idrogeologici

Il comparto è individuato in “Zone vulnerabili da nitrati” di cui alla normativa art. 21 delle NTA del POC.

ARCHITETTI

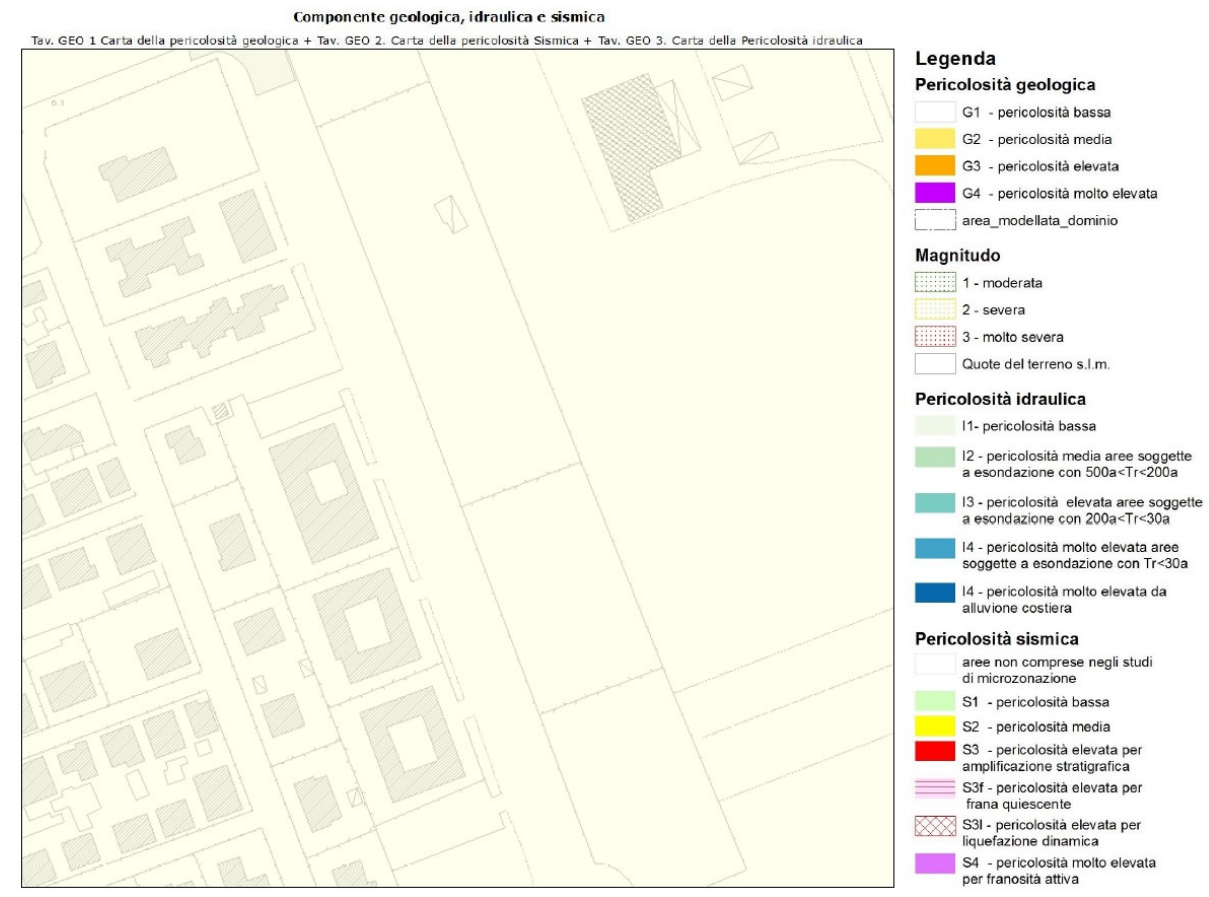
Caponi Francesca

Righi Luigi

GEOMETRA

Mirco Forli

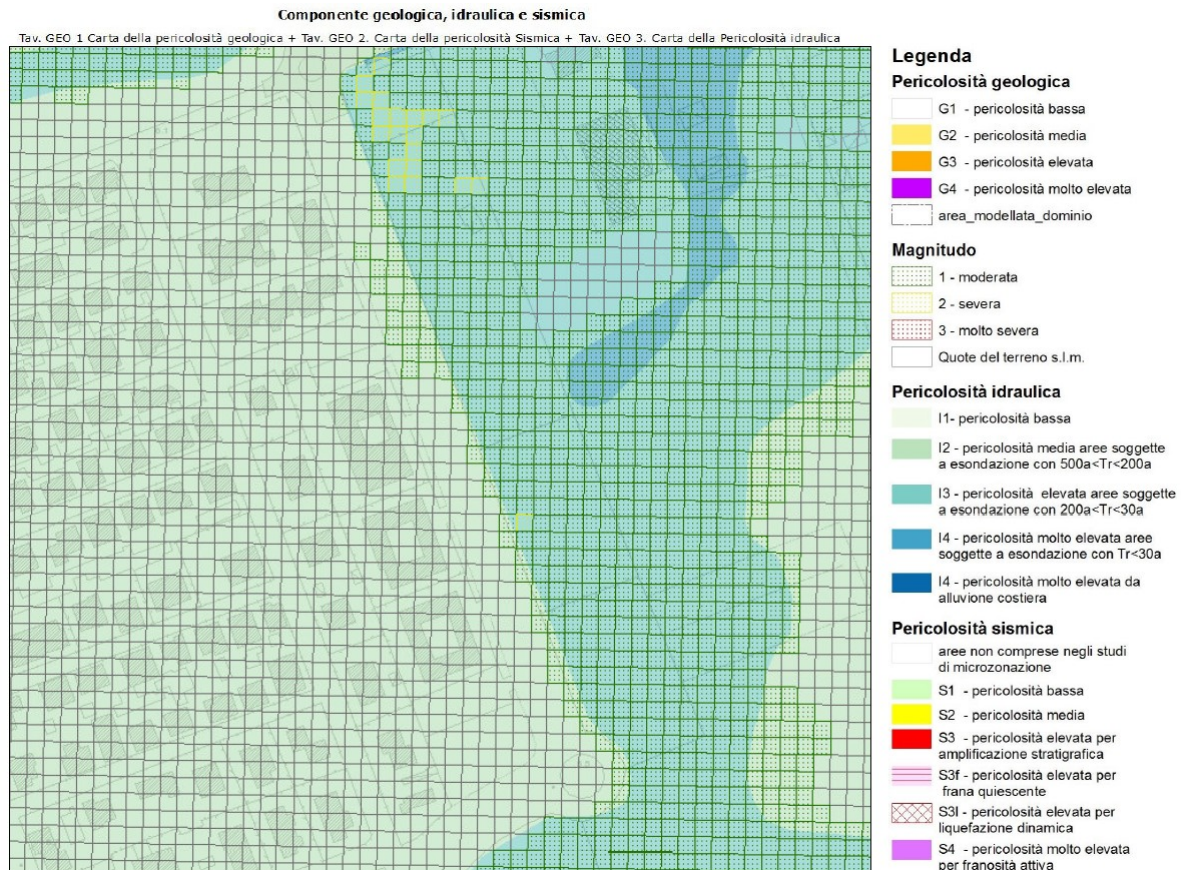
Pericolosità geologica



Carta della pericolosità geologica

Ci troviamo in zona G1 a pericolosità bassa di cui alla normativa Parte VII, Titolo VII, Capo I, Capo II e Capo IV art. 135 tabelle A1 e A2 delle NTA del POC.

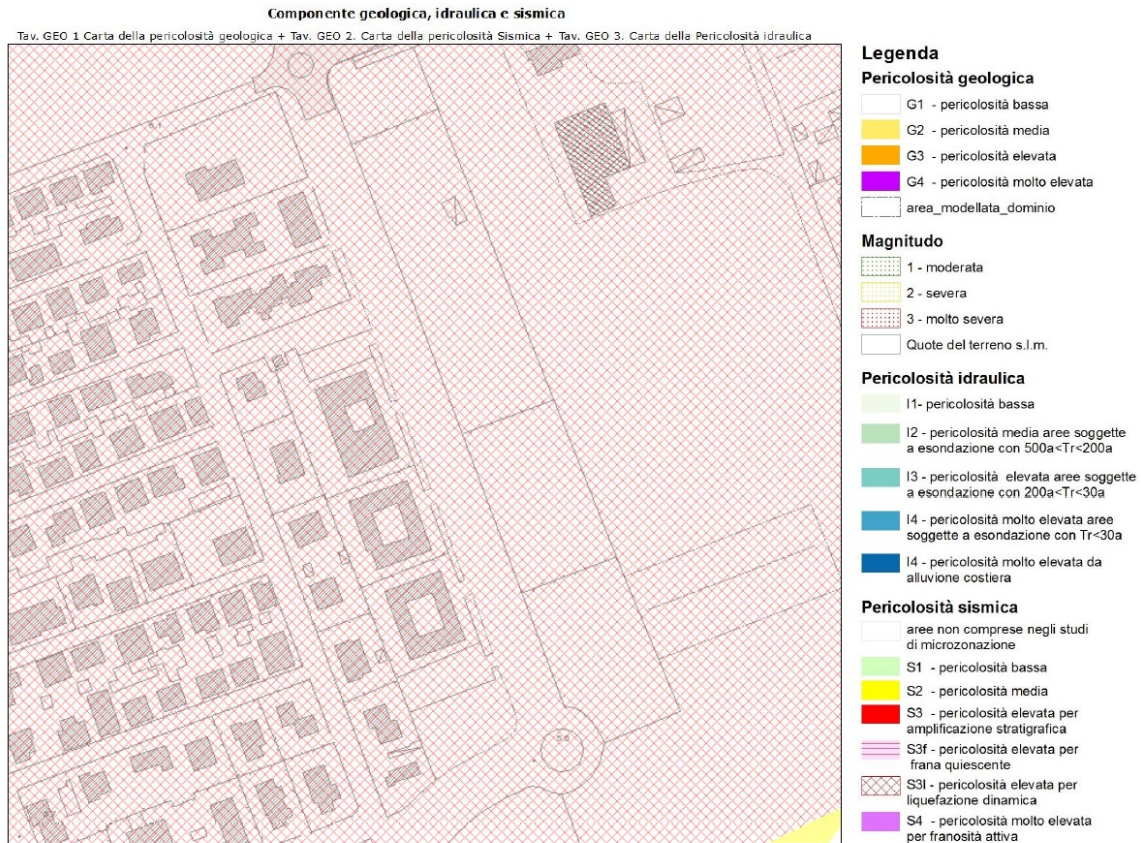
Pericolosità Idraulica-magnitudo



Carta della pericolosità idraulica - magnitudo

La pericolosità idraulica è valutata in zona I3 cioè elevata, ma con magnitudo moderata tranne in un limitato lembo a nord del comparto che si trova in magnitudo severa.

Pericolosità sismica



Carta della pericolosità sismica

La classe di pericolosità sismica è S3l , cioè pericolosità sismica elevata per liquefazione dinamica - art. 131-132 NTA.

Fattibilità: prescrizioni

Geomorfologica FG2: in fase di progetto unitario convenzionato verranno svolte indagini geologiche con rilievi piezometrici per capire quali siano

esattamente le caratteristiche stratigrafiche e idrogeologiche del sottosuolo.

Successivamente agli studi piezometrici, in fase di progettazione dei singoli edifici verranno svolte indagini per approfondire gli aspetti sismici. Non saranno ammessi prelievi idrici sotterranei se non per uso domestico e alimentare.

Idraulica FI3: l'intervento e la realizzazione del parcheggio saranno realizzati con la condizione che si tenga una sopraelevazione di almeno 5,65 ml sul livello del mare (quota comprensiva del franco idraulico di 0.30 cm). Non verranno realizzati volumi interrati.

Sismica SF3: verranno effettuate indagini per valutare il potenziale di liquefazione del terreno.

Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi:

dopo la realizzazione delle unità abitative previste dalla scheda norma, nell'area verrà applicata la disciplina del tessuto urbano Bb.

Verifica di coerenza e criticità con gli obiettivi del Piano Strutturale

La realizzazione di questo modesto intervento è coerente con il PS, in quanto completa l'assetto funzionale e morfologico della parte est del

paese di Vada; inoltre verranno implementati tutti i servizi come indicato dai pareri degli enti competenti.

Non si riscontrano criticità con gli obiettivi del PO, poiché l'intervento è di piccole dimensioni, ed inoltre, potendo coprire non oltre il 30% della superficie territoriale del comparto non si va ad incidere sulla natura e sulla biodiversità degli ecosistemi esistenti.

Per quanto riguarda la produzione di rifiuti, facciamo presente che l'aumento è minimo, poiché si andranno ad insediare nel nuovo comparto di sole 10 famiglie.

Riguardo al patrimonio agricolo, bisogna considerare che al momento la zona non è assolutamente coltivata, ed è anzi lasciata a sé stessa, con erba alta e incuria; inoltre non si può parlare di criticità per la nuova edificazione a discapito della riqualificazione del patrimonio esistente, poiché nel comparto in questione non esiste nessun edificio da poter ristrutturare o riqualificare.

Nell'area di trasformazione non esiste la criticità di percorsi ciclabili e pedonali poiché esistono già sul lato opposto della carreggiata; inoltre si propone di realizzare un ampio marciapiede pedonale anche dalla parte del comparto stesso in modo da poter avere una continuità sia a livello

morfologico sia a livello di fruizione che sia perfettamente compatibile con l'abitato già esistente.

Il progetto unitario convenzionato non prevede interventi di edilizia pubblica e sociale viste le modeste dimensioni. Per questa ragione in cambio verranno versati degli oneri che saranno quantificati dalla Pubblica Amministrazione.

Valutazione di compatibilità e misure di compensazione e mitigazione

- *Lotta ai processi di cambiamento climatico:* Le unità abitative verranno posizionate in modo che possano fruire al massimo della luce solare, sia per il rapporto aero-illuminante sia per il posizionamento di fotovoltaico o solare termico. Inoltre, nella progettazione si favoriranno tutte le soluzioni atte e perseguire misure di risparmio energetico.
- *Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti:* nella progettazione si prediligeranno tutte le soluzioni atte al riutilizzo delle acque piovane; si limiteranno al minimo le superfici impermeabilizzate per favorire al massimo l'infiltrazione delle acque nel suolo (lasciando sempre almeno il 25% di superficie

permeabile). Il parere di ASA per lo smaltimento dei reflui è già stato chiesto, così come il parere di REA per la raccolta dei rifiuti.

- *Salvaguardia della natura e della biodiversità:* nella progettazione si porrà particolare attenzione per salvaguardare tutti i tipi di vegetazione esistenti e si provvederà a piantumare con varie essenze, sempre di tipo autoctono.
- *Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio:* Nello studio del parcheggio è già stata fatta una relazione illuminotecnica rivolta a ridurre al massimo l'inquinamento luminoso; lo stesso studio verrà affrontato per ogni singola unità abitativa da realizzare.
- *Efficienza delle reti infrastrutturali e tecnologiche:* al fine di fornire un adeguato approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui è stato chiesto parere all'ente competente, che ha fornito le sue prescrizioni.

I tecnici