

PROGETTO

PIANO ATTUATIVO SUBCOMPARTO 2A PER REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO COMMERCIALE DIREZIONALE E SERVIZI CON OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE

UBICAZIONE

Via della Costa, Marina di Campo
57034, Campo nell'Elba (LI)

COMMITTENTE

SINISIA IMMOBILIARE S.r.l.
P.le Arcipelago Toscano snc
57037, Portoferraio (LI)

TEAM DI PROGETTAZIONE

COORDINAMENTO E PROGETTAZIONE



INGECO S.r.l.
Via Matteucci, 38 - 56124 PISA
tel. +39 050 9711185
Partita IVA 01759050501
e-mail: segreteria@ingecosrl.com
www.ingecosrl.com

Società di ingegneria INGECO S.R.L.

Ing. Alessandro Panattoni

CONCEPT ARCHITETTONICO E ASPETTI DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO



Arch. Claudia Andrea Femia
Via Giusti, 22 Campo nell'Elba (LI) CAP 57034
Cell. 3386485647 e-mail claufemia@libero.it

Arch. Claudia Femia

PROGETTAZIONE ASPETTI IDRAULICI



Dott. Ing. Fernando Muccetti
Stazione Marittima - P.le Premuda 2/f. 57025, PIOMBINO (LI)
Cell 335-7218898 e-mail: f.muccetti@info.it
C.F. MCC FNN 58R25 F656R P.IVA 01853990495

Ing. Fernando Muccetti

GEOLOGO

Studio Geologico Iacopo Franchetti
Via Carpani 255 - 57037 Portoferraio (LI)

PROGETTAZIONE ASPETTI AGRONOMICI E STUDIO DEL VERDE



Dott.ssa Alessandra Puccini
Via Mellini 22 - 57031 Capoliveri (LI)

VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO

STUDIO TECNICO Ing. Antonio Lotti
P.zza Matteotti 40 - 57126, Livorno (LI)

EMISSIONE

PIANO ATTUATIVO SUBCOMPARTO 2A

TITOLO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REV	DATA	OGGETTO
03	Giù. 2023	Integrazioni Conferenza Servizi Paesaggistica
04	Lug. 2023	Integrazioni Genio Civile N. 2
05	Ott. 2023	Adeguamento prescrizioni Conferenza Servizi Paesaggistica

ELABORATO N.

11c-GEN-NTA

DATA	REVISIONE	DISEGNATO DA
Ottobre 2023	REV. 05	

COMMESSA	FILE	
C0041		\\192.168.2.250\civb19\INGECO\C0041-CONAD MARINA DI CAMPO\STEP 1 - PIANO ATTUATIVO\PROGETTO INGECO\XRIF\2023-10-04_XRIF_MASCHERINA_REV05.dwg

**PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO SUBCOMPARTO 2A PER REALIZZAZIONE DI NUOVO
FABBRICATO COMMERCIALE DIREZIONALE E SERVIZI CON OPERE DI URBANIZZAZIONE
CONNESSE**

(ai sensi Art. 107 Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

ART. 1. Contenuto del piano attuativo convenzionato	2
ART. 2. Elaborati costitutivi l'intervento soggetto a piano attuativo	2
ART. 3. Modalità d'attuazione dell'intervento	4
ART. 4. Finalità delle norme	4
ART. 5. Interventi ammessi	5
ART. 6. Parametri urbanistici e dimensionamento	5
ART. 7. Destinazioni d'uso ammesse	5
ART. 8. Aree standard (D.M.1444/68)	5
ART. 9. Definizione elementi indicativi e prescrittivi	6
ART. 10. Prescrizioni paesaggistiche	7
ART. 11. Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici	7
ART. 12. Opere di urbanizzazione e/o a servizio della collettività	8
ART. 13. Interventi oggetto di convenzione	9
ART. 14. Misure per la sostenibilità ambientale e risparmio energetico	9
ART. 15. Fattibilità geologica	9
ART. 16. Varianti ed invarianti progettuali	10
ART. 17. Misure di abbattimento delle barriere architettoniche	10
ART. 18. Agibilità	11
ART. 19. Validità del piano attuativo	11

ART. 1. CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO

1. Il presente Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata (di seguito PA) riguarda la realizzazione di nuovo fabbricato destinato ad attività commerciale, direzionale e servizi e delle relative opere di urbanizzazione connesse, ricadenti nel Subcomparto 2a secondo il Piano Operativo Comunale vigente (di seguito POC).
2. L'area interessata dal PA coinvolge i terreni posti a nord di Via della Costa, lungo il margine ovest del centro abitato di Marina di Campo, così come indicato nell'elaborato grafico allegato "14-QC-FA: Aerofotogrammetria".
3. L'intervento persegue le seguenti finalità:
 - a) riqualificazione degli spazi liberi e superamento dei fenomeni di degrado esistenti, mediante la realizzazione di un parco urbano concepito in continuità ecologica con gli spazi edificati attraverso un progetto unitario che veda il verde come elemento strutturale e connettivo dell'intervento e che svolga anche la funzione di mitigazione paesaggistica;
 - b) realizzazione di un fabbricato a destinazione mista commerciale (di tipologia limitata alla media struttura di vendita) funzionale al trasferimento ed alla rilocalizzazione di una struttura commerciale esistente nel centro abitato, comprensivo di spazi direzionali e/o di servizio a carattere privato;
4. Le opere previste, nel rispetto della Scheda Norma Subcomparto 2a del POC vigente e degli obiettivi di cui al comma 3), si articolano come segue:
 - Realizzazione di parcheggio privato ad uso pubblico (Intervento n. 1)
 - Realizzazione di area a verde attrezzato di tipo privato (Intervento n. 2)
 - Realizzazione di vasca di compensazione per messa in sicurezza idraulica (Intervento 3)
 - Realizzazione di nuova rotatoria tra Via della Lecciola e Via della Costa (Intervento 4)
 - Realizzazione nuovi marciapiedi e fronte strada lungo Via della Costa (Intervento 5)
 - Realizzazione di parcheggio privato a servizio del nuovo insediamento (Intervento n. 6)
 - Realizzazione di edificio commerciale, direzionale e servizio (Intervento n. 7)

ART. 2. ELABORATI COSTITUTIVI L'INTERVENTO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO

CODICE			DESCRIZIONE	REV.
N.	CAT	ELE		
00	GEN		ELENCO ELABORATI	03
			RELAZIONI	
01	GEN	REL	RELAZIONE DI FATTIBILITA'	00
02	GEN	FOT	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	00
03	ARCH	REL	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	03
04	PAES	REL-INT	INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PAESAGGISTICA DI CONFORMITA' AL PIT	03
05	ECO	CME	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE	00
06	ECO	EPU	ELENCO PREZZI	00
07	GEO	REL	RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA'	00
07a	GEO	INT	NOTA INTEGRATIVA GEOLOGICA	01
07b	GEO	INT	NOTA INTEGRATIVA GEOLOGICA N. 2	04
08	ACU	REL	VALUTAZIONE PRELIMINARE DI IMPATTO ACUSTICO	00
09	AGR	REL	RELAZIONE AGRONOMICA	00
10	IDR	REL	RELAZIONE ASPETTI IDRAULICI	00

10a	IDR	INT	RELAZIONE INTEGRATIVA ASPETTI IDRAULICI	01
10b	IDR	INT	RELAZIONE INTEGRATIVA ASPETTI IDRAULICI N. 2	04
11a	GEN	CON	SCHEMA DI CONVENZIONE	03
11b	GEN	CON	IDENTIFICAZIONE CATASTALE PROPRIETA'	00
11c	GEN	NTA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	05
12	GEN	ONE	CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	00
			ELABORATI GRAFICI	
			QUADRO CONOSCITIVO	
13	QC	INQ	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	00
14	QC	FA	AEROFOTOGRAMMETRIA	00
15	QC	PIT	ESTRATTO PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE REGIONE TOSCANA (PIT)	00
16	QC	PSI	ESTRATTI DI PIANO STRUTTURALE (PS)	00
17	QC	POC	ESTRATTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) - SCHEDE NORMA COMPARTO 2	00
18	QC	VIN	VINCOLI SOVRAORDINATI	00
19a	QC	CAT	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	00
19b	QC	RCAT	SOVRAPPOSTO CATASTO - NUOVA ROTATORIA	00
20	QC	VIA	VIABILITA' STATO ATTUALE	00
21	QC	RIL	RILIEVO PLANOALTIMETRICO	00
21a	QC	TR30	SOVRAPPOSTO INTERVENTO CON CARTA AREE ALLAGATE TR30	01
22	QC	AGR	CENSIMENTO DELLE ESSENZE ARBOREE ESISTENTI	00
			STATO DI PROGETTO	
23	SP	PLG	PLANIMETRIA GENERALE DEGLI INTERVENTI	03
24	SP	INT	PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI CON AREE OGGETTO DI CONVENZIONE	00
25	SP	PLD	PLANIMETRIA DI DETTAGLIO MEDIA STRUTTURA DI VENDITA	03
26a	SP	USO	PIANTA PIANO TERRA - DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI	03
26b	SP	USO	PIANTA PIANO PRIMO - DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI	03
26c	SP	USO	PIANTA PIANO COPERTURA - DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI	03
26d	SP	USO	PIANTA PIANO INTERRATO - DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI	03
27	SP	SUP	VERIFICHE STANDARD D.M. 1444/68 (PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO)	03
28	SP	URB	VERIFICA STANDARD URBANISTICI	03
29	SP	PAR	VERIFICA STANDARD A PARCHEGGIO	03
30	SP	PER	VERIFICA SUPERFICI PERMEABILI	03
31	SP	FIL	PIANTA DEI FILI FISSI E DELLE DISTANZE DAI CONFINI	03
31a	SP	PT	PIANTA PIANO TERRA	03
31b	SP	P1	PIANTA PIANO PRIMO	03
31c	SP	PC	PIANTA PIANO COPERTURA	03
31d	SP	PI	PIANTA PIANO INTERRATO	03
32	SP	PROS	PROSPETTI	03
33	SP	SEZ	SEZIONI CON INTORNO AMBIENTALE	03
34.1	SP	PROS	RENDERING - 1	03
34.2	SP	PROS	RENDERING - 2	03
34.3	SP	PROS	RENDERING - 3	03
34.4	SP	PROS	RENDERING - 4	03
34.5	SP	PROS	RENDERING - 5	03
35	SP	PLN	SISTEMAZIONI ESTERNE - PLANIMETRIA	03
36	SP	DTT	SISTEMAZIONI ESTERNE - DETTAGLI TIPOLOGICI	00
37	SP	PER	SISTEMAZIONI ESTERNE - ACCESSIBILITA' L. 13/89	03
37a	SP	PER	SISTEMAZIONI ESTERNE (PARCO A VERDE) - ACCESSIBILITA' L. 13/89	03
37b	SP	PER	FABBRICATO PIANO TERRA - ACCESSIBILITA' L. 13/89	03
37c	SP	PER	FABBRICATO PIANO PRIMO - ACCESSIBILITA' L. 13/89	03
37d	SP	PER	FABBRICATO PIANO INTERRATO - ACCESSIBILITA' L. 13/89	03
38	SP	RVI	VERIFICA PRESCRIZIONI DPGR 23/R/2020 RACCORDI VIARI	03
39	SP	AGR	SISTEMAZIONI A VERDE	00

40	SP	VSN	VERIFICA OTTEMPERANZA PREVISIONI SCHEDA NORMA	00
41	SP	PSS	PLANIMETRIA TRACCIATO NUOVA LINEA E EVENTUALE CABINA CONSEGNA MT	03
42	SP	PILL	IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PRIVATA	03
43	SP	IDL	SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E ALLACCIO IDRICO	03
44	SP	IDL	SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE	03
45	SP	VIA	VIABILITA' DI PROGETTO	03
46	SP	ROT	DETTAGLI O ROTATORIA - STATO DI PROGETTO E SOVRAPPOSTO	00
47	SP	VILL	IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	03
47a	SP	IREL	STUDIO ILLUMINOTECNICO	03
47b	SP	REL-IEF	RELAZIONE TECNICA FOTOVOLTAICO	03
			RICHIESTA ENTI PER ALLACCI FORNITURE	
48	SP	ENEL	RICHIESTA ALLACCIO FORNITURA ENEL	00
49	SP	ASA	RICHIESTA ALLACCIO/SCARICO ASA	00
50	SP	TIM	RICHIESTA CARTOGRAFIA SOTTOSERVIZI TIM + PLANIMETRIA	00

ART. 3. MODALITÀ D'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

1. La modalità d'attuazione del PA, avverrà attraverso presentazione di S.C.I.A./Permesso di Costruire o atti equivalenti ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.
2. In particolare il soggetto attuatore potrà presentare o unica richiesta di titolo abilitativo o in alternativa due distinte istanze riguardanti:
 - a) Istanza n.1
 - realizzazione di nuova rotatoria tra via della Lecciola e via della Costa (int. 4)
 - realizzazione di vasca di compensazione per messa in sicurezza idraulica (int. 2)
 - realizzazione nuovi marciapiedi e fronte strada lungo via della Costa (int. 5)
 - opere di mitigazione idraulica per la messa in sicurezza delle aree private attraverso la movimentazione delle terre, realizzazione di muretti di contenimento, predisposizione dei sottoservizi e tutte le altre opere necessarie.
 - b) Istanza n.2
 - realizzazione del fabbricato e opere pertinenziali
3. In ogni caso qualora si procedesse alla presentazione di due istanze distinte, il rilascio del titolo abilitativo dell'istanza n.2 sarà subordinata al rilascio del titolo abilitativo dell'istanza n.1.

ART. 4. FINALITÀ DELLE NORME

1. Le presenti norme di attuazione costituiscono disposizioni di dettaglio che completano e integrano i contenuti del vigente POC (in riferimento alla Scheda norma del Comparto 2, Sucomparto 2a e all'UTOE n. 2 "Marina di Campo") e del PIT (in riferimento all'ambito del paesaggio n. 16 "Colline Metallifere e Elba" e all'ambito costiero n. 11 di cui gli allegati 8B e C n.11) al fine di garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente PA.

ART. 5. INTERVENTI AMMESSI

1. Gli interventi all'interno dell'ambito del presente PA sono regolati dalle presenti norme tecniche di attuazione e per quanto non disciplinato si fa riferimento alle leggi nazionali, regionali e ai regolamenti comunali attualmente vigenti.
2. Per l'area ricadente all'interno del presente PA, gli interventi ammessi sono quelli riportati nella Scheda Norma Comparto 2, Subcomparto 2a di cui al POC vigente, ovvero la nuova costruzione.

ART. 6. PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONAMENTO

1. Per quanto riguarda i metodi di calcolo dei parametri urbanistici, si fa riferimento a quanto previsto dal D.P.G.R. 39/R del 24 luglio 2018.
2. Si riportano di seguito i parametri urbanistici e di dimensionamento previsti dal presente PA in coerenza con la Scheda Norma del POC:
 - Superficie Edificabile Commerciale non superiore a 1200 mq (con superficie di vendita inferiore a 1000 mq);
 - Superficie Edificabile Direzionale e di servizio non superiore a 500 mq;
 - Altezza massima 6 m fuori terra;
 - Superficie permeabile minima non inferiore al 25% della superficie fondiaria come previsto agli Artt. 25 e 26 del D.P.G.R. 39/R/2018.
3. Per tutto quanto non specificato, si fa riferimento al POC ed al Regolamento Edilizio vigenti alla data di approvazione del presente PA.

ART. 7. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Il presente PA prevede le seguenti destinazioni d'uso:
 - Servizi di interesse generale, a carattere pubblico e/o privato;
 - Direzionale e di servizio;
 - Commerciale al dettaglio limitatamente alle medie strutture di vendita;
 - Verde privato;
 - Verde pubblico attrezzato;
 - Parcheggi pubblici e privati.

ART. 8. AREE STANDARD (D.M.1444/68)

1. Il presente PA, così come da schema di convenzione allegato, è subordinato alla realizzazione delle seguenti superfici a standard pubblico:
 - Verde pubblico, da cedere alla PA: realizzazione di Nuova vasca di compensazione per complessivi 7.340 mq (intervento 3);
 - Parcheggio privato uso pubblico: superficie minima 680 mq (intervento 1)
2. Oltre a quanto sopra il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione dei seguenti interventi pubblici:

- 1) rotatoria tra via della Lecciola e via della Costa;
- 2) marciapiede lungo Via della Costa;
- 3) galleria di uso pubblico di connessione con il parco e servizi igienici ad uso pubblico.

Il tutto come meglio descritto dalla Convenzione e dall'elaborato grafico "24-SP-INT: Planimetria degli interventi con aree oggetto di convenzione".

ART. 9. DEFINIZIONE ELEMENTI INDICATIVI E PRESCRITTIVI

1. Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del PA costituiscono elementi di riferimento prescrittivi, ai quali la successiva progettazione di dettaglio dovrà riferirsi in termini di coerenza sostanziale.
2. È pertanto consentito al soggetto attuatore di apportare unicamente, in fase di progettazione esecutiva, le modifiche che si dovessero rendere necessarie per la risoluzione di problematiche costruttive e di dettaglio.
3. È facoltà dell'Amministrazione sottoporre al parere dei propri organismi tecnici e consultivi le eventuali modifiche proposte in fase di progettazione edilizia di dettaglio.
4. Sono elementi prescrittivi del presente Piano Attuativo:
 - a) il perimetro dell'area destinato alla collocazione delle opere di interesse privato;
 - b) le prescrizioni e i parametri vincolanti, di cui agli ART. 6, ART. 7 e ART. 8 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
 - c) la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - d) i fili fissi e la realizzazione dell'edificio nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia;
 - e) la realizzazione delle opere di mitigazione paesaggistica e di connettività ecologica così come previste negli elaborati grafici del PA e in coerenza con la Scheda Norma del POC attraverso la piantumazione di essenze autoctone o storicizzate;
 - f) articolazione dei volumi e disposizione planimetrica con possibilità di eseguire le variazioni di cui al successivo ART. 16.
5. Debbono, considerarsi come criteri prescrittivi, benché suscettibili di affinamento nelle successive fasi di progettazione, i seguenti elementi:
 - a) tipologia strutturale;
 - b) tipologia dei materiali nel rispetto comunque delle prescrizioni di cui all' ART. 10, comma 2, lett. g) e della permeabilità dei suoli.
6. In ragione delle prescrizioni contenute nella Scheda Norma del POC inerenti gli aspetti idraulici, la realizzazione degli interventi è subordinata alle seguenti disposizioni contenute nella relazione di fattibilità idraulica allegata al PA:
 - a) ubicazione della nuova costruzione in area a magnitudo moderata;
 - b) messa in sicurezza della nuova costruzione mediante quota di imposta del piano terra a + 2,50 m s.l.m., in modo tale da consentire un franco di sicurezza minimo di 30 cm maggiore dei 20 cm richiesti (quota stradale variabile tra 2.00 e 2.10 con battenti <10 cm);

- c) realizzazione dei parcheggi e della viabilità interna a quote variabili tra 2,40 m s.l.m. e 2,00 m s.l.m., con ammissione di battente massimo di 20 cm (inferiore al massimo consentito di 30 cm) attraverso l'implementazione di apposita segnaletica, sbarra di accesso ed in aggiunta idonea segnalazione semaforica, in coordinamento con la Protezione Civile del Comune, per le porzioni a quota inferiore;
- d) compensazione dei volumi sottratti alle esondazioni per le nuove costruzioni, la viabilità e i parcheggi, mediante la realizzazione in un'area adiacente, di opportune depressioni collegate idraulicamente ed in grado di scaricare per gravità verso il Fosso Vuotabotte.

ART. 10. PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

1. Come previsto dalla Scheda Norma Comparto 2, Subcomparto 2a di cui al POC vigente, dovranno essere previste opportune opere di mitigazione volte a contenere i possibili impatti paesistico-ambientali.
2. Il progetto, nel rispetto delle indicazioni di cui all'elaborato grafico "40-SP-VSN: *Verifica ottemperanza previsioni Scheda Norma*", dovrà garantire i seguenti obiettivi prestazionali:
 - a) le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante;
 - b) l'architettura dovrà essere coerente ai criteri architettonici indicati nelle tavole grafiche di progetto allegate, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo;
 - c) le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed eco compatibilità dell'edilizia;
 - d) le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica;
 - g) le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie nonché l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali moderni, dovranno risultare coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; in particolare si prevede l'uso di materiali e coloriture orientati verso gli ossidi naturali, le essenze lignee e le cromie proprie delle terre;
 - e) le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso i nuclei storici e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

ART. 11. QUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DELL'INSEDIAMENTO, MATERIALI E FINITURE DEGLI EDIFICI

1. Il nuovo complesso edilizio dovrà essere generalmente improntato ad un elevato livello qualitativo sia sotto il profilo architettonico - funzionale, che nella scelta dei materiali e finiture, nel rispetto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile.
2. Le prefigurazioni architettoniche contenute nel PA costituiscono riferimento per la successiva progettazione di dettaglio, che dovrà in ogni caso attestarsi su idonei livelli qualitativi equivalenti alle soluzioni proposte.

3. I materiali da utilizzare per caratterizzare i tamponamenti esterni dovranno essere rispettosi delle prescrizioni di cui all'ART. 10, comma 2, lett. g); potranno essere realizzate ampie vetrate per la caratterizzazione delle zone di ingresso e il rispetto dei rapporti aereo-illuminanti necessari secondo normativa.
4. Devono essere recepiti gli obiettivi di mitigazione paesaggistica e connettività ecologica contenute nella Scheda Norma

ART. 12. OPERE DI URBANIZZAZIONE E/O A SERVIZIO DELLA COLLETTIVITÀ

1. Il presente PA prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione e/o a servizio della collettività:

- a) **PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO (INT. 1)**

In aggiunta al parcheggio privato per la sosta stanziale e di relazione, dovrà essere realizzato un parcheggio privato ad uso pubblico per il soddisfacimento degli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68, di cui all'ART. 8. L'area dovrà essere accessibile H24 da Via della Costa. I posti auto dovranno essere pavimentati con materiali drenanti. Il parcheggio dovrà essere completo di aiuole a verde piantumate e impianto di illuminazione notturna. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette aree sarà a carico del soggetto attuatore.

- b) **AREA A VERDE PRIVATA ATTREZZATA (INT. 2)**

Dovrà essere realizzata un'area a verde attrezzata dotata di percorso pedonale in terra battuta, arredo urbano e impianto di illuminazione notturna. L'area, benché di tipo privato, sarà allestita a servizio della comunità, con particolare riferimento ai clienti del supermercato. Il piccolo parco, dovrà essere dotato di alberi e arbusti e avrà la funzione di connessione ecologico/percettiva tra le aree pertinenziali del supermercato e le ampie zone destinate a parco pubblico, posto nell'area occidentale.

- c) **REALIZZAZIONE DI NUOVI MARCIAPIEDI E RIPROFILAZIONE DEL FOSSO LUNGO VIA DELLA COSTA (INT. 5)**

Quale opera di urbanizzazione primaria, tutta la banchina stradale posta sul lato nord di Via della Costa, nel tratto interessato dagli interventi ovvero dalle scuole medie sino alla nuova rotatoria, dovrà essere riqualificata mediante la realizzazione di un collegamento pedonale su marciapiede che collegherà la nuova rotatoria e il supermercato con il centro abitato. L'intervento ha lo scopo di incentivare gli spostamenti a piedi, limitando il ricorso all'automobile per piccoli tratti al fine di superare le situazioni di congestione da traffico veicolare.

- d) **REALIZZAZIONE DI VASCA DI COMPENSAZIONE IDRAULICA (INT. 3)**

Nella porzione di terreno retrostante la nuova rotatoria, su terreni acquisiti appositamente dal soggetto proponente, al fine di ottemperare alle previsioni di messa in sicurezza idraulica del comparto, dovrà essere realizzata una vasca di compensazione. La conformazione delle vasche dovrà garantire la salvaguardia dell'area boscata ivi presente costituita prevalentemente da pini marittimi, nel pieno rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali dei luoghi. L'area dopo opportuna sagomatura, dovrà essere seminata a verde così da costituire un parco urbano, come previsto dalle previsioni e prescrizioni della Scheda Norma.

- e) **NUOVA ROTATORIA SU VIA DELLA COSTA (INT. 4)**

In considerazione delle previsioni del Piano Strutturale inerenti la nuova viabilità, dovrà essere realizzata una nuova rotatoria posta sull'intersezione di Via della Costa con Via della Lecciola e Via Prato Arighetto. La nuova rotatoria risolverà le attuali criticità della suddetta intersezione e consentirà una migliore gestione dei flussi in

entrata e uscita dalla nuova struttura di vendita su Via della Costa. La geometria della rotatoria dovrà essere dimensionata in ragione della categoria stradale di Via della Costa lungo il tratto interessato, nel rispetto dell'area boscata vincolata ai sensi del D.Lgs 42/04, posta a sud-est dell'intersezione, che non dovrà essere in alcun modo interessata dall'intervento.

ART. 13. INTERVENTI OGGETTO DI CONVENZIONE

1. L'attuazione degli interventi previsti dal presente PA è subordinata alla realizzazione di:
 - a) Parcheggio privato ad uso pubblico (int. 1)
 - c) Realizzazione nuovi marciapiedi e riprofilazione del fosso lungo Via della Costa (int. 5)
 - d) Realizzazione di vasca di compensazione idraulica (int. 3)
 - e) Nuova rotatoria su Via della Costa (int. 4)
 - f) Galleria e servizi igienici ad uso pubblico

ART. 14. MISURE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E RISPARMIO ENERGETICO

1. Qualsiasi tipo di intervento edilizio dovrà essere in linea con i principi espressi nella relazione agronomica tecnico-descrittiva allegata al PA e comunque nel rispetto delle previsioni della Scheda Norma Comparto 2, Subcomparto 2a di cui al POC vigente.
2. La dotazione degli impianti tecnologici dovrà essere improntata ai principi di risparmio energetico, limitazione dell'inquinamento luminoso ed acustico secondo le normative vigenti in materia.
3. In particolare al fine di contenere l'inquinamento luminoso, l'impianto di illuminazione esterna dovrà rispettare la normativa vigente in materia (L.R. n. 39 del 24/02/2005). I corpi illuminanti dovranno prevedere l'utilizzo di lampade con le seguenti caratteristiche:
 - a) Con led a basso consumo energetico;
 - b) Con possibilità di regolazione del flusso luminoso che potrà essere ridotto durante le ore notturne di chiusura del parcheggio privato;
 - c) Con emissione luminosa verso il basso;
 - d) Con caratteristiche tecniche e prestazionali non inferiori a quelle del tipo "THORN ISARO 55,0 W".

ART. 15. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1. Qualsiasi tipo di intervento dovrà rispettare le condizioni previste nella relazione geologica di fattibilità allegata al presente PA.

ART. 16. VARIANTI ED INVARIANTI PROGETTUALI

1. In generale non costituiscono variante al presente PA le eventuali modifiche, derivanti dall'approfondimento progettuale finalizzato all'attuazione della trasformazione, fermi restando i parametri urbanistici e il dimensionamento di cui all'ART. 6.
2. Le varianti in corso d'opera al complesso edilizio, che non incidono sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del PA, sono di competenza degli organismi tecnici comunali.
3. Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno assentite con specifici appositi provvedimenti, previa acquisizione di pareri o nulla osta eventualmente necessari.
4. Non costituiscono variante al PA i seguenti interventi eseguiti comunque nel rispetto degli articoli precedenti:
 - a) la modifica degli spazi esterni al fabbricato nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano;
 - b) la modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne, sempre che sia coerente ai relativi atti autorizzativi rilasciati dalla Soprintendenza, nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano;
 - c) modifiche delle aperture esterne dei fabbricati e/o di elementi architettonici non rilevanti ai fini dei parametri urbanistici quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: pensiline, aggetti, balconi, facing, ecc. eseguiti nel rispetto delle distanze previste per normativa;
 - d) modifiche derivanti da eventuali adeguamenti a prescrizioni degli Enti preposti, sempre nel rispetto della disciplina del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano;
 - e) la modifica degli spazi interni al fabbricato che non alterino la tipologia edilizia approvata.
5. Rappresentano invarianti progettuali del PA e perciò soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una variante al PA stesso:
 - a) l'assetto planivolumetrico delle opere pubbliche del comparto, inteso come dimensionamento e posizionamento di strade, parcheggi, verde, salvo lievi spostamenti dovuti ad esigenze realizzative, ma sempre nel rispetto delle quantità minime di standard stabiliti dal PA;
 - b) i fili fissi, gli allineamenti del fabbricato e delle recinzioni rispetto alle strade, salvo eventuali arretramenti degli accessi carrabili alle proprietà private;
 - c) le altezze massime ammesse nella scheda norma;
 - d) la destinazione d'uso dell'immobile.

ART. 17. MISURE DI ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1. Nelle successive fasi di progettazione dovrà essere rispettata la vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di accessibilità inclusiva.
2. In particolare la progettazione degli spazi interni ed esterni dovrà tener conto dei principi e delle prescrizioni di cui al D.M. 236/89 "*Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*" per gli spazi

privati aperti al pubblico, al D.P.R. 503/96 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici" e alla L. 18/2009 "Ratifica ed esecuzione della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità".

ART. 18. AGIBILITÀ

1. L'efficacia della certificazione di agibilità degli edifici è subordinata al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione di cui all' ART. 13.
2. Eventuali ulteriori e più specifiche determinazioni al riguardo sono contenute nella Convenzione.

ART. 19. VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO

1. La validità del presente PA è fissata in anni 10 (dieci), a partire dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del piano.