



COMUNE DI ROSIGNANO M.MO  
PROVINCIA DI LIVORNO

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## ALLEGATO 1

### Parte quarta - U.T.O.E. 5

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

La ricognizione delle invarianti strutturali e dei vincoli contenuta nelle singole schede ha valore puramente ricognitivo. In fase di attuazione devono essere effettuate verifiche specifiche sulla cartografia del P.O. efficace.

Sindaco  
Daniele Donati

Assessore alla Programmazione del Territorio, Demanio Marittimo, Infrastrutture, Tutela Ambientale e Parchi  
Vincenzo Brogi

Dirigente del Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio  
Ing. Susanna Berti

Responsabile dell'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo  
Ing. Federica Francia

Progettista  
Stefania Marcellini

Collaboratori  
Fulvia Bellani  
Maria Libera Silvestri  
Serena Talamucci  
Monica Ceccanti  
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  
Monica Ceccanti  
Serena Talamucci  
Simona Repole

S.O. Gestione Urbanistica e S.I.T.  
Alessia Soldani  
Lucia Andreoni

Garante dell'informazione e della partecipazione  
Dott. Daniele Gasparini

# INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. NORME.....	14
3. SCHEDA NORMA COMPARTO 5-1A.....	23
4. SCHEDA NORMA COMPARTO 5-2A.....	37
5. SCHEDA NORMA COMPARTO 5-3U.....	51
6. SCHEDA NORMA COMPARTO 5-4U.....	60
7. SCHEDA NORMA COMPARTO 5-5U.....	73
8. SCHEDA NORMA COMPARTO 5-6U.....	84
9. SCHEDA NORMA COMPARTO 5-7U.....	94
10. SCHEDA NORMA COMPARTO 5-8U.....	104

## 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).
1. *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.
2. *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.
3. *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.
4. *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.
5. *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.
6. *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:

$7 \text{ l/mq/Giorno} \times 365 \text{ giorni} \times \text{mq} = \text{consumi /anno}$

- 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:

$((\text{abitanti} \times 150 \text{ lt/g/ab} \times 0,8) / 86400) \times 2,25 = \text{l/giorno}$

- 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:

$2,71 \text{ Kwh/ab./Giorno} \times 365 \text{ giorni} \times n. \text{ ab} = \text{consumi /anno}$

- 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:

$445 \text{ mc/ab/anno} \times n. \text{ ab} = \text{consumi /anno}$

- 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:

$n. \text{ ab.} \times 535,35 \text{ kg/anno} = \text{produzione RU/anno}$

$n. \text{ ab.} \times 294,43 \text{ kg/anno} = \text{produzione RU/anno}$

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.

1. *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



art. 16 – Reticolo idrografico

-  Reticolo idrografico LR 79/2012
-  Reticolo idrografico LR 79/2012 – Tratti tombati
-  Reticolo idrografico minore – scoline

art. 17 – Le sorgenti e l'area di rispetto delle acque minerali e termali




-  Sorgenti minerali naturali
-  Sorgenti termominerali
-  Area di rispetto acque termali

art. 19 – Aree sensibili dell'acquifero




-  Aree sensibili acquiferi
-  Depositi eolici sistema dunale

#### I caratteri ecosistemici dei paesaggi

art. 24 – Aree boscate, aree a vegetazione ripariale, aree golenali

-  Boschi di conifere
-  Boschi di latifoglie
-  Boschi misti di conifere e latifoglie


art. 25 – Emergenze arboree di particolare rilievo ed elementi di invarianza

-  Alberi significativi
-  Formazioni lineari sul territorio rurale
-  Formazioni lineari in ambito urbano – da ctr 2k


art. 26 – Aree sensibili per la biodiversità

-  Aree sensibili per la biodiversità


art. 27 – Spiagge e depositi eolici del sistema dunale

-  Spiagge, dune e sabbie

art. 28 – Bacini irrigui, invasi collinari e zone umide



-  Acque continentali e zone umide

art. 118 – Ambito periurbano della costa alta rocciosa



-  Rocce nude, falesie, rupi, affioramenti

#### Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali


art. 30 – Percorsi pedonali e piste ciclabili

-  Percorsi pedonali
-  Piste ciclabili


art. 31 – Sentieri della rete escursionistica e le aree attrezzate

-  Sentieri della rete escursionistica
-  Aree attrezzate della rete escursionistica


art. 32 – Viabilità di interesse rurale, storico e paesaggistico

-  Viabilità di interesse rurale, storico e paesaggistico


art. 33 – Beni storici del paesaggio soggetti a regole paesaggistiche

-  Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche


art. 34 – Parchi e giardini

-  Parchi e giardini

art. 35 – Aree archeologiche


-  Aree archeologiche

art. 84 – Tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale

-  Tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale



Titolo I, Capo IV, Infrastrutture, servizi e fasce di rispetto

- Nodi infrastrutturali


-  Linea ferroviaria

#### I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali


art. 44 – Paesaggio agrario della bonifica storica

-  Paesaggio agrario della bonifica storica A1
-  Paesaggio agrario della bonifica storica A3


art. 45 – Paesaggio agrario della collina interna

-  Paesaggio agrario della collina interna B

art. 46 – Paesaggio agrario dei sedimenti pliocenici

-  Paesaggio agrario dei sedimenti pliocenici C

art. 47 – Paesaggio agrario della collina litoranea e alta collina

-  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


art. 18 – Il cuneo salino

 Cuneo salino

art. 20 – Pozzi ai sensi del DLgs 152/06 e zone di protezione e di rispetto

 Pozzi

 Area di protezione pozzi potabili ASA

 Zona di rispetto pozzo destinato a consumo umano


art. 21 – La zona vulnerabile ai nitrati

 Zona vulnerabile da nitrati

art. 22 – Suolo e sottosuolo


 Cave

Aree di instabilità dei versanti

 ag – Instabilità potenziale per litologia

 IP – Instabilità potenziale generalizzata

Pericolosità geologica


 G2 – pericolosità media

 G3 – pericolosità elevata

 G4 – pericolosità molto elevata

Pericolosità idraulica

 I3 – pericolosità elevata (aree soggette a esondazione con  $200a < Tr < 30a$ )


 I4 – pericolosità molto elevata (aree soggette a esondazione con  $Tr < 30a$ )

#### I caratteri ecosistemici dei paesaggi

art. 24 – Aree boscate, aree a vegetazione ripariale, aree golenali


 Boschi di conifere

 Boschi di latifoglie

 Boschi misti di conifere e latifoglie


 Aree percorse dal fuoco

art. 28 – Bacini irrigui, invasi collinari e zone umide

 Bacini irrigui, invasi collinari e zone umide


#### Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Titolo IV, Capo I, Disciplina del territorio urbanizzato

 Tessuti urbani con criticità

#### I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

art. 44 – Paesaggio agrario della bonifica storica

 Paesaggio agrario della bonifica storica A2

## LEGENDA VINCOLI

### Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, art. 136



Fascia Litoranea sita nel Comune di Rosignano M.mo  
Codice regionale 9049170  
Codici ministeriali 90193, 90192, 90191

### Aree tutelate per legge D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, art. 142

A seguito della Conferenza Paesaggistica per le aree tutelate per legge D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, art. 142 di cui alle lettere a), c), g) sono riportate le delimitazioni di cui al PIT-PPR



Territorio costiero (art. 142, c. 1, lettera a)



Laghi (art.142, c. 1, lettera b)



Territori contermini ai laghi (art.142, c. 1, lettera b)



Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, (art. 142, c.1, lettera c)



Fasce laterali di rispetto di fiumi torrenti corsi acqua (art. 142, c. 1, lettera c)



Parco e riserva nazionale o regionale (art. 142, c. 1, lettera f)  
da PIT con valenza di Piano Paesaggistico  
- EUAP1017 Parco Provinciale dei Monti Livornesi



Parco e riserva nazionale o regionale (art. 142, c. 1, lettera f)  
da PIT con valenza di Piano Paesaggistico agg 2018  
- EUAP0144 Riserva naturale Tombolo di Cecina D.M. 13.07.77  
- IT5160003 Tombolo di Cecina



Territorio coperto da foresta e bosco (art. 142, c. 1, lettera g)





Zona di interesse archeologico (art. 142, c. 1, lettera m)  
da PIT con valenza di Piano Paesaggistico






## LEGENDA RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA

### *Legenda*



#### *Sorgenti*

-  Sorgenti minerali naturali
-  Sorgenti termominerali





#### *Rete distribuzione idrica*

-  Captazione sorgenti
-  Pozzi
-  Impianti acquedotto
-  Organi speciali e accessori acquedotto
-  Nodi acquedotto







#### *Tubazioni acquedotto*

-  Aduzione
-  Distribuzione

#### *Altri pozzi*

-  Uso agricolo
-  Uso domestico
-  Uso produzione di beni e servizi
-  Uso potabile

#### *Aree sensibili, fasce di rispetto e protezione*





-  Area rispetto pozzi potabili (ASA)
-  Area di protezione pozzi potabili (ASA)
-  Area di rispetto acque minerali e termali
-  Zona vulnerabile da nitrati
-  Aree sensibili acquiferi
-  Reticolo idrografico LR 79-2012

## LEGENDA RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI




### **Legenda**

#### **Rete smaltimento reflui**

##### *Impianti rete fognaria*

-  Impianti di depurazione
-  Impianti di sollevamento
-  Nodi della rete
-  Fascia di rispetto dei depuratori





##### *Tratte rete fognaria*

-  Collettore principale
-  Condotta marina
-  Fognatura secondaria



##### *Pericolosità idraulica*

#### **Bonifiche e rifiuti**

##### *Anagrafe siti contaminati Regione Toscana*

-  Siti con non necessità di intervento
-  Siti potenzialmente contaminati
-  Siti contaminati
-  Siti bonificati o in messa in sicurezza operativa o permanente

##### *Discariche*

-  Discariche
-  Fascia di rispetto discarica







## LEGENDA RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI







### **Legenda**

#### **Reti di fornitura energetica**



##### *Rete distribuzione gas*

-  Impianti rete gas
-  Nodi
-  Tronchi rete gas
-  Gasdotti


##### *Rete linea elettrica*

-  RFI SpA
-  TE132
-  TE380
-  Fascie di rispetto elettrodotti
-  Tralicci reti elettriche (da ctr 10k)
-  Reti di distribuzione minore (da ctr10k)





##### *Altre reti energetiche*

-  Rete di teleriscaldamento
-  Etilenodotto

##### *Rischio rilevante*

-  Perimetro area a rischio rilevante

#### **Rete delle telecomunicazioni**

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

## 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 complementarietà 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 turistico 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 (SU) 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 (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 SL superficie lorda da monetizzare è pari al 10% della SL 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. Decorso i 120 giorni senza che sia stata stipulata la convenzione il progetto di Piano Attuativo decade.

11. Con successivo regolamento l'Amministrazione com.le definisce i contenuti, i caratteri e le modalità di presentazione dei Progetti unitari e l'elenco degli elaborati necessari a garantire le attività di valutazione e monitoraggio dei medesimi.

### 8.3 Intervento diretto convenzionato

1. L'Intervento Diretto Convenzionato rappresenta una modalità d'intervento per la realizzazione di interventi minori. Esso si configura come un intervento diretto, tuttavia esso consente di completare parti degli insediamenti carenti sotto il profilo delle urbanizzazioni primarie anche con il semplice Permesso di Costruire purché convenzionato con la Pubblica Amministrazione con la quale il titolare del titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e individuate nelle schede norma e a cedere gratuitamente alla A.C. le aree delle stesse. Nel caso di realizzazione e cessione delle dotazioni dovute è ammesso lo scomputo dei relativi oneri.

2. Nei comparti con modalità di attuazione "intervento diretto convenzionato" il rilascio del titolo abilitativo, comprendente anche le opere di urbanizzazione, è subordinato alle seguenti procedure:

- a) sottoscrizione da parte del richiedente di una convenzione in cui si impegna entro la data prevista nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree su cui insistono;
- b) prestazione di una garanzia fidejussoria a copertura delle opere di urbanizzazione da realizzare.

3. Gli atti abilitativi per la realizzazione degli edifici, saranno rilasciati secondo le modalità di cui alla Tabella B allegata della Deliberazione C.C. n. 99/2012 e s.m.i. "linee di indirizzo per la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati".



#### 8.4 Intervento diretto

1. Per gli interventi previsti nelle schede norma con modalità di attuazione "intervento diretto" il rilascio del titolo abilitativo segue le leggi vigenti in materia.

#### **Art. 9 Validità delle previsioni di trasformazione**

1. Le previsioni che si realizzano mediante piano attuativo, progetto unitario convenzionato, intervento diretto convenzionato e intervento diretto, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.

2. Negli interventi che hanno come modalità di attuazione il piano attuativo, il progetto unitario convenzionato o l'intervento diretto convenzionato, la perdita di efficacia si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione.

3. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione soggetti come modalità attuativa a Intervento diretto e consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

4. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni soggette a Piano Attuativo e Progetto unitario convenzionato per un periodo massimo di tre anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

**Indice Schede Norma**

<b>UTOE</b>	<b>comparto</b>	<b>Territorio agricolo/ urbanizzato</b>	<b>Descrizione</b>
<b>5</b> della costa alta e dei boschi	<b>5-1a</b>	agricolo	Realizzazione di un complesso turistico ricettivo in Castiglioncello, strada vicinale delle Spianate - loc. Spianate
	<b>5-2a</b>	agricolo	Realizzazione di strutture dedicate agli sport equestri a completamento dell'attività agricola ed agrituristica esistente in Castiglioncello, strada vicinale delle Spianate - loc. Spianate
	<b>5-3u</b>	urbanizzato	Intervento di espansione residenziale in Castiglioncello, via Le Spianate - loc. Campofreno
	<b>5-4u</b>	urbanizzato	Riqualificazione dell'immobile denominato Ciucheba al fine di realizzare una struttura polifunzionale nella frazione di Castiglioncello, via della Pineta angolo Lungomare Cristoforo Colombo
	<b>5-5u</b>	urbanizzato	Intervento di espansione residenziale in Castiglioncello, via Le Spianate, via Solferino
	<b>5-6u</b>	urbanizzato	Intervento di saturazione e residenziale in Castiglioncello, via Brenta
	<b>5-7u</b>	urbanizzato	Intervento di completamento residenziale in Castiglioncello, via R. Sanzio
	<b>5-8u</b>	urbanizzato	Intervento di saturazione residenziale in Castiglioncello, via Tiziano Vecellio

## Utoe 5 “Della costa alta e dei boschi”

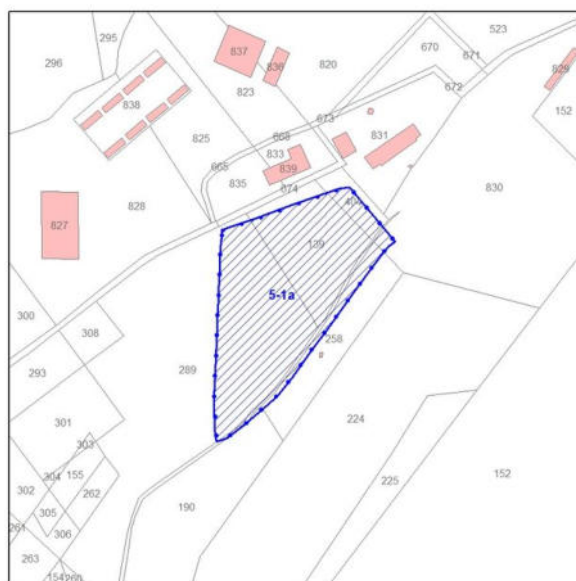
Territorio agricolo

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

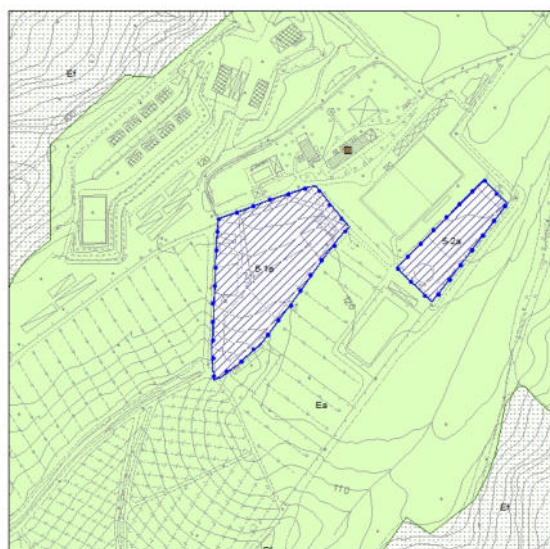
*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 47*



*Estratto cartografia TUR 7 Castiglioncello Nord-Ovest*



1. Descrizione dell'intervento  
Realizzazione di un complesso turistico ricettivo
2. Ubicazione  
Castiglioncello, strada vicinale delle Spianate - loc. Spianate

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 35 c. 14 Turistico-ricettivo: posti letto n. 50
4. Modalità di	Piano Attuativo convenzionato.

attuazione	<p>La Convenzione deve contenere apposito articolo in cui viene istituito 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 (attività principale e servizi aggiuntivi e integrativi);</li> <li>- di divieto di alienare l'alloggio del custode separatamente dalla struttura turistico ricettiva.</li> </ul>
5. Parametri urbanistici di progetto	<p>Destinazione turistica: posti letto n. 50 H. 1 piano f.t. Classificazione: minimo 3 stelle E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici, strutture temporanee a servizio dell'attività, opere pertinenziali. Distanza minima tra fabbricati: 10 ml Distanza da confini: ml 5.00 Distanza strada vicinale: min. ml 7.50 Dovrà essere garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 30% della superficie dell'area. Superficie territoriale: mq. 10939 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Turistico ricettivo (cat 4. Sottocategoria 4.01)
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>Obiettivo della proposta è la realizzazione di una struttura turistico ricettiva da destinare ad albergo per la realizzazione di n. 50 posti letto e servizi aggiuntivi ed integrativi (servizi per il benessere, per lo svago, uffici, etcc) al fine di incrementare l'offerta turistica nel territorio Com.le.</p> <p>Le nuove strutture devono essere integrate nel paesaggio rurale e lo skyline deve rispecchiare quello del versante in cui si inseriranno.</p> <p>Gli interventi devono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- privilegiare tecnologie edilizie in bioedilizia e soluzioni costruttive finalizzate al risparmio energetico ed al minimo impatto ambientale. L'eventuale utilizzo di pannelli fotovoltaici dovrà essere del tipo integrato;</li> <li>- 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 che caratterizzano la zona.</li> </ul> <p>Le nuove costruzioni devono:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- essere compatibili con l'edificio esistente sia in termini di orientamento che di dimensionamento e dovranno essere in armonia con le linee dominanti e con la scala architettonica dell'insieme;</li> <li>- ricucire e ricomporre quella eccessiva frammentazione che caratterizza il patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- essere realizzate secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.</li> </ul> <p>E' ammessa la realizzazione di spazi interrati e/o seminterrati da destinare a servizi, magazzini della struttura alberghiera</p> <p>Per l'attività ricettiva deve essere garantito almeno 1 posto auto per ogni camera aumentato del 20% per le attività di servizio.</p> <p>Ove la struttura alberghiera fosse dotata di ristorante e/o servizi non esclusivamente riservati ai clienti interni, i parcheggi devono essere dimensionati secondo le norme vigenti in materia in aggiunta a quelli specifici della struttura ricettiva.</p> <p>L'eventuale alloggio per la guardiania deve essere realizzato all'interno della struttura ricettiva.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione degli spazi aperti (materiali, elementi di arredo, opere a verde etc..) che dovrà essere oggetto di specifico elaborato progettuale.</p> <p>Il nuovo insediamento dovrà essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento nel rispetto delle condizioni contenute nella scheda norma. L'intervento deve essere realizzato in modo da salvaguardare il paesaggio circostante e le partizioni agricole esistenti.</p> <p>La nuova struttura turistico ricettiva deve possedere i requisiti minimi dettati dalle leggi vigenti in materia di turismo.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u></p> <p><b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b></p> <p><b>Geolitologia</b> conglomerati, sabbie e ciottoli su argilliti a Palombini</p> <p><b>Elementi di geomorfologia</b> largo crinale a media pendenza</p> <p><b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> a confine con affluente del Botro Quercetano</p> <p><b>Tipologia amplificazione sismica</b> amplificazione locale per contrasto di impedenza</p> <p><b>Problematiche idrogeologiche</b> Nessuna</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b></p> <p>Geomorfologica <b>G3</b> Idraulica <b>I1</b> Sismica <b>S2/S3</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b></p> <p><b>Geomorfologica FG3</b></p> <p><u>Prescrizioni:</u></p>

	<p>In fase di Piano Attuativo si richiede indagini geologiche e geognostiche per definire il modello stratigrafico e sismico dell'area con almeno n. 1 sondaggio attrezzato a piezometro. In fase di progettazione si dovranno approfondire gli aspetti geotecnici locali ai sensi del DPGR 36/R/2009 in corrispondenza dell'edificio.</p> <p><b><i>Idraulica</i> FI2</b>  <u>Prescrizioni:</u>  nessuna  - fascia di salvaguardia di m 10 dalle sponde del corso d'acqua classificato</p> <p><b><i>Sismica</i> FS3</b>  <u>Prescrizioni:</u>  Indagini sismiche con n. 1 prova in foro al fine di valutare spessori geometria e velocità sismica dei litotipi sepolti</p>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del territorio agricolo per il patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

#### INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO





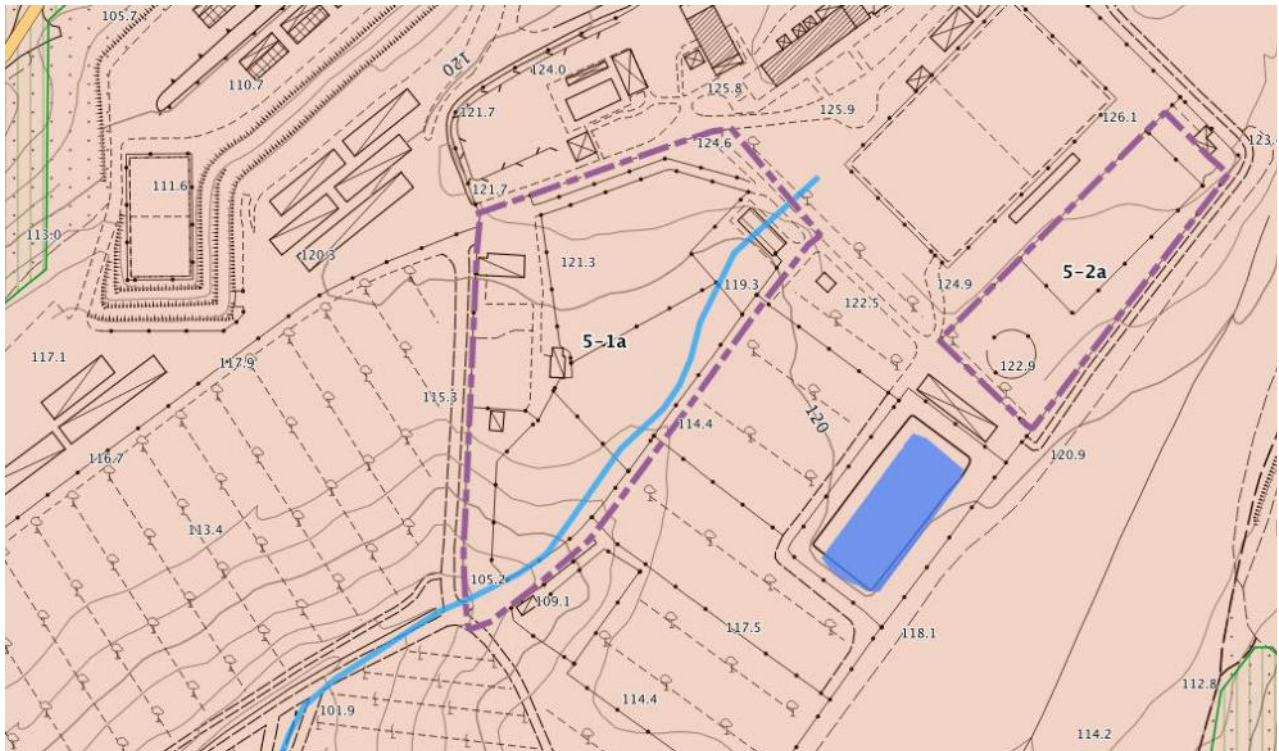


Foto 1



Foto 2

## INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE





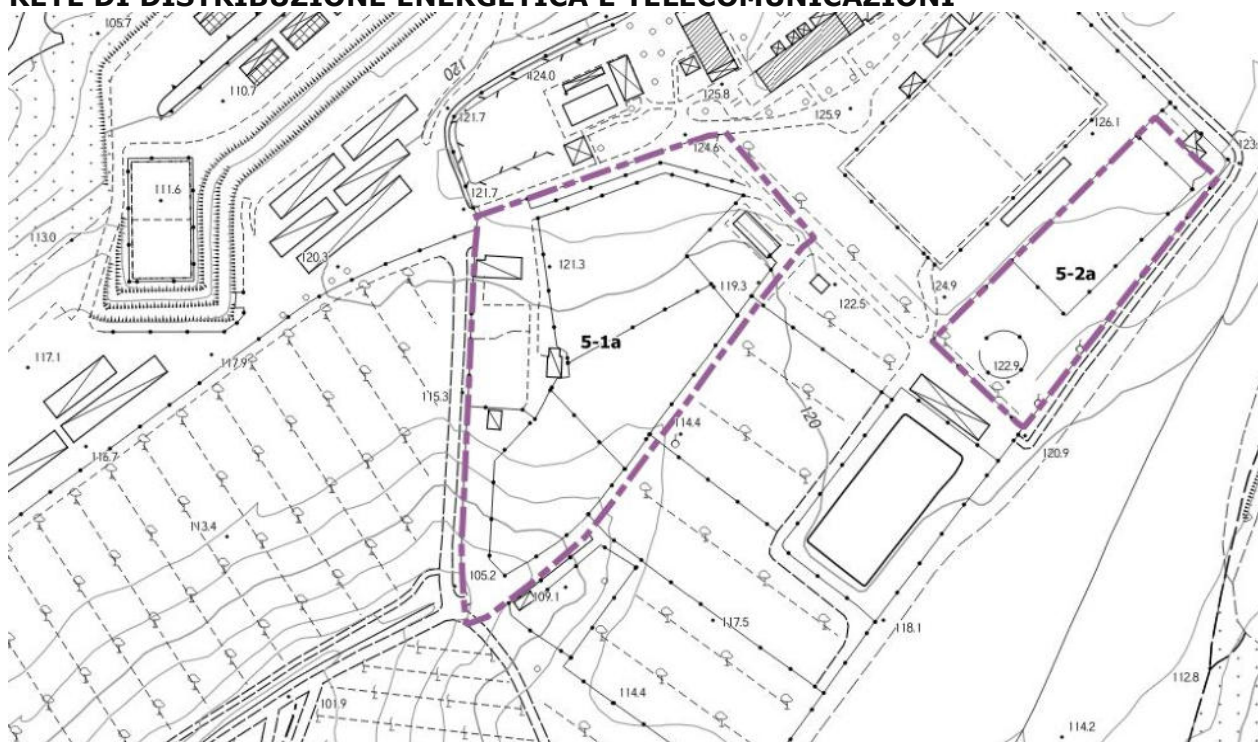




[illegible]

This topographic map shows the site with various contour lines and building footprints. A blue line represents a proposed road or path, and a purple dashed line outlines a specific area. Labels include '5-1a' and '5-2a'.

## RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGETICA E TELECOMUNICAZIONI



## VERIFICA DI COERENZA

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

OB.1.

La previsione presenta una criticità in quanto non si pone come intervento di riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana. Inoltre, l'intervento non contiene il consumo di suolo.

OB.2.

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

**Coerenza con obiettivi P.O.**

OB.4.

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

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

A4.2.

La previsione favorisce l'attrattività complessiva del territorio.

A5.1.

La previsione favorisce un turismo legato all'ambiente rurale contribuendo a ridistribuire i carichi turistici sul territorio, ad oggi prevalentemente sulla fascia costiera. Inoltre contribuisce alla destagionalizzazione dei carichi turistici, poiché le attività previste non sono necessariamente legate alla balneazione.

A5.2.

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



### **Criticità con obiettivi P.O.**

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

### **Criticità con azioni P.O.**

A1.2.

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

A1.3.

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

A1.9.

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

## **ORIENTAMENTI PER LA DISCIPLINA D'USO**



## **VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE**

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

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

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ A'	AZIONI
<b>A M B I E N T E</b>	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico e dovranno disporre di misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	X	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	↓	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)
		Tutela della risorsa idrica	+/-		Previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi con specifico parere l'Ente gestore del servizio idrico.  Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.

	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	-	↓	
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
<b>T E R R I T O R I O</b>	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	↓	<p>Devono essere mantenuti i connotati di ruralità presenti mediante tutela delle alberature esistenti e dei segni storici del paesaggio rurale.</p> <p>Salvaguardare lo skyline tra l'area di trasformazione e il contesto paesaggistico in cui si inserisce.</p> <p>Al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento.</p> <p>La viabilità vicinale esistente deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- essere mantenuta in quanto collega due zone di Castiglioncello (Loc. le Spianate e Loc. il Sorriso);</li> <li>- essere mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto</li> </ul> <p>In fase progettuale i manufatti previsti e le opere pertinenti devono essere inseriti compatibilmente con i</p>
		Tutela della qualità paesaggistica	-		

				<p>caratteri del contesto rurale di riferimento tenendo conto delle visuali e dei coni visivi, prevedendo anche opere di mitigazione e schermatura qualora fossero necessarie.</p> <p>Gli spazi privati destinati a parcheggio, viabilità pedonale devono 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. 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>Deve 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>Gli interventi non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio</p>
--	--	--	--	--

				<p>idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.</p> <p>Vista la particolare ubicazione, al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso devono essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento.</p> <p>Le infrastrutture a rete devono essere realizzate interrate.</p> <p>La realizzazione di nuovi edifici non deve comportare eccessivi movimenti di terra e modifiche del naturale andamento del terreno</p> <p>APPLICAZIONE DELL'ART 8 DELLE NTA DELL'ALLEGATO 1</p>
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑	
	Efficienza del sistema insediativo	0		
	Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+		
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+/-		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+/-	X	<p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio</p>
	Efficienza delle reti tecnologiche	+/-		

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



## 4. scheda norma comparto 5-2a

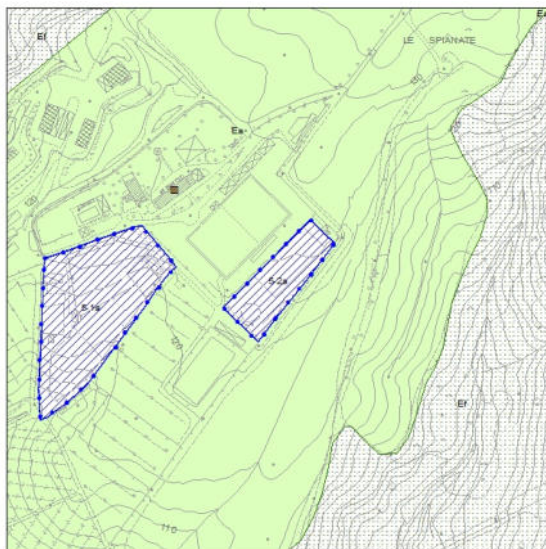
*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 47*



*Estratto cartografia TUR 7 Castiglioncello Nord-Ovest*



1. Descrizione dell'intervento  
Realizzazione di strutture dedicate agli sport equestri a completamento dell'attività agrituristica esistente
2. Ubicazione  
Castiglioncello, strada vicinale delle Spianate - loc. Spianate

3.Dimensionamento da Piano Strutturale	Non incide sul dimensionamento
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di	H. quelle previste da legge per le diverse funzioni Distanza minima tra fabbricati (Df): 10 ml

progetto	Indice di copertura (IC) 50% SF Distanza da confini: ml 5.00 Superficie fondiaria: mq. 3668,53 circa
6. Funzioni e destinazioni d'uso	Direzionale e di Servizio (cat. 5 sottocategoria 5.09)
7. Opere di urbanizzazione	Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici
8. Disciplina per la progettazione	<p>Obiettivi sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzare strutture dedicate agli sport equestri al fine di potenziare l'attività di maneggio esistente attraverso lo svolgimento di manifestazioni ippiche all'aperto e al coperto, la realizzazione di box per cavalli, tribune, depositi selleria, etc.;</li> <li>- promuovere l'economia "rurale-sportiva" legandola ad un circuito integrato di fruizione turistica/sportiva in coerenza con il contesto paesistico, insediativo e ambientale dove si inserisce il progetto</li> </ul> <p>L'intervento prevede la sistemazione di un'area per lo svolgimento di manifestazioni ippiche sia all'aperto che al coperto, completo di tribune, box cavalli, locali di servizio.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione per la realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tribune</li> <li>- Campo gara all'aperto e campo prova</li> <li>- Campo per manifestazioni coperto dotato di idonei servizi</li> <li>- Box per cavalli</li> <li>- Locali di servizio quali depositi per selleria ed altro accessori, infermeria, servizi igienici, fienile, magazzino etcc.</li> <li>- Pergolati in legno</li> </ul> <p>Le nuove strutture devono essere integrate nel paesaggio rurale e lo skyline dovrà rispecchiare quello del versante in cui si inseriranno.</p> <p>I box per cavalli e i locali di servizio devono essere realizzati preferibilmente negli spazi sottostanti le tribune. Eventuali box e/o servizi esterni alle tribune devono essere realizzati esclusivamente con strutture ipogee</p> <p>Gli interventi dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- privilegiare tecnologie edilizie e soluzioni costruttive finalizzate al risparmio energetico ed al minimo impatto ambientale;</li> <li>- 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 che caratterizzano la zona.</li> </ul> <p>Nella realizzazione di porticati, pergolati è vietato l'utilizzo di strutture metalliche.</p> <p>La proposta deve essere realizzata in modo da salvaguardare il paesaggio circostante e le partizioni agricole esistenti.</p>

	<p>Gli interventi non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.</p> <p>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, sono consentiti se realizzati in conformità delle norme di tutela ambientale.</p> <p>I tempi di esecuzione dei lavori dovranno essere brevi, con un cronoprogramma tarato per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti florofaunistiche presenti.</p> <p>Sono ammesse strutture interrato, seminterrate.</p> <p>La realizzazione di nuovi edifici dovrà essere coerente con i caratteri strutturanti del paesaggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'andamento del terreno;</li> <li>- la presenza di masse vegetali;</li> <li>- il disegno definito da confini costruiti e dalle trame del territorio rurale;</li> <li>- la rete delle viabilità d'accesso e i principali sentieri;</li> </ul> <p>Per l'attuazione degli interventi di regimazione delle acque andrà privilegiato l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i></u></p> <p><b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b></p> <p><b><i>Geolitologia</i></b> conglomerati, sabbie e ciottoli su argilliti a Palombini</p> <p><b><i>Elementi di geomorfologia</i></b> largo crinale a media pendenza</p> <p><b><i>Elementi idrologici e vincoli idraulici</i></b> nessuno</p> <p><b><i>Tipologia amplificazione sismica</i></b> nessuna</p> <p><b><i>Problematiche idrogeologiche</i></b> Nessuna</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b></p> <p><i>Geomorfologica</i>      <b>G3</b></p> <p><i>Idraulica</i>            <b>I1</b></p> <p><i>Sismica</i>              <b>S2</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b></p> <p><b><i>Geomorfologica</i> FG3</b></p> <p><u>Prescrizioni:</u> Si richiede in corrispondenza di nuovi edifici indagini geologiche e geognostiche ai sensi del DPGR 36/R/2009 mediante almeno n. 3 sondaggi attrezzati con piezometro. La relazione geologica dovrà affrontare le problematiche inerenti spianamenti morfologici e riporti e contenere il piano di gestione delle terre di scavo</p> <p><b><i>Idraulica</i>            FI1</b></p>

	<u>Prescrizioni:</u> nessuna <b>Sismica FS2</b> <u>Prescrizioni:</u> nessuna
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



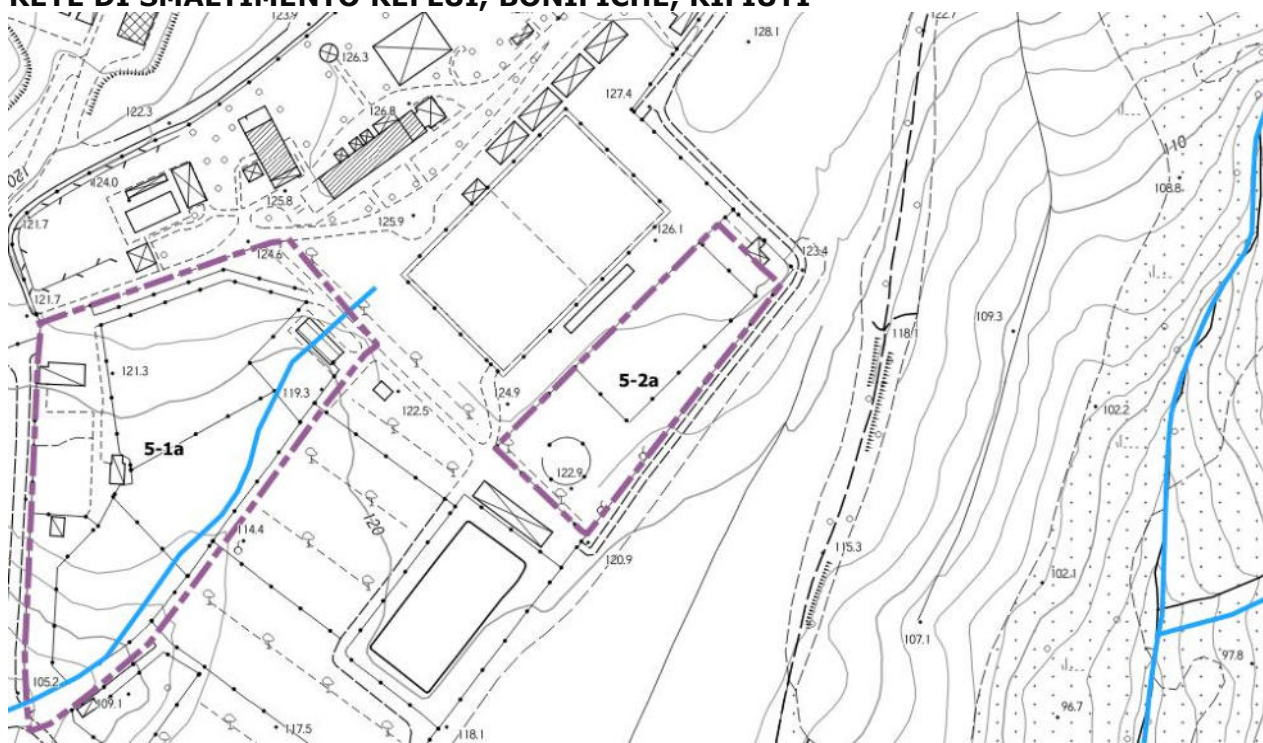








## RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



## 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.2

La previsione contribuisce al rafforzamento della coesione sociale per la vocazione sportiva legata agli interventi di trasformazione proposti.

OB.4.

La previsione incrementa le dotazioni dei servizi locali per migliorare la vivibilità per residenti e turisti.

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.

A2.3.

La previsione è coerente con la presente azione che sostiene la realizzazione di aree attrezzate per lo sport anche in ambito agricolo.

A4.2.

La previsione favorisce l'attrattività complessiva del territorio.

A4.6.

Sono previsti interventi volti al potenziamento dell'offerta di servizi complementari alle attrezzature ricettive.

A5.1.

La previsione favorisce un turismo legato all'ambiente rurale contribuendo a ridistribuire i carichi turistici sul territorio, ad oggi prevalentemente sulla fascia costiera. Inoltre contribuisce alla destagionalizzazione dei carichi turistici, poiché le attività previste non sono necessariamente legate alla balneazione.

A5.2.

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

A5.7.

Gli interventi previsti inseriscono l'area di trasformazione circuito integrato di fruizione turistica/sportiva favorendo l'integrazione tra le diverse forme di fruizione turistica.

***Criticità con obiettivi P.O.***



**Criticità con azioni P.O.**

**ORIENTAMENTI PER LA DISCIPLINA D'USO**



**VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE**

Destinazione di servizio alle attività equestri

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

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ	AZIONI
<b>A M B I E N T E</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);
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)
		Tutela della risorsa idrica	+/-		Previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi con specifico parere l'Ente gestore del servizio idrico.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+/-	X	Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
	<b>T E R R I T O R I O</b>	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche e del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	↑	Dovranno essere mantenuti i connotati di ruralità presenti mediante tutela delle alberature esistenti e dei segni storici del paesaggio rurale.
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-		Dovrà essere mantenuta la strada vicinale esistente, che collega due aree di Castiglioncello (Loc. le Spianate e località il Sorriso).

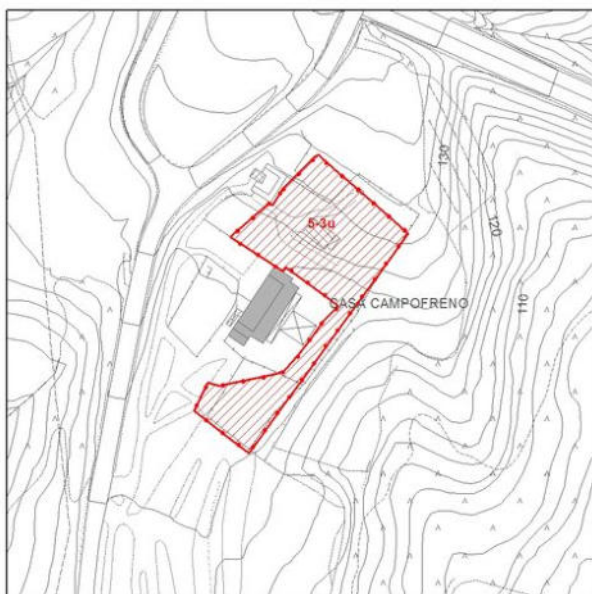
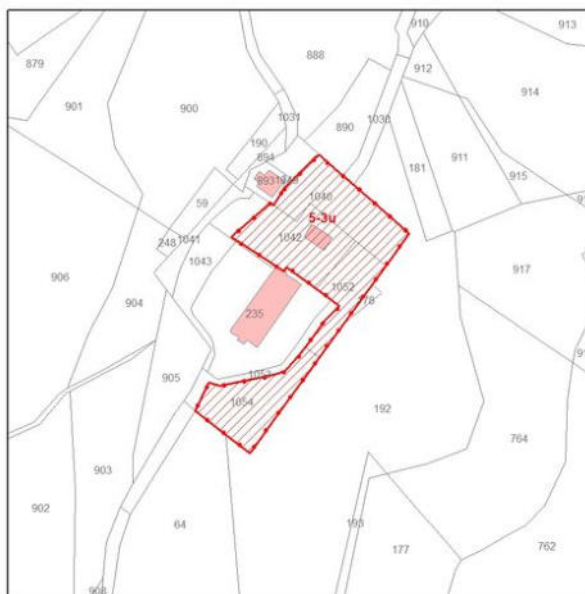
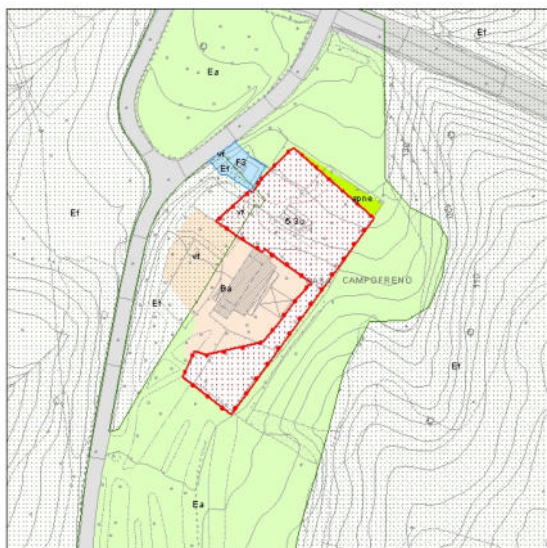
				<p>In fase progettuale i manufatti previsti dovranno essere inseriti compatibilmente con i caratteri del contesto rurale di riferimento tenendo conto delle visuali e dei con visivi, prevedendo anche opere di mitigazione e schermatura qualora fossero necessarie.</p> <p>La progettazione dovrà essere corredata 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>Salvaguardare lo skyline tra l'area di trasformazione e il</p>
--	--	--	--	--

				contesto paesaggistico in cui si inserisce  APPLICAZIONE DELL'ART 8 DELLE NTA DELL'ALLEGATO 1
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	+/-	X	<p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico.</p> <p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.</p>
	Efficienza delle reti tecnologiche	+/-		
Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	+	↑	

<b>E C O N O M I A</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	+	↑	
<b>S A L U T E</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	+	↑	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+	↑	
<b>S O C I A L E</b>	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	

Territorio urbanizzato**5. scheda norma comparto 5-3u**

A seguito delle conclusioni della Conferenza Paesaggistica, l'attuazione del presente intervento è subordinata all'applicazione delle prescrizioni di cui all'art. 12 dell' Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR vigente

*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 - loc. Campofreno

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 35 c. 14 Residenza: alloggi n. 4
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto



5. Parametri urbanistici di progetto	Residenziale: alloggi n. 4 Indice di copertura (IC) 30% SF H. max. n. 2 piani f.t. Distanza strada: min. ml 7.50 Distanza confini: min. ml 5.00 Superficie fondiaria: mq. 3690 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 (SU) min. di 60 mq. Tipologia edifici mono - bifamiliare - quadrifamiliare con caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato. L'accesso al nuovo comparto deve avvenire dalla viabilità privata esistente
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u></p> <p><b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b>  <b>Geolitologia</b>  conglomerati, sabbie e ciottoli su argilliti a Palombini  <b>Elementi di geomorfologia</b>  in posizione di crinale al margine di apice di frana attiva  <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b>  nessuno  <b>Tipologia amplificazione sismica</b>  amplificazione locale per contrasto di impedenza e instabilità per dissesto attivo  <b>Problematiche idrogeologiche</b>  Nessuna</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b>  Geomorfologica <b>G3/G4</b>  Idraulica <b>I1</b>  Sismica <b>S2/S3/S4</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b>  <b>Geomorfologica FG3</b>  <u>Prescrizioni:</u>  Le indagini geologiche e geognostiche ai sensi del DPGR 36/R/2009 in fase di progettazione dovranno essere precedute da una campagna inclinometrica preliminare costituita da almeno 2 stazioni volta a certificare le condizioni di stabilità dell'area e individuare gli eventuali interventi necessari alla messa in sicurezza del comparto. Da tali indagini dovrà scaturire la fascia di sicurezza da adottare rispetto alle aree in</p>

	<p>dissesto. Tale condizione costituisce obbligo per il rilascio del titolo edilizio ai sensi del DPGR 53/R/2011 (punto 3.2.1 pericolosità geologica elevata).</p> <p><b>Idraulica FI2</b> <u>Prescrizioni:</u> Si richiedono interventi di regimazione per allontanare le acque del lotto dall'area in frana</p> <p><b>Sismica FS3</b> <u>Prescrizioni:</u> si richiedono indagini strumentali per calcolare gli effetti del contrasto di impedenza e valutare la geometria del dissesto</p>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"

#### INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2





Foto 3

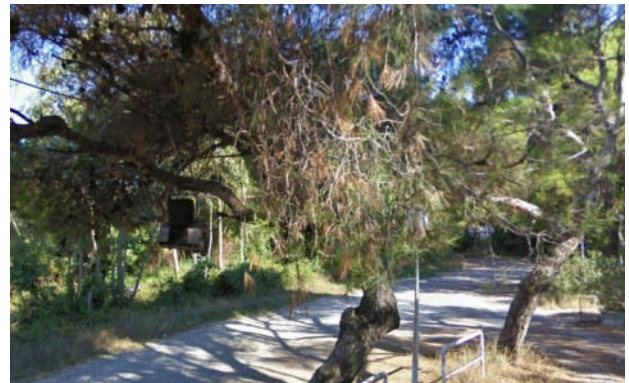
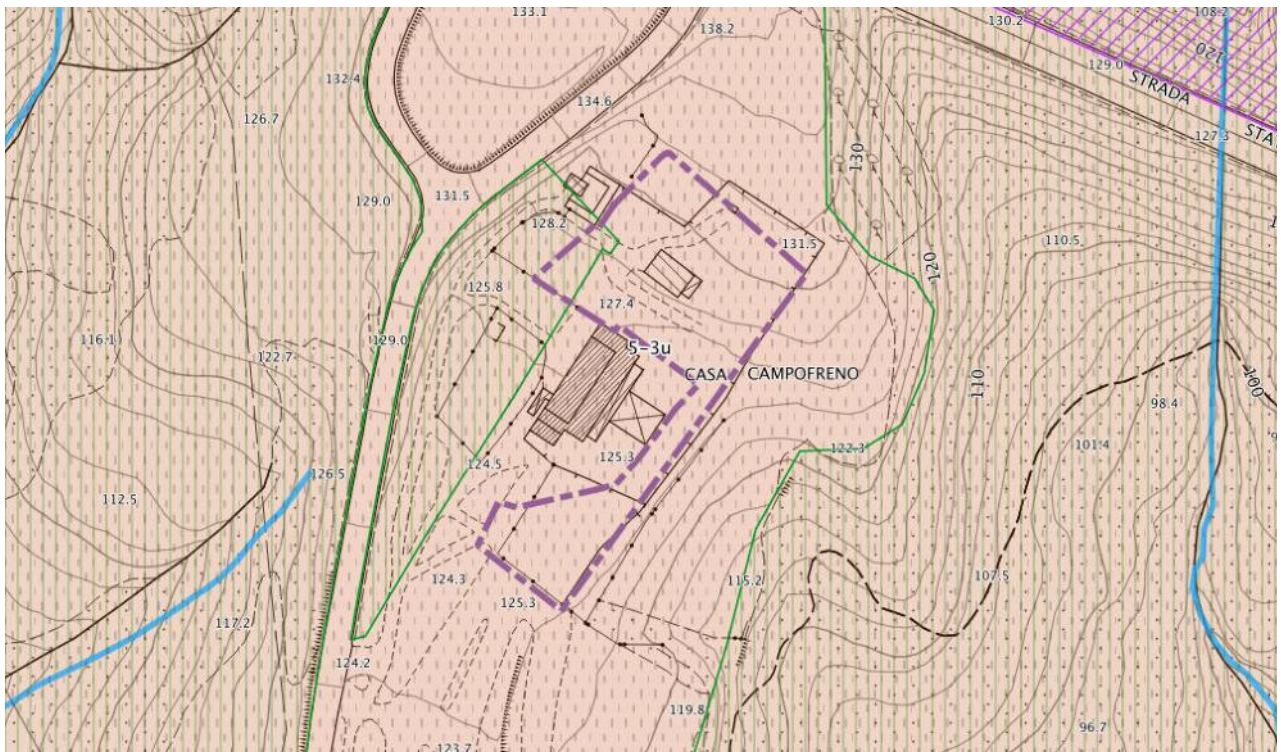


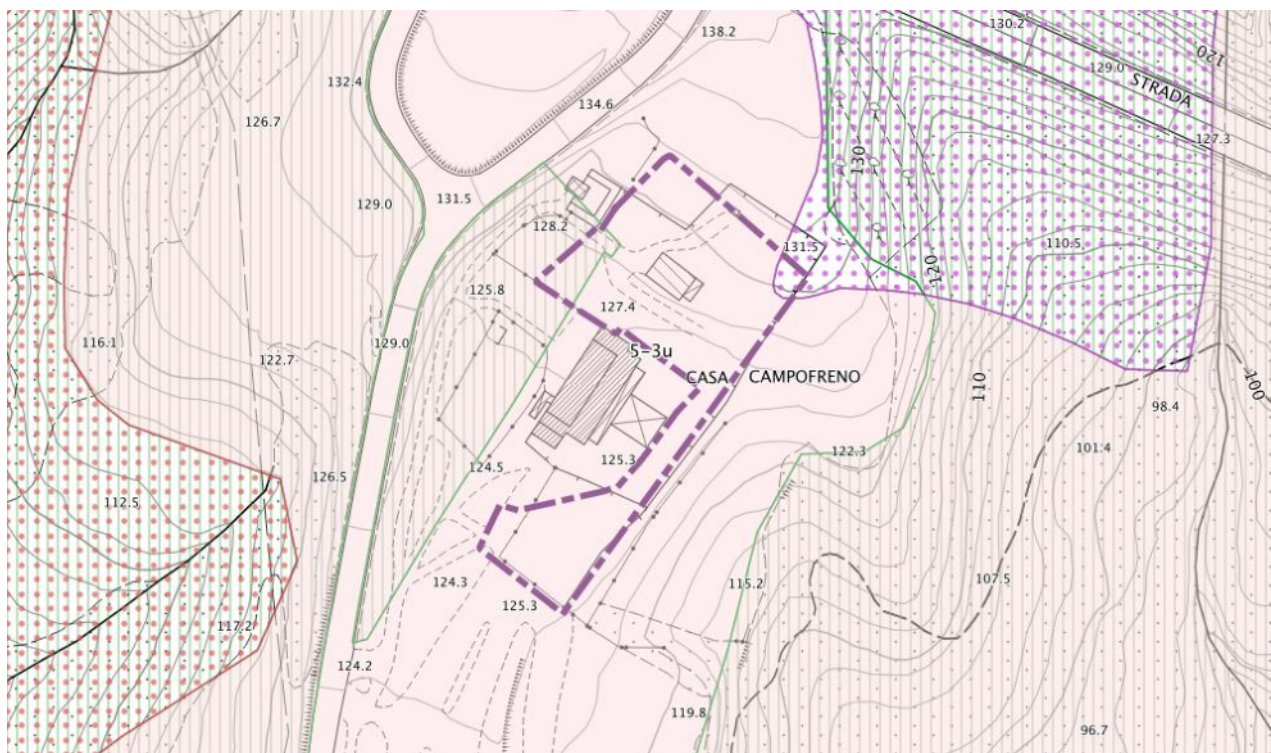
Foto 4

## INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE





## INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ

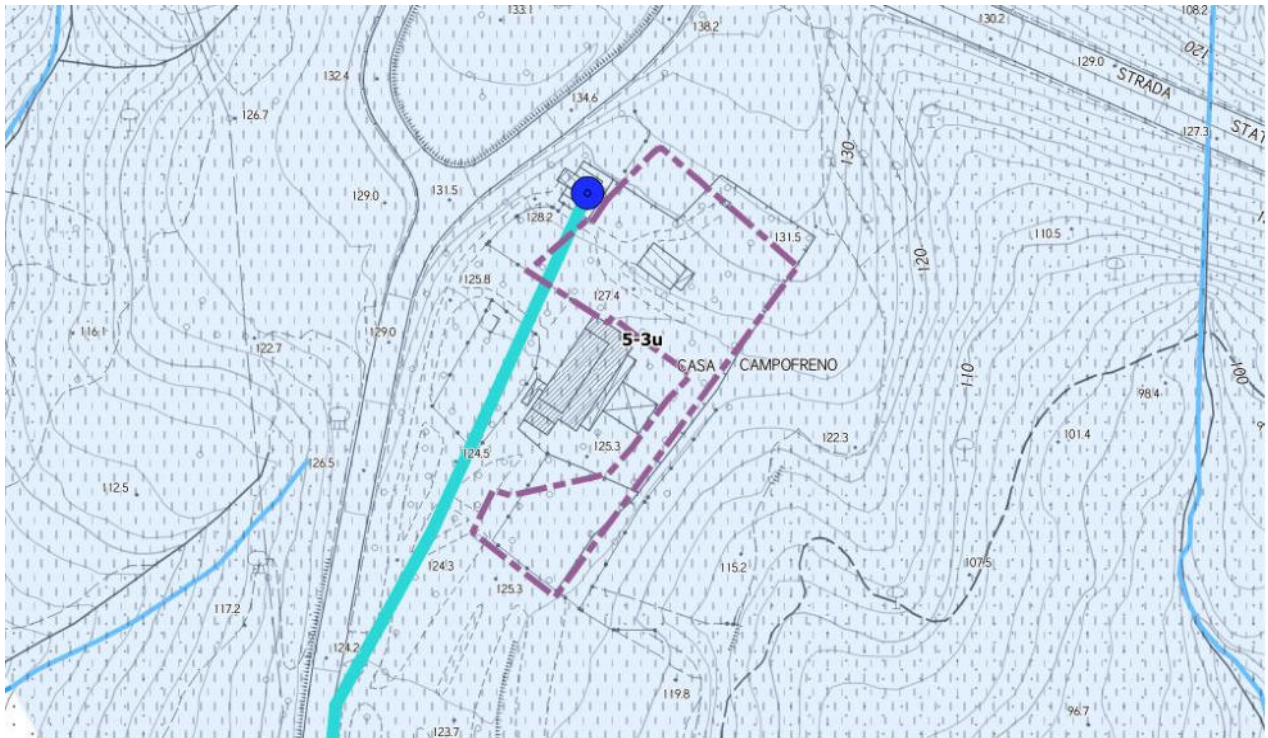


## VINCOLI

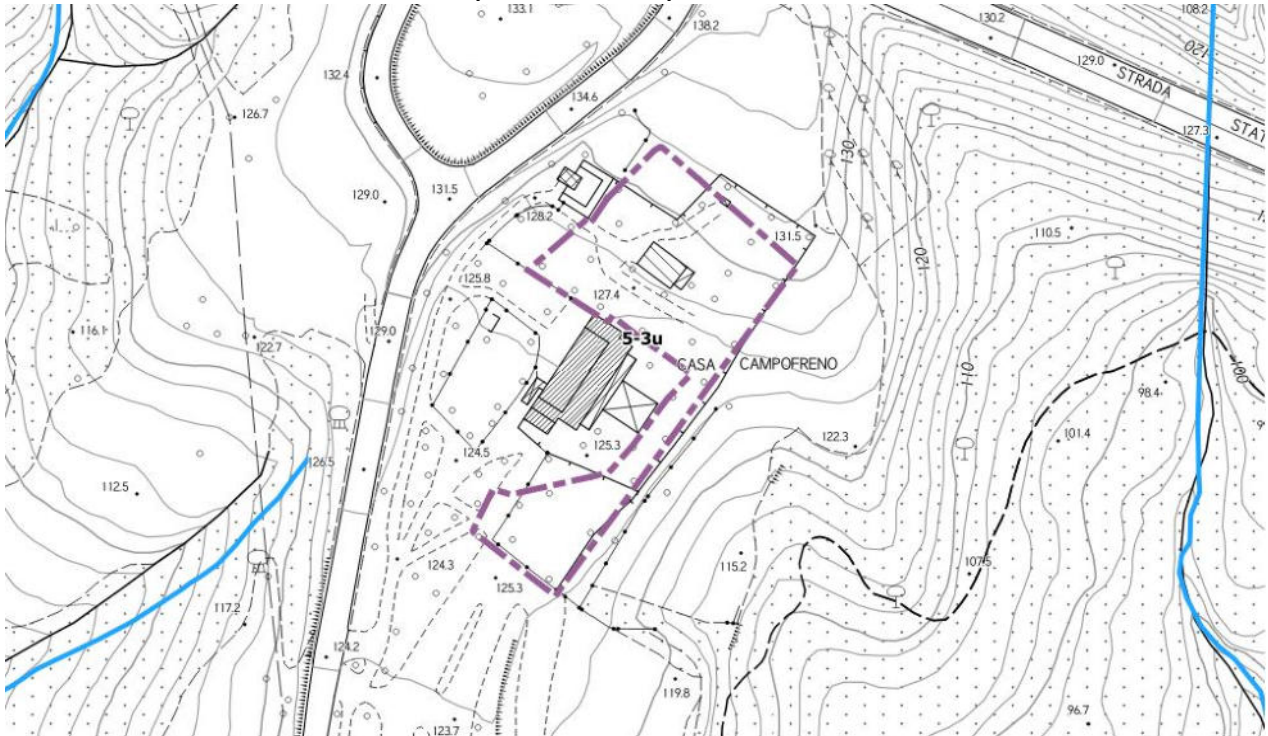


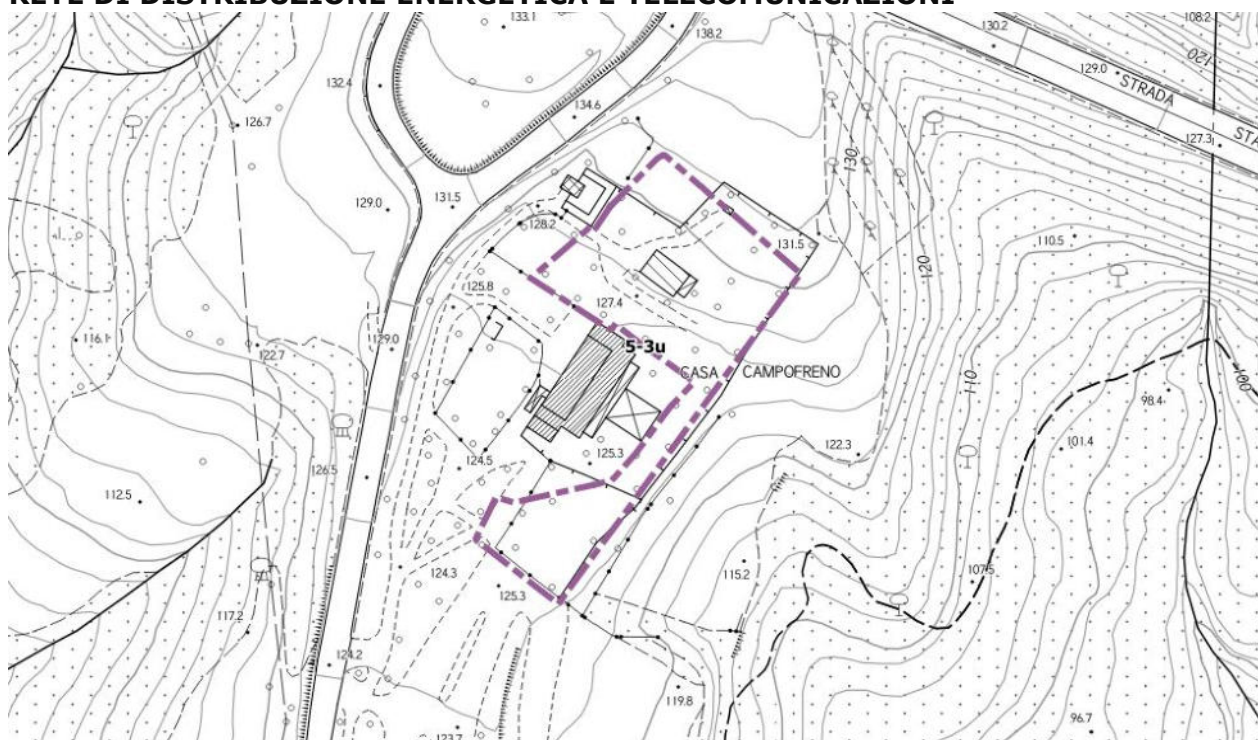


## RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



## RETE DI SMALTIMENTO REFLUI, BONIFICHE, RIFIUTI



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

La previsione pone delle criticità in quanto non contribuisce alla riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani a completamento della trama urbana contenendo il 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.**

A1.9.

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 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	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);  Limitare le superfici impermeabilizzate
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		

					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.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
<b>T E R R I T O R I O</b>	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	X	Realizzare la ricucitura del verde circostante
		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	+/-	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	0	X	
<b>E C O N O M I A</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>S A L U T E</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>S O C I A L E</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 5-4u

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale*



*Estratto cartografia TUR 7 Castiglioncello Nord-Ovest*



*Estratto cartografia TUR 9 Castiglioncello Sud*



1. Descrizione dell'intervento  
Riqualificazione dell'immobile denominato Ciucheba al fine di realizzare una struttura polifunzionale

2. Ubicazione  
Castiglioncello, via della Pineta angolo Lungomare Cristoforo Colombo

3. Dimensionamento da Piano Strutturale	Disciplina e Statuto dei luoghi Art. 35 c. 14 Residenza: alloggi n. 10
4. Modalità di attuazione	Intervento diretto
5. Parametri urbanistici di progetto	P.T.: attività commerciali e di servizio ad uso pubblico ( max 460 mq. di S.E.) 1° e 2° Piano: unità immobiliari residenziali max. n. 10 ( max

	<p>800 mq. di S.E.)  Distanza dai confini: min. ml 5.00  Distanza min. tra fabbricati: 10 ml  Volume di progetto: minore o uguale al volume esistente legittimato  H. max. del nuovo fabbricato non deve essere superiore a quella dell'edificio preesistente ( legittimato dai titoli edilizi rilasciati) oggetto di demolizione.  Superficie fondiaria: mq. 700 circa</p>
6. Funzioni e destinazioni d'uso	<p>Cat. 1 residenziale  Cat. 3 commerciale sottoc. 3.03 limitatamente a ristorante, bar , 3.04 limitatamente a Discoteca/Piano bar; sottoc. 5.10 limitatamente a centro benessere</p>
7. Opere di urbanizzazione	<p>Non dovuti standards a verde e parcheggio pubblici</p>
8. Disciplina per la progettazione	<p>L'intervento è rivolto alla riqualificazione di un immobile attualmente in stato di abbandono.  Il progetto di riqualificazione deve perseguire le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- integrazione del nuovo intervento con il valore naturalistico del paesaggio costiero;</li> <li>- miglioramento dell'impatto formale, materico e cromatico con gli elementi naturali della linea di costa;</li> </ul> <p>Il nuovo edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deve essere realizzato secondo i principi dell'edilizia sostenibile rispettando i requisiti minimi di cui alle leggi e regolamenti vigenti in materia di prestazioni energetiche e i requisiti degli edifici a "energia quasi zero";</li> <li>- 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..) e non devono essere visibili dallo spazio pubblico;</li> </ul> <p>La realizzazione del nuovo fabbricato avverrà mediante un intervento di demolizione e ricostruzione della volumetria esistente con modifiche alla sagoma preesistente.  La superficie utile di ogni unità residenziale non deve essere minore di 60 mq.  Per la realizzazione del nuovo edificio devono essere rispettate le norme contenute nel presente Allegato e nelle NTA del Piano Operativo.  L'intervento deve perseguire la qualità architettonica e deve assicurare sia l'integrazione paesaggistica rispetto agli elementi significativi del paesaggio sia la tutela delle visuali esistenti che si aprono verso la Pineta Marradi, il mare e la costa.</p> <p>L'edificio potrà mantenere, lato passeggiata, l'attuale altezza mentre i piani superiori dovranno essere realizzati a gradoni con un rapporto di arretramento almeno pari a 1:1.  Non sono consentiti aggetti sul lato della passeggiata.</p>

	<p>L'altezza massima del nuovo fabbricato non deve essere superiore a quella dell'edificio preesistente oggetto di demolizione.</p> <p>Potrà essere conservato l'attuale allineamento dell'edificio rispetto alle aree pubbliche comunali adiacenti.</p> <p>La distanza dal botro delle Acacie deve rispettare quanto previsto dalla normativa vigente.</p> <p>E' vietata la realizzazione di piani interrati.</p> <p>Particolare attenzione deve essere posta nella realizzazione dell'area esterna vs. il botro.</p> <p>Gli spazi commerciali al Piano Terra dell'edificio dovranno essere aperti, lato passeggiata, al pubblico.</p> <p><u>Parcheggio privato</u>: il parcheggio privato a servizio del nuovo edificio dovrà essere realizzato in area di circa mq 1030, sita in Loc. le Spianate e censita al catasto al Foglio 48 part. 1029. Il parcheggio potrà essere solo scoperto e dovrà essere privo di qualsiasi edificazione. Prima del rilascio del titolo abilitativo su tale area dovrà essere istituito, mediante atto d'obbligo, apposito vincolo pertinenziale.</p> <p><u>Tutela e valorizzazione del paesaggio</u></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 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>Al fine del rilascio del titolo abilitativo nella progettazione esecutiva dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al verbale dell'Autorità competente n. 2 del 29.04.2021 di esclusione dalla procedura della V.A.S. .</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><i>Geologia/Idraulica/sismica:</i></p> <p><b>AREA SITA NELLA FRAZIONE DI CASTIGLIONCELLO</b></p> <p><b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b></p> <p><b><i>Geolitologia</i></b></p> <p>Rocce ofiolitiche</p> <p><b><i>Elementi di geomorfologia</i></b></p> <p>Litotipi lapidei magmatici generalmente stabili</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b></p> <p><i>Geologica</i>     <b>G1</b></p> <p><i>Idraulica</i>     <b>P1</b></p> <p><i>Sismica</i>     <b>S1</b></p>



## **CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ SPECIFICHE PER LA VALIDAZIONE DELLA FORMAZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA.**

### **Geologica**

Per quanto riguarda la fattibilità geologica si rimanda ai criteri generali di cui al punto 3.2 dell'allegato A, del DPGR n. 5/R/2020 oltreché al rispetto delle seguenti condizioni:

a supporto dell'intervento esecutivo devono essere realizzati i seguenti approfondimenti di indagine:

- specifiche indagini geotecniche (es. sondaggi geognostici a c.c.) atte a definire con maggior precisione il contesto lito-stratigrafico e i parametri geotecnici e sismici necessari per le verifiche geotecniche ai sensi del D.M. 17.01.2018 – Norme Tecniche per le costruzioni e del D.P.G.R. 36/R del 2009;
- dovranno essere preventivamente messi in sicurezza e consolidati gli eventuali fronti di scavo previsti dalla progettazione onde evitare problematiche di versante sul limite nord del comparto.

### **Idraulica**

la fattibilità dell'intervento è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della l.r.41/2018:

- sono vietate modifiche morfologiche e/o nuove costruzioni entro 10 m dal ciglio di sponda (come previsto dal RD 523/1904 e dalla LR41/2018);
- è necessario che, nel progetto esecutivo, la posizione degli accessi ed il pavimento interno sia ad una quota di +2.7m sul l.m.m.;
- sarà opportuno che il progetto esecutivo preveda sistemi di regimazione e stoccaggio delle acque meteoriche derivanti dalle superfici impermeabili

## **AREA SITA IN LOC. LE SPIANATE SINTESI QUADRO GEOLOGICO**

### **Geolitologia**

Argilloscistosa delle Argille a Palombini (cretaceo)

### **Elementi di geomorfologia**

La zona è inserita in un'area con instabilità potenziale generalizzata (IP)

## **CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'**

*Geologica*     **G3**

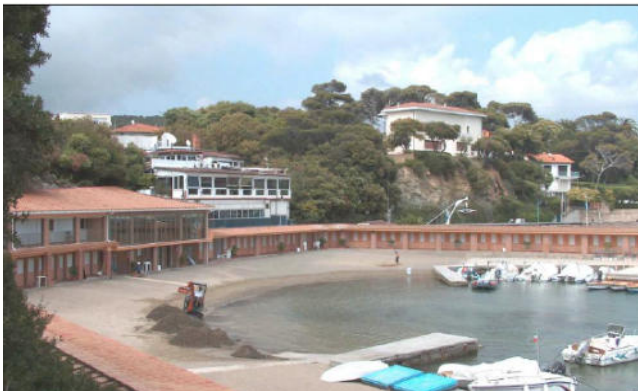
*Idraulica*     **P1**

*Sismica*     **S2**

	<p><b>CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ SPECIFICHE PER LA VALIDA FORMAZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA.</b></p> <p><b><i>Geologica</i></b>          Per quanto riguarda le condizioni geologiche a supporto del titolo edilizio il progetto esecutivo dovrà contenere gli approfondimenti di indagine necessari per le verifiche geotecniche ai sensi del D.M. 17.01.2018 – Norme Tecniche per le costruzioni.          In particolare, pertanto, dovranno essere eseguite:          - specifiche indagini geotecniche (es. prove penetrometriche, saggi di scavo, ecc.) atte a definire con maggior precisione il contesto litostratigrafico e verificare la stabilità delle scarpate. Qualora dagli studi, dai rilievi e delle indagini da realizzarsi a supporto del progetto esecutivo ne emerga l'esigenza dovranno essere definiti, dimensionati e realizzati le necessarie opere di messa in sicurezza</p> <p><b><i>Idraulica</i></b>          Per tale ambito la realizzazione dei parcheggi non ha nessun condizionamento ai sensi della L.R. n. 41/2018, sarà opportuno, vista l'orografia della zona, che il progetto esecutivo preveda idonei sistemi di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare il ruscellamento incontrollato verso il versante</p> <p><b><i>Sismica</i></b>          Dovranno essere eseguite indagini sismiche di superficie necessarie alla valutazione del contrasto di impedenza sismica.</p>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Ba"

## INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO





## INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE

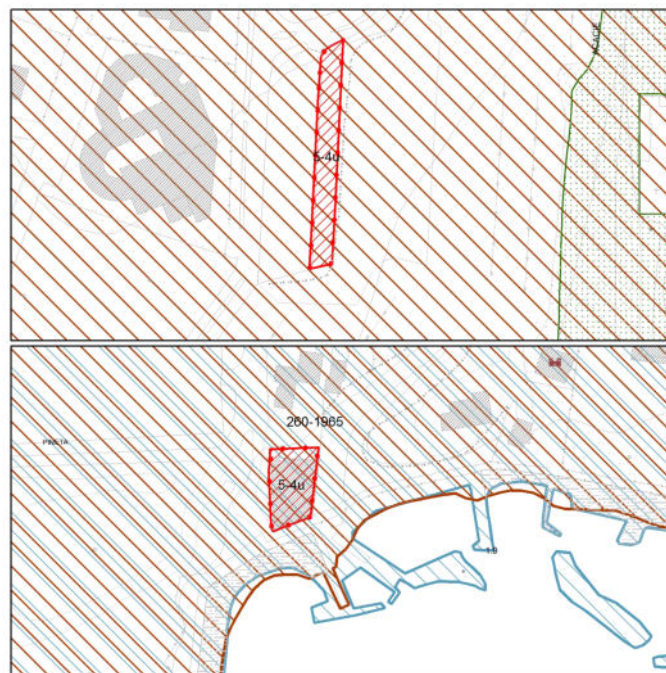


## INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ





## 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.

***Coerenza con obiettivi P.O.*****OB.4. Rendere attrattivo il territorio**

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

***Criticità con obiettivi P.O.*****OB.3. Rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali**

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.

**A1.9. Favorire interventi di riqualificazione urbanistica e edilizia, di rigenerazione urbana di importanti pezzi della nostra città e di ristrutturazione del patrimonio esistente, con particolare attenzione al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici;**

La previsione non pone delle criticità in quanto favorisce un intervento di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

## VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE RISORSE

DATI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti	25	n.
Fabbisogno idrico res.	1961875,00	
Fabbisogno idrico comm.	1175300	l/anno
Afflussi fognari	0,08	l/sec.
Fabbisogno elettrico	24728,75	Kwh/anno
Fabbisogno metano	11125,00	Mc/anno
Produzione RU	13383,75	Kg/anno
Produzione RD	7360,75	Kg/anno

## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	+	X	Il nuovo corpo di fabbrica dovrà mettere in atto tutte le misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	X	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti		
		Tutela della risorsa idrica		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	X	Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazze

	osità	Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		zali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	X	Essendo in un'area tutelata ai sensi del D. Lgs 42/2004 l'intervento previsto deve essere valutato più attentamente e la progettazione deve essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare i nuovi edifici nel contesto paesaggistico di riferimento.
		Tutela della qualità paesaggistica	+		Salvaguardare lo skyline tra l'area di trasformazione e il contesto paesaggistico in cui si inserisce  Al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento.
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	X	La realizzazione del nuovo edificio dovrà garantire l'ade-

		Efficienza delle reti tecnologiche	+		guatezza del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio.
	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	



## 7. scheda norma comparto 5-5u

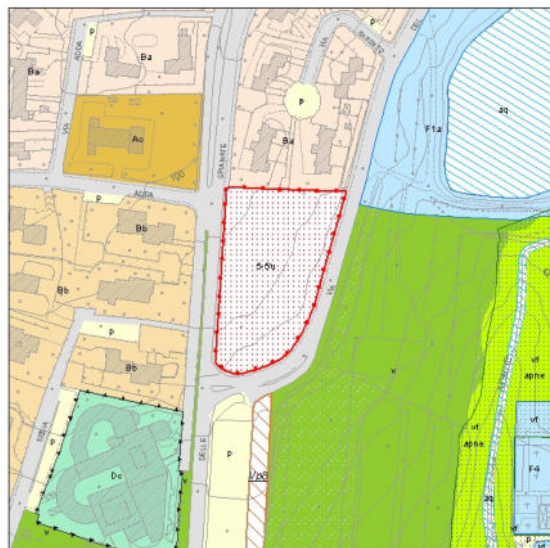
*Estratto cartografia tecnica regionale*



*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

	<p>progetto, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi eventuali interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, delle attrezzature di interesse pubblico, etc.;</li> <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 lorda residenziale da destinare a edilizia sociale.</li> </ul>
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.          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 perimetrate.</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"> <li>- essere armonico per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale in cui si colloca;</li> <li>- garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul> <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 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</p>

	<p>adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico. 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>  conglomerati, sabbie e ciottoli su argilliti a Palombini con riporti in superficie  <b>Elementi di geomorfologia</b>  area con media pendenza urbanizzata  <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b>  nessuno  <b>Tipologia amplificazione sismica</b>  da verificare  <b>Problematiche idrogeologiche</b>  Nessuna</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b>  <i>Geomorfologica</i>     <b>G3</b>  <i>Idraulica</i>             <b>I1</b>  <i>Sismica</i>                <b>S2/S3</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b>  <b>Geomorfologica FG3</b>  <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  <b>Idraulica FI1</b>  <u>Prescrizioni:</u>  nessuna  <b>Sismica FS3</b>  <u>Prescrizioni:</u>  Si richiedono indagini strumentali per valutare gli effetti del contrasto di impedenza</p>
10. Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	<p>ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"</p>







Foto 1

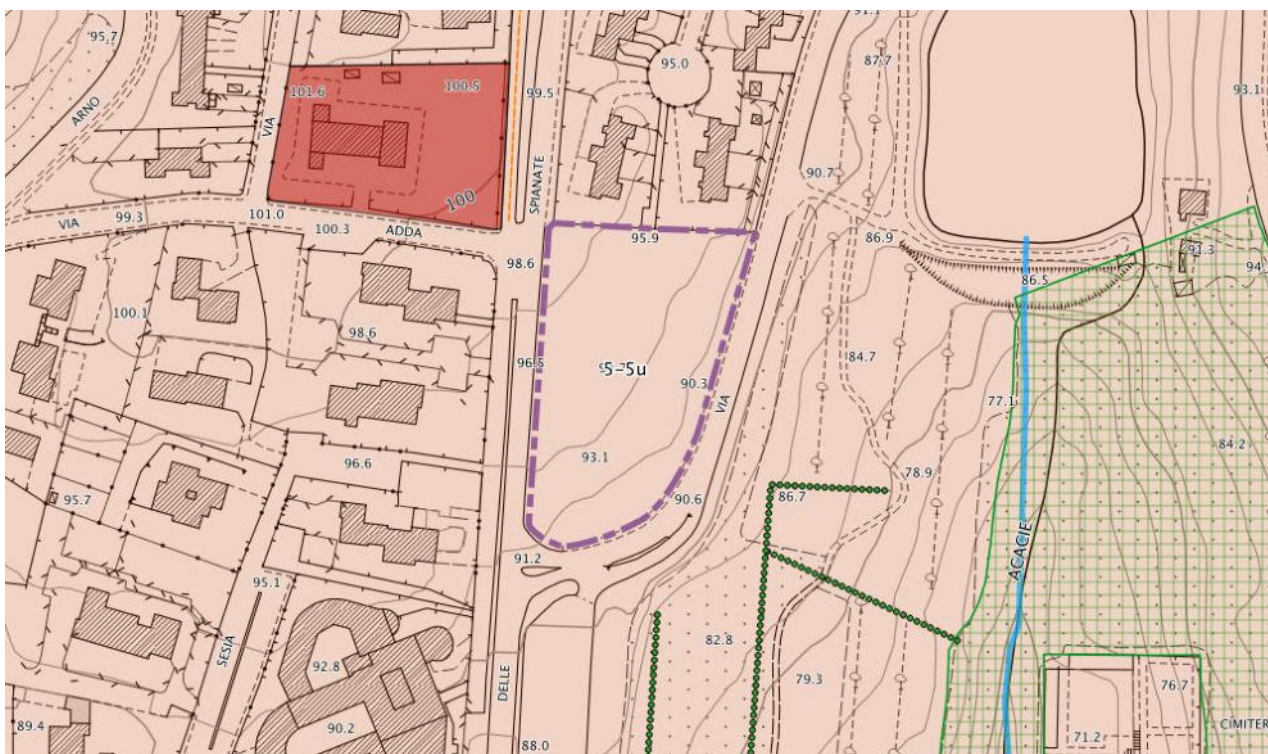


Foto 2



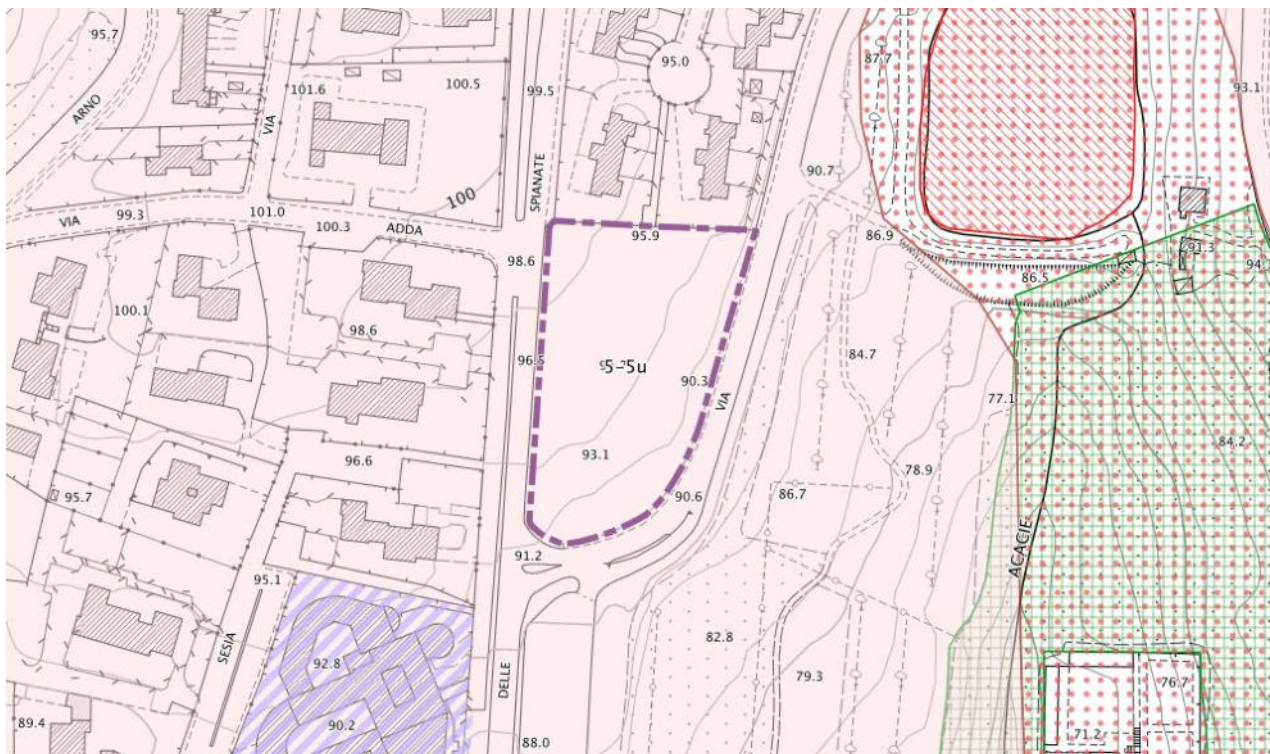
Foto 3

## INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE

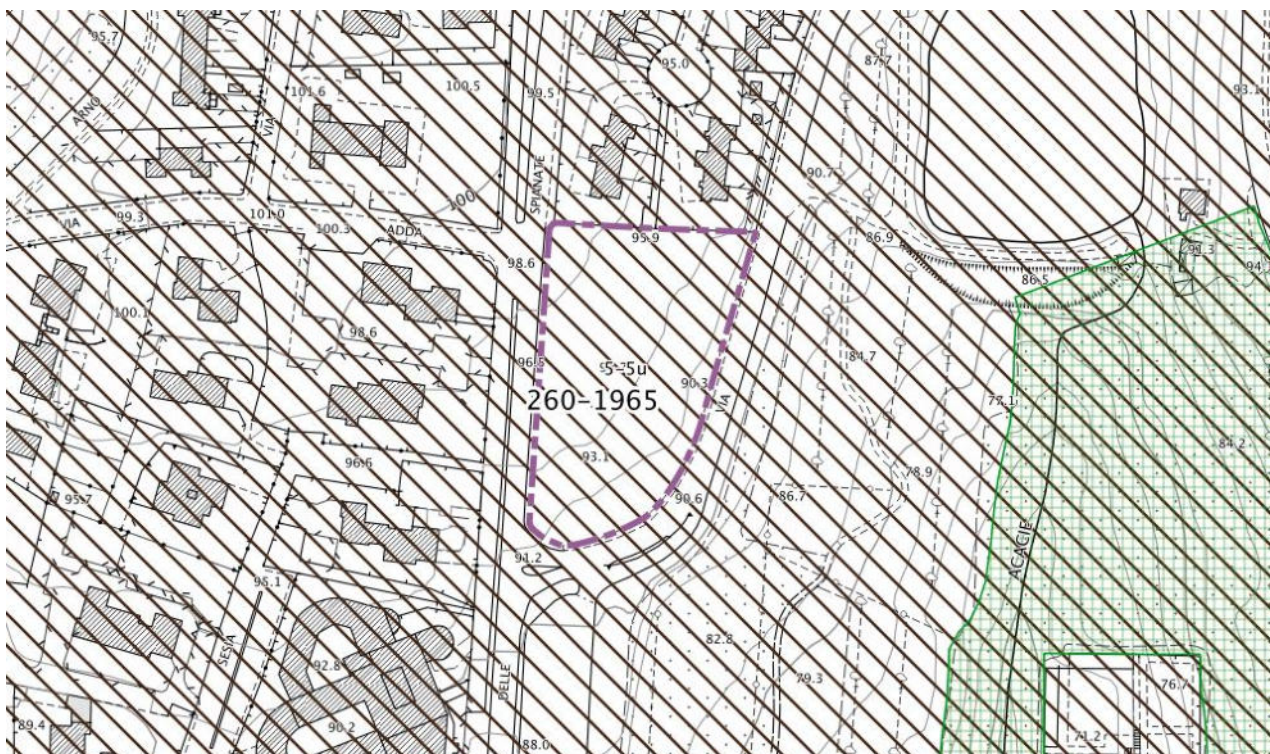




## INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ

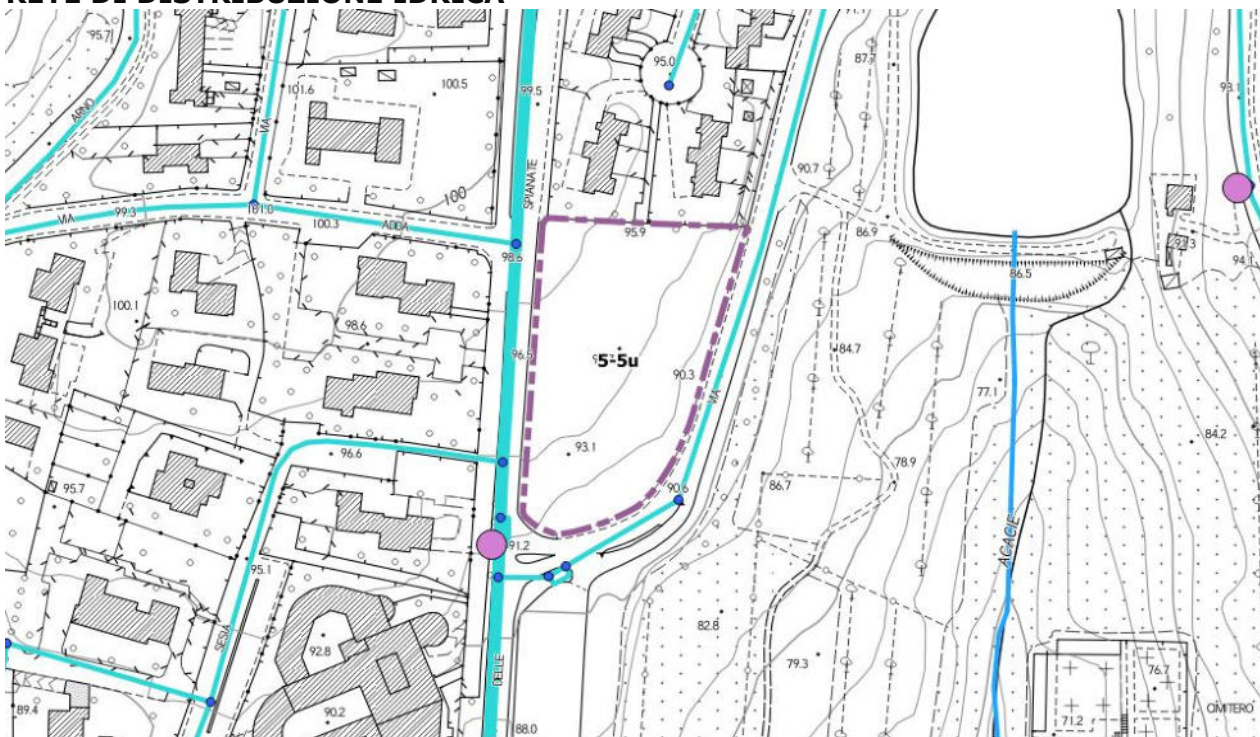


## VINCOLI

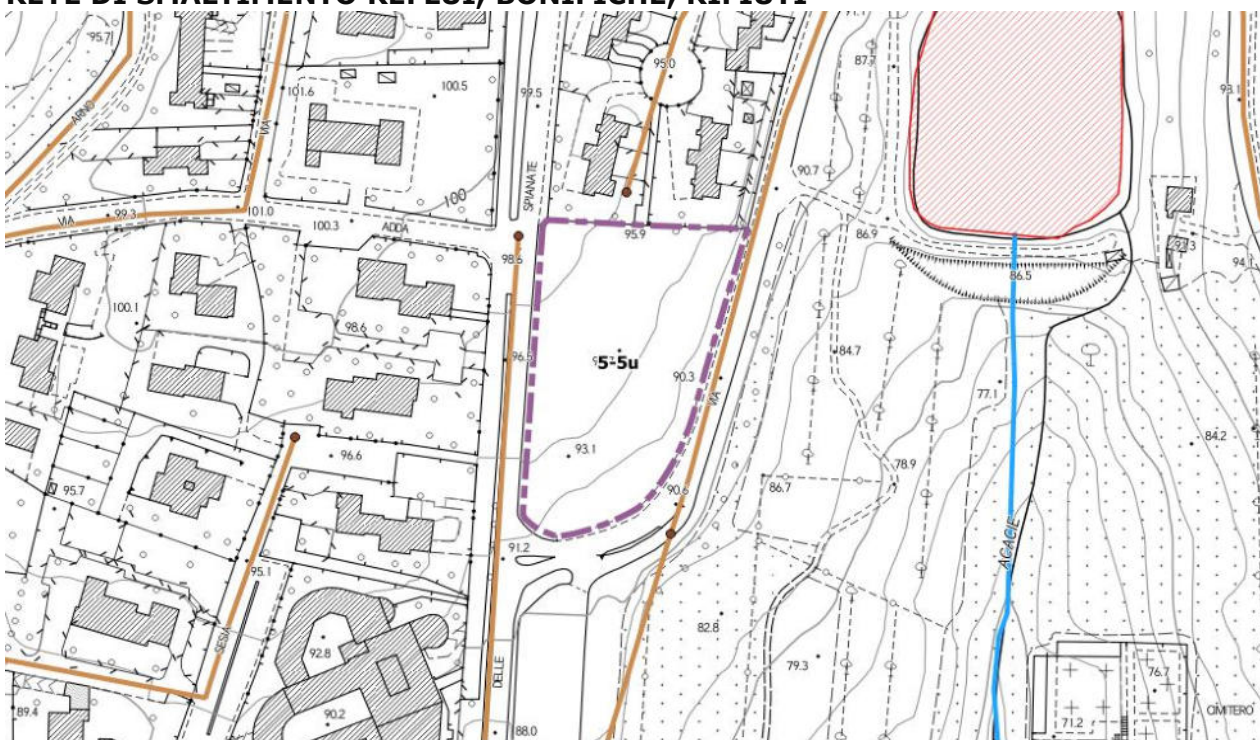


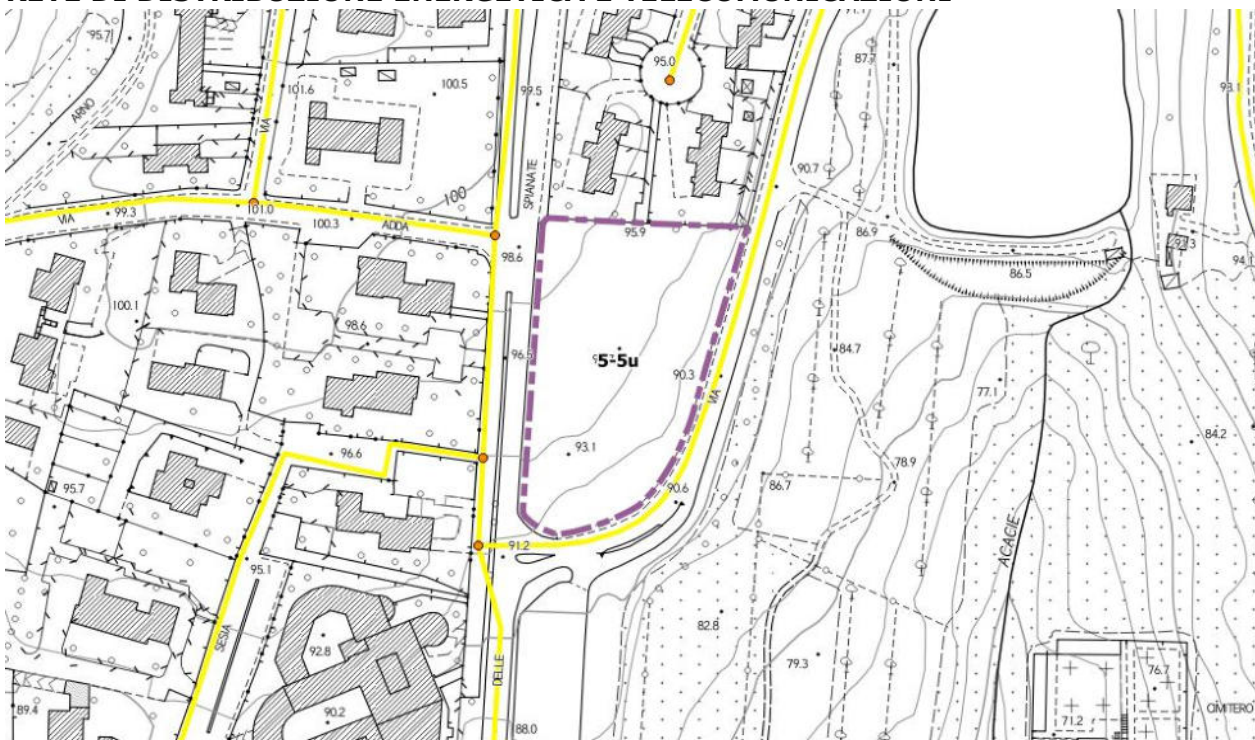


## RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



## 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.*****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.



## ORIENTAMENTI PER LA DISCIPLINA D'USO



## 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>A M B I E N T E</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	Riduzione	0	X	

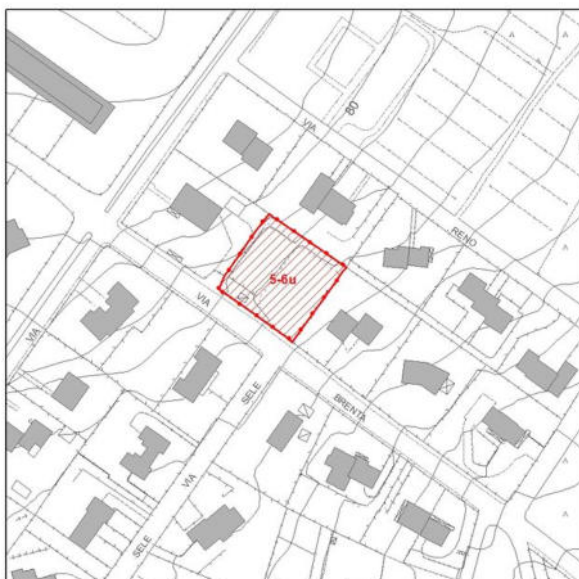
T E R R I T O R I O	dell'ambiente e della salute	dell'inquinament o atmosferico			
		Riduzione dell'inquinament o acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+/-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+/-	X	Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)
		Riduzione del rischio idrogeologico	+/-		
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche e del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+/-	X	Salvaguardare lo skyline tra l'area di trasformazione e il contesto paesaggistico in cui si inserisce
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		



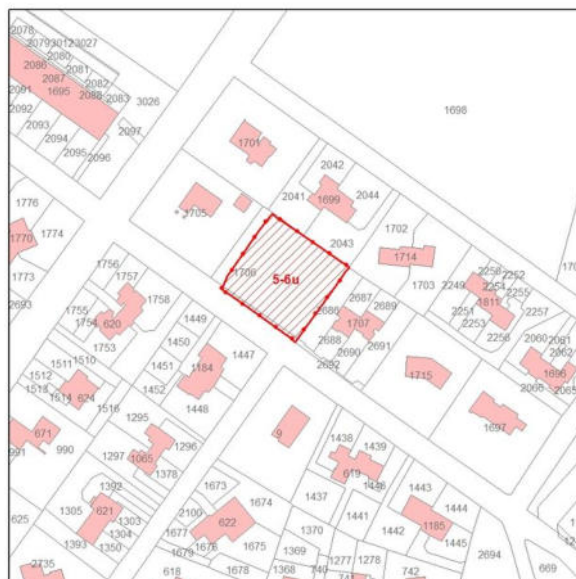
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X	
<b>E C O N O M I A</b>	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	X	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	X	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	X	
<b>S A L U T E</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>S O C I A L E</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 5-6u

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 63*



*Estratto cartografia TUR 7 Castiglioncello Nord-Ovest*



1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di saturazione residenziale
2. Ubicazione  
Castiglioncello, via Brenta

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 Distanza dai confini: min. ml 5.00 Distanza dalla strada: min. ml 7.50 Indice di copertura (IC) 30% SF H. 2 piani f.t.

	Superficie fondiaria: mq. 1325,30 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	<p>L'intervento è volto al completamento urbanistico dell'area. Potranno essere realizzati n. 4 alloggi con superficie utile (SU) min. di 60 mq.</p> <p>L'intervento deve avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano.</p> <p>I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u></p> <p><b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b></p> <p><b>Geolitologia</b> argilliti a Palombini con coperture detritiche</p> <p><b>Elementi di geomorfologia</b> terreni a media pendenza urbanizzati con reticolo naturale cancellato</p> <p><b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b> nessuno</p> <p><b>Tipologia amplificazione sismica</b> suscettibile di amplificazione locale</p> <p><b>Problematiche idrogeologiche</b> Nessuna</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b></p> <p><i>Geomorfologica</i>      <b>G3</b>  <i>Idraulica</i>            <b>I1</b>  <i>Sismica</i>              <b>S3</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b></p> <p><b>Geomorfologica FG3</b></p> <p><u>Prescrizioni:</u> Le indagini geologiche e geognostiche con almeno n. 1 sondaggio attrezzato con piezometro, ai sensi del DPGR 36/R/2009, in fase di progettazione dovranno approfondire gli aspetti soprattutto riferiti a eventuali interferenze con gli edifici circostanti.</p> <p>Nell'ambito degli studi di supporto all'attuazione degli interventi previsti dovranno essere verificate le eventuali limitazioni e problematiche derivanti dalla presenza del "reticolo naturale cancellato".</p> <p><b>Idraulica FI1</b></p> <p><u>Prescrizioni:</u> nessuna</p> <p><b>Sismica FS3</b></p> <p><u>Prescrizioni:</u> indagini sismiche al fine di valutare spessori geometria e velocità sismica dei litotipi sepolti</p>
10. Disciplina successiva alla	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina

realizzazione degli interventi	del tessuto urbano "Bb"
--------------------------------	-------------------------

### INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



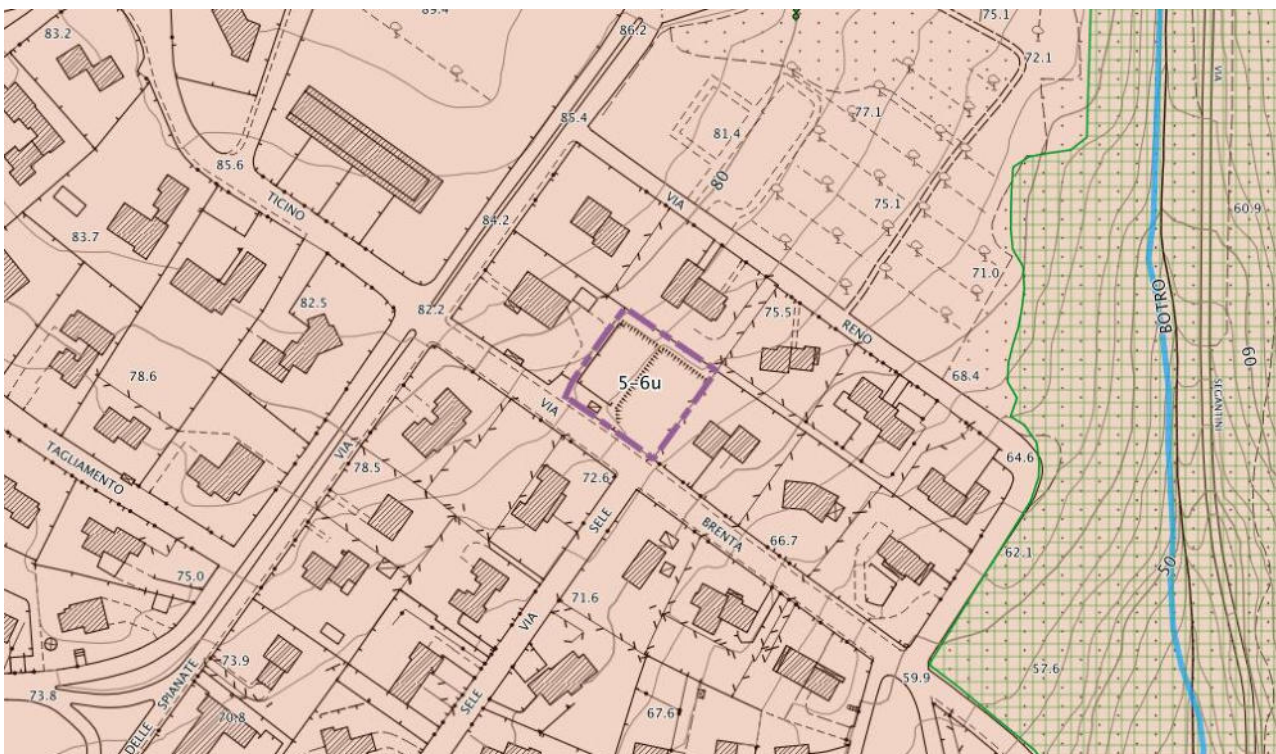


Foto 3



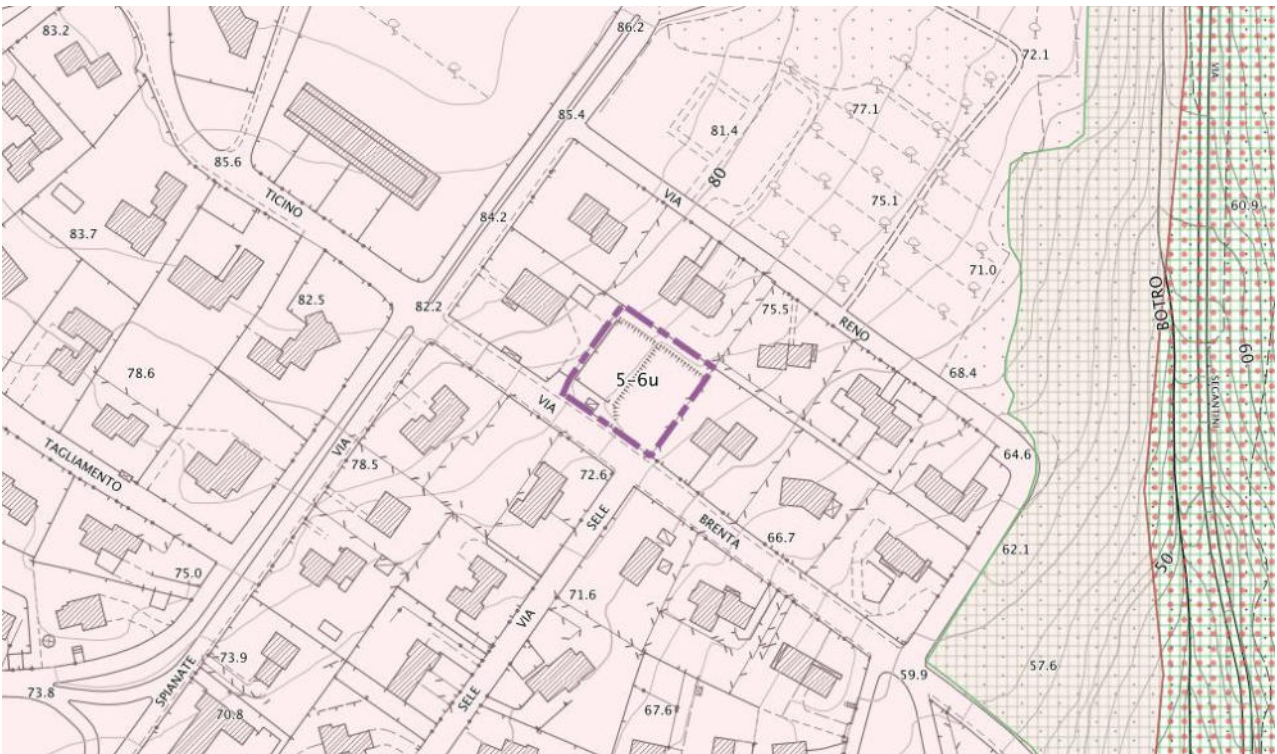
Foto 4

### 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. 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.	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>A M B I E N T E</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
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		

					permeabile)
					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	+/-		
T E R R I T O R I O	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	X	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X	
E C O N O M I A	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				
--	--------	--	--	--	--

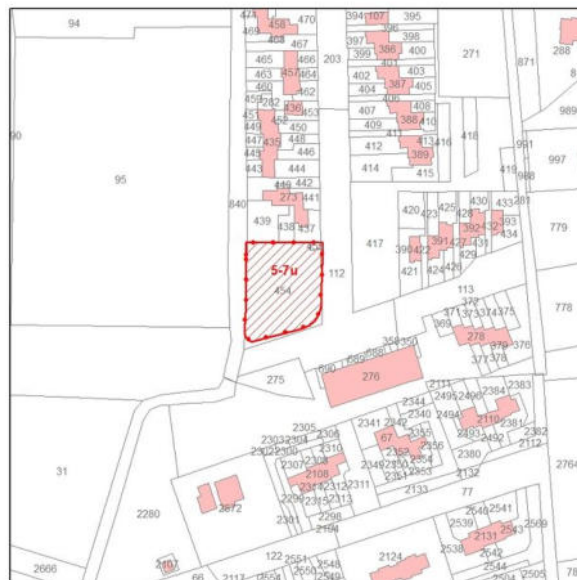
<b>S A L U T E</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>S O C I A L E</b>	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	X	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	X	

## 9. scheda norma comparto 5-7u

*Estratto cartografia tecnica regionale*



*Estratto catastale – foglio 48*



*Estratto cartografia TUR 7 Castiglioncello Nord- Ovest*



1. Descrizione dell'intervento  
Intervento di completamento residenziale
2. Ubicazione  
Castiglioncello, via R. Sanzio

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 Distanza dai confini: min. ml 5.00 Distanza dalla strada: min. ml 7.50 Indice di copertura (IC) 40% SF

	H. max. n. 2 piani f.t. Superficie fondiaria: mq. 1064,45 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	L'intervento è volto al completamento urbanistico dell'area. Potranno essere realizzati n. 4 alloggi con superficie utile (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><u>Geologia/Idraulica/sismica:</u>  <b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b>  <b>Geolitologia</b>  conglomerati, sabbie e ciottoli  <b>Elementi di geomorfologia</b>  terreni a media pendenza urbanizzati con reticolo naturale cancellato  <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b>  nessuno  <b>Tipologia amplificazione sismica</b>  zona suscettibile di amplificazione locale  <b>Problematiche idrogeologiche</b>  Nessuna</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b>  Geomorfologica <b>G3</b>  Idraulica <b>I1</b>  Sismica <b>S2/S3</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b>  <b>Geomorfologica FG3</b>  <u>Prescrizioni:</u>  Le indagini geologiche e geognostiche con almeno n. 1 sondaggio attrezzato con piezometro, ai sensi del DPGR 36/R/2009, in fase di progettazione dovranno approfondire gli aspetti soprattutto riferiti a eventuali interferenze con gli edifici circostanti.  Nell'ambito degli studi di supporto all'attuazione degli interventi previsti dovranno essere verificate le eventuali limitazioni e problematiche derivanti dalla presenza del "reticolo naturale cancellato".  <b>Idraulica FI1</b>  <u>Prescrizioni:</u>  nessuna  <b>Sismica FS3</b>  <u>Prescrizioni:</u>  Indagini sismiche al fine di valutare spessori geometria e velocità sismica dei litotipi sepolti.</p>
10. Disciplina	ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi

successiva alla realizzazione degli interventi	previsti dalla scheda norma, nell'area si applica la disciplina del tessuto urbano "Bb"
--	---

### INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2





Foto 3

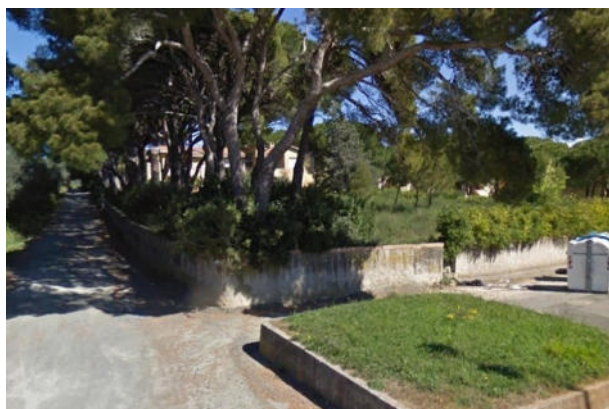


Foto 4

## INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE

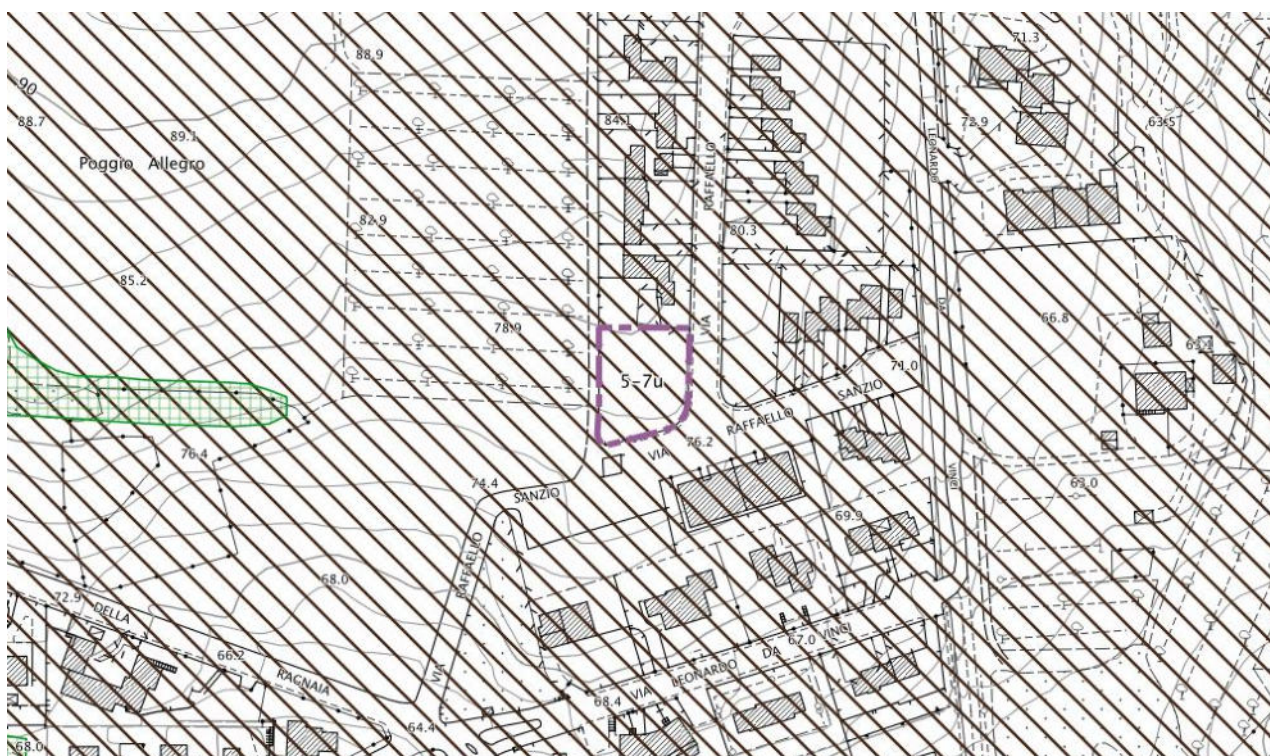




## INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ

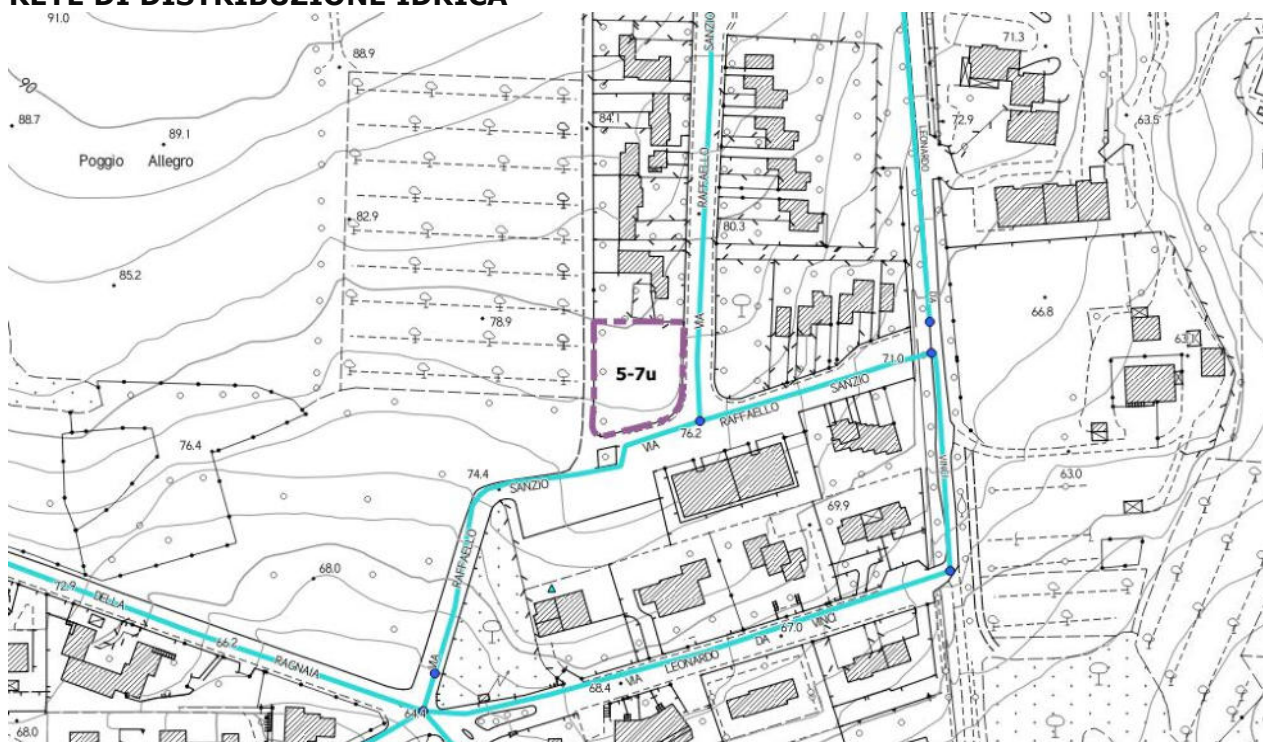


## VINCOLI

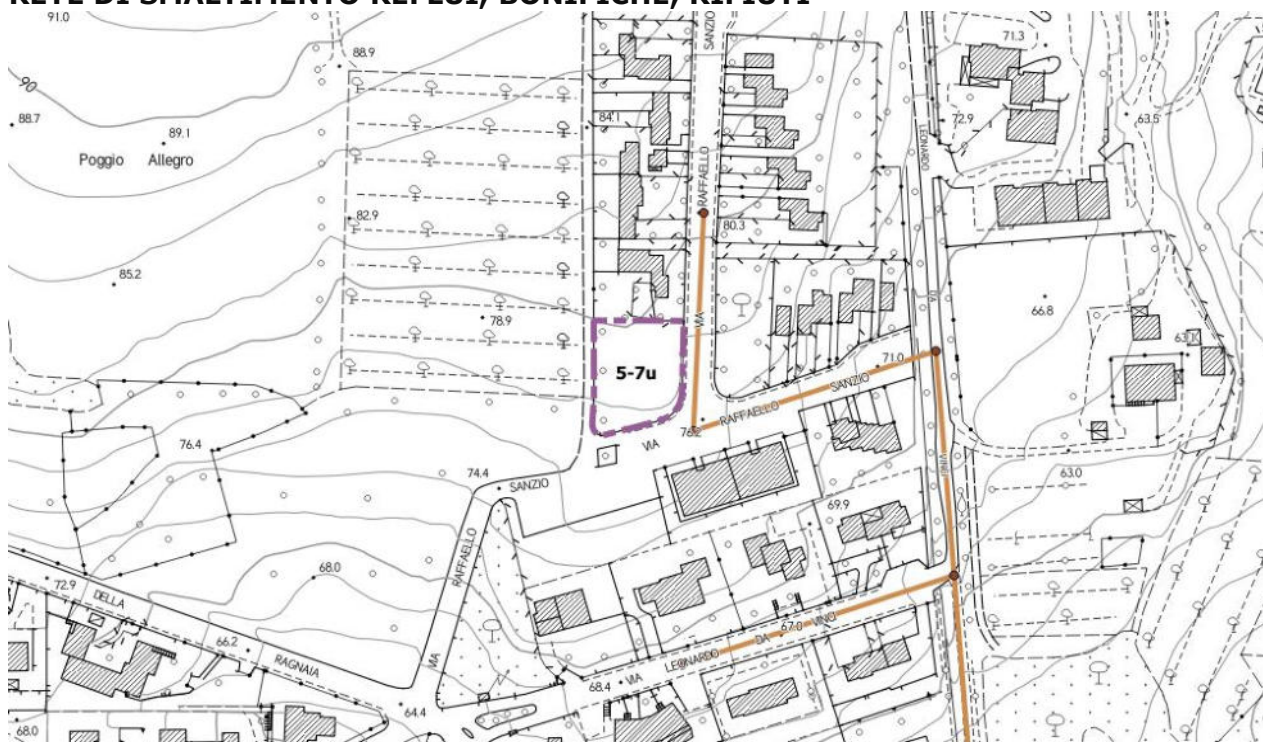




## RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA



## 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. 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.	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**

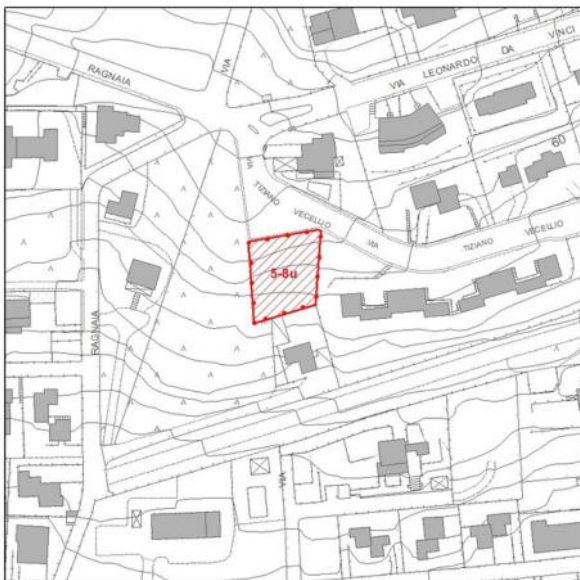
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
<b>A M B I E N T E</b>	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+/-	X	I corpi di fabbrica dovranno essere posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per 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
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		

					permeabile)  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	+/-		
<b>T E R R I T O R I O</b>	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	X	Realizzare la ricucitura delle alberature a ovest
		Tutela della qualità paesaggistica	+/-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X	
<b>E C C O N O M I A</b>	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	X	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio	Miglioramento	0	X	

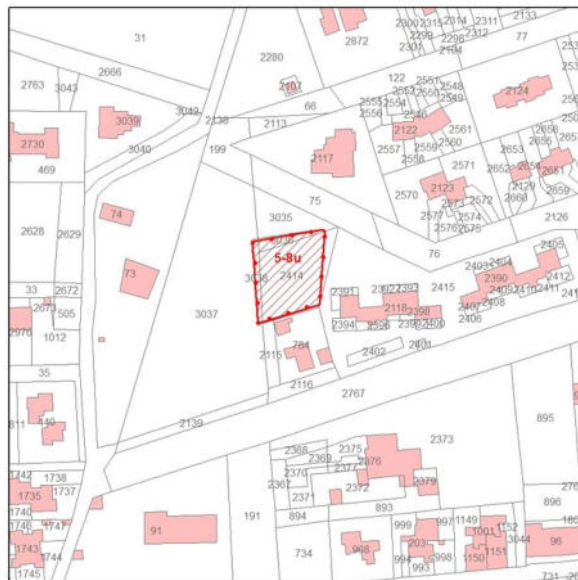
	finanza pubblica	conti pubblici			
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	X	
<b>S A L U T E</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>S O C I A L E</b>	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	X	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	X	

## 10.scheda norma comparto 5-8u

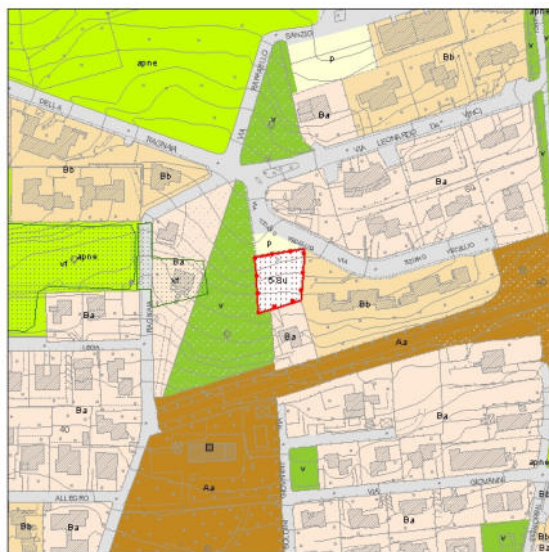
Estratto cartografia tecnica regionale



Estratto catastale – foglio 63



Estratto cartografia TUR 7 Castiglioncello Nord- Ovest – TUR 9 Castiglioncello Sud



### 1. Descrizione dell'intervento

Intervento di saturazione residenziale

### 2. Ubicazione

Castiglioncello, via Tiziano Vecellio

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 edifici: quadrifamiliare Distanza dai confini: min. ml 5.00 Distanza dalla strada: min. ml 5.00 Indice di copertura (IC) 40% SF



	H. max. n. 2 piani f.t. Superficie fondiaria: mq. 820 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	<p>L'intervento è volto al completamento urbanistico dell'area. Potranno essere realizzati n. 2 alloggi con superficie utile (SU) min. di 60 mq.</p> <p>L'intervento deve avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e il completamento dell'isolato urbano.</p> <p>Il nuovo edificio deve essere realizzato secondo quanto disposto agli artt. 4 e 5 del presente allegato.</p> <p>Vista la particolare configurazione planimetrica dell'area dovrà essere garantito idoneo accesso che non interferisca con la viabilità esistente.</p>
9. Condizioni alla trasformazione	<p><u><b>Geologia/Idraulica/sismica:</b></u></p> <p><b>SINTESI QUADRO GEOLOGICO</b>  <b>Geolitologia</b>  argilliti a Palombini con coperture detritiche  <b>Elementi di geomorfologia</b>  terreni a media pendenza urbanizzati con reticolo naturale cancellato  <b>Elementi idrologici e vincoli idraulici</b>  nessuno  <b>Tipologia amplificazione sismica</b>  zona suscettibile di amplificazione locale  <b>Problematiche idrogeologiche</b>  Nessuna</p> <p><b>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'</b>  Geomorfologica <b>G3</b>  Idraulica <b>I1</b>  Sismica <b>S3</b></p> <p><b>FATTIBILITA'</b>  <b>Geomorfologica FG3</b>  <u>Prescrizioni:</u>  Le indagini geologiche e geognostiche con almeno n. 1 sondaggio attrezzato con piezometro, ai sensi del DPGR 36/R/2009, in fase di progettazione dovranno approfondire gli aspetti soprattutto riferiti a eventuali interferenze con gli edifici circostanti.  Nell'ambito degli studi di supporto all'attuazione degli interventi previsti dovranno essere verificate le eventuali limitazioni e problematiche derivanti dalla presenza del "reticolo naturale cancellato".</p> <p><b>Idraulica FI1</b>  <u>Prescrizioni:</u></p>

	nessuna <b>Sismica</b> <b>FS3</b> <u>Prescrizioni:</u> Indagini sismiche al fine di valutare spessori geometria e velocità sismica dei litotipi sepolti.
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



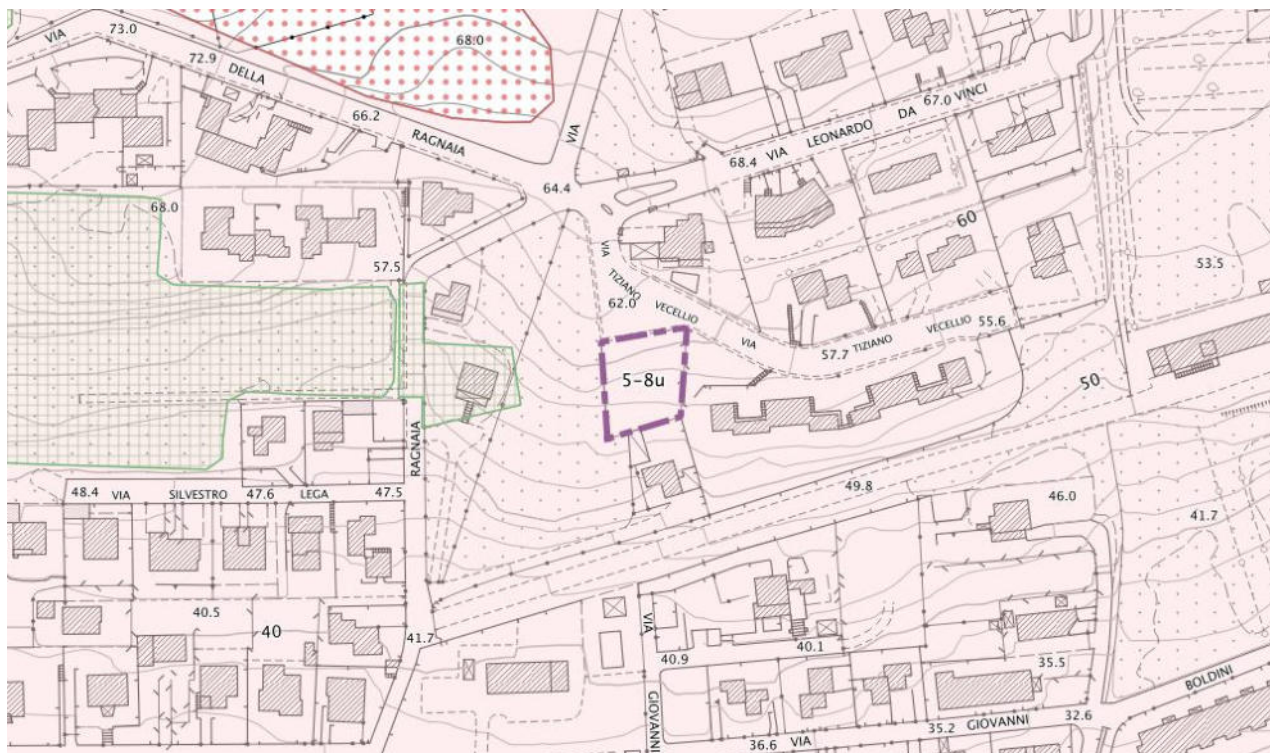
Foto 4

### INVARIANTI STRUTTURALI – ELEMENTI DI VALORE





## INVARIANTI STRUTTURALI - ELEMENTI DI CRITICITÀ



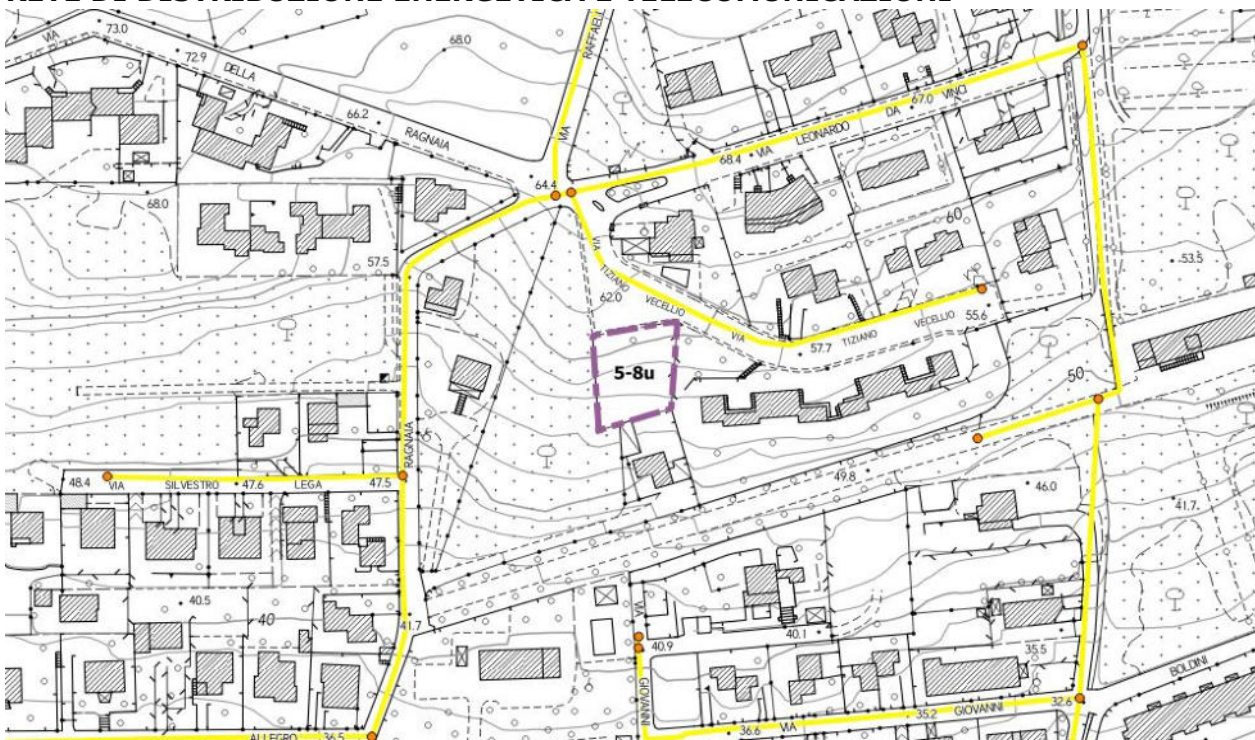
## VINCOLI









**RETE DI DISTRIBUZIONE 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 COMPATIBILITA'	AZIONI
<b>A M B I E N T E</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
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+/-		
		Tutela della risorsa idrica	+/-		

					permeabile)
					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	+/-		
T E R R I T O R I O	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	X	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	0		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	X	
E C O N O M I A	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	X	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	X	
	Equilibrio	Miglioramento	0	X	



	finanza pubblica	conti pubblici			
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	X	
<b>S A L U T E</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	X	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>S O C I A L E</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	