



Comune di Fosdinovo



Sindaco

Assessore all'Urbanistica

Responsabile del procedimento

Garante della Informazione e Partecipazione

Camilla Bianchi

Angelo Poli

Arch. Paolo Pavoni

Dott. Fabio Baroni

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Pianificazione urbanistica

Arch. Mauro Ciampa

(Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni)

Gruppo di lavoro:

Arch. Giovanni Giusti

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Simona Mezzedimi

Restituzione digitale degli elaborati:

Geogr. Laura Garcés

Paesaggio - Territorio rurale

Valutazione Ambientale Strategica

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Gruppo di lavoro:

Dott. Sc. Amb. Cecilia Orlandi

Indagini geologico-tecniche

Dott. Geol. Emanuele Sirgiovanni

Schede Norma Comparti in Territorio Urbanizzato

U.T.O.E. 1 – Caniparola –Borghetto

- *Comparto 1: Rigenerazione urbana – PAM* 2
- *Comparto 2: Rigenerazione urbana –Via Melara*6
- *Comparto 3: Rigenerazione urbana – Porta urbana*9
- *Comparto 4: PUC – Residenza* 13
- *Comparto 5: Piano Attuativo – Social Housing via Melara*17
- *Comparto 6: PUC– Via Melara* 21
- *Comparto 7: PUC – Via Aurelia* 25
- *Comparto 8: Piano di Recupero – Via Sarzanello* 28

U.T.O.E. 6 – Posterla

- *Comparto 9: Piano di Recupero – Via Olmo* 32
- *Comparto 10: Piano di Recupero – Strada Provinciale n°11* 35

Schede Norma Polarità in Territorio Rurale

- *1-Polarità commerciale-direzionale Borghetto* 38
- *2-Polarità Parco urbano fluviale Isolone* 43
- *3-Polarità di servizi "Centro ludico sportivo" Borghetto* 50
- *4-Polarità artigianale Frantoio Moro* 54
- *5-Polarità di servizio in Loc. Gignola* 57
- *6-Polarità Centro trasformazione prodotti agricoli (CTPA)*61
- *7-Polarità culturale "Giardini (Case) nel Vento"* 64
- *8- Polarità turistico ricettiva "Case sugli alberi".* 70



COMUNE DI FOSDINOVO
PIANO OPERATIVO

U.T.O.E. 1 – Caniparola -Borghetto	
Scheda Norma Comparto 1: Rigenerazione urbana – PAM	
Estratto cartografico del R.U.	
Obiettivi	Riqualficazione urbanistica e funzionale del tessuto urbano esistente, anche attraverso interventi di rigenerazione urbana volti a ridisegnare l'assetto complessivo del comparto, al potenziamento ed alla qualificazione del sistema degli spazi pubblici/di uso pubblico, al miglioramento dell'immagine urbana e delle relazioni con il contesto insediativo e paesaggistico, alla riqualficazione dei nodi infrastrutturali di accesso al territorio comunale, con particolare riferimento all'asse di Viale Malaspina.
Intervento soggetto a	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. Qualora sia prevista l'attivazione di trasferimenti perequativi di superfici ai sensi dell'art 54 delle NTA, il PA dovrà essere esteso agli ambiti di trasformazione interessati.
Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale e Servizi
Interventi ammessi	Ristrutturazione Urbanistica – rigenerazione urbana
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	- Aree tutelate per legge (Art 142 co.1 D.Lgs.42/04, lett. c – fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relativa fascia di 150 m).
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Nessuna
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	14581 mq Sup. cop. esistente: 3663 mq SUL esistente: 5028 mq Stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntualmente in fase di progetto.
Parametri urbanistici di progetto	Sono ammessi, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e/o rigenerazione urbana, incrementi fino al 35% della SUL esistente, nel rispetto dei

	parametri massimi indicati alla seguente voce “Dimensionamento”. Tali incrementi sono utilizzabili anche per eventuali trasferimenti perequativi ai sensi art 54 delle NTA. Rcop: 30% Sf; Hmax: 10m
Dimensionamento	SUL commerciale (medie strutture) fino a: 4000 mq; SUL Direzionale e Servizi fino a: 1500 mq
Standard Urbanistici	Dovrà essere garantita la dotazione di standard prevista dalla normativa vigente in relazione alle diverse funzioni insediate.
Orientamenti per la progettazione	Il Piano Attuativo dovrà prevedere la complessiva riorganizzazione urbanistica e funzionale del comparto, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica delle strutture esistenti. Tali interventi dovranno essere rivolti alla riqualificazione della polarità commerciale-direzionale esistente, migliorandone e potenziandone le relazioni funzionali e percettive con il tessuto urbano e con il contesto paesaggistico. In particolare, il progetto dovrà perseguire la formazione di un tessuto articolato e polifunzionale, organicamente integrato con il sistema degli spazi pubblici/di uso pubblico (piazza) e con la rete della mobilità pedonale/protetta, in grado di contribuire alla qualificazione dell'immagine urbana ed al miglioramento qualitativo e quantitativo del livello degli standard. La soluzione architettonica, attraverso logge, terrazze verdi, fronti edificati non continui, dovrà dialogare con il contesto urbano e paesaggistico circostante attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Costituiscono temi di particolare attenzione progettuale le relazioni con viale Malaspina ed il Canale lunense, che dovranno essere qualificate ed implementate sia sotto l'aspetto percettivo che di fruizione, anche attraverso adeguate sistemazioni a verde e di arredo urbano. Qualora il PA preveda l'attivazione di trasferimenti perequativi di superfici nei comparti di cui all'art 54 delle NTA, il progetto dovrà definire l'assetto urbanistico complessivo di tutti gli ambiti interessati, valorizzando le reciproche relazioni ed interazioni sotto il profilo urbanistico, funzionale e percettivo.
Condizioni alla trasformazione	PAESAGGIO L'intervento si colloca alle porte di ingresso ideali del territorio Comunale e di Fosdinovo paese, in un'area e su un'asta viaria (Viale Malaspina) che necessita di interventi di riqualificazione riconoscibilità dei luoghi dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, non ultimo per la prossimità anche ad un corso d'acqua. I progetti riguardanti il comparto dovranno essere corredati di idonee analisi ambientali e paesaggistiche rivolte a comprovare il riconoscimento di questi valori e le modalità con cui vengono messi in luce. Si deve leggere una “svolta di pagina” verso un nuovo ingresso a Fosdinovo. VAS Valgono tutte le prescrizioni derivanti dalla VAS. Acqua • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. • Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'eventuale irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Dovrà essere specificata la fonte di approvvigionamento alternativa. Rifiuti Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata. Energia

- Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.
- Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER).
- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed-alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche;
- Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
- I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
- Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

Suolo e sottosuolo

Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili.

GEOLOGIA e LITOLOGIA

L'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali terrazzati pleistocenici (all2), formati dagli apporti terrigeni del vicino Torrente Isolone, depositati in varie fasi e tempi, costituiti da elementi litoidi in matrice prevalentemente limosa e/o limo-sabbiosa, alternati a livelli prevalentemente limosi e/o limo-sabbiosi.

Morfologia

La morfologia dell'area è del tutto pianeggiante

Considerazioni Di Carattere Idrogeologico

Il sito ricade (cfr. Tav. 9 Indagini geologico-tecnico di supporto al PS) all'interno delle "aree acquifero pianura" in cui per la presenza di terreni con permeabilità da media a buona, l'acquifero di pianura è esposto e vulnerabile.

Contesto Idraulico

L'area è posta in destra idraulica del Torrente Isolone, da cui dista alcune decine di metri

Pericolosità Geologica

Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico

Pericolosità Sismica

Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità sismica elevata S3, a causa di possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica

Pericolosità Idraulica

Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica elevata I3

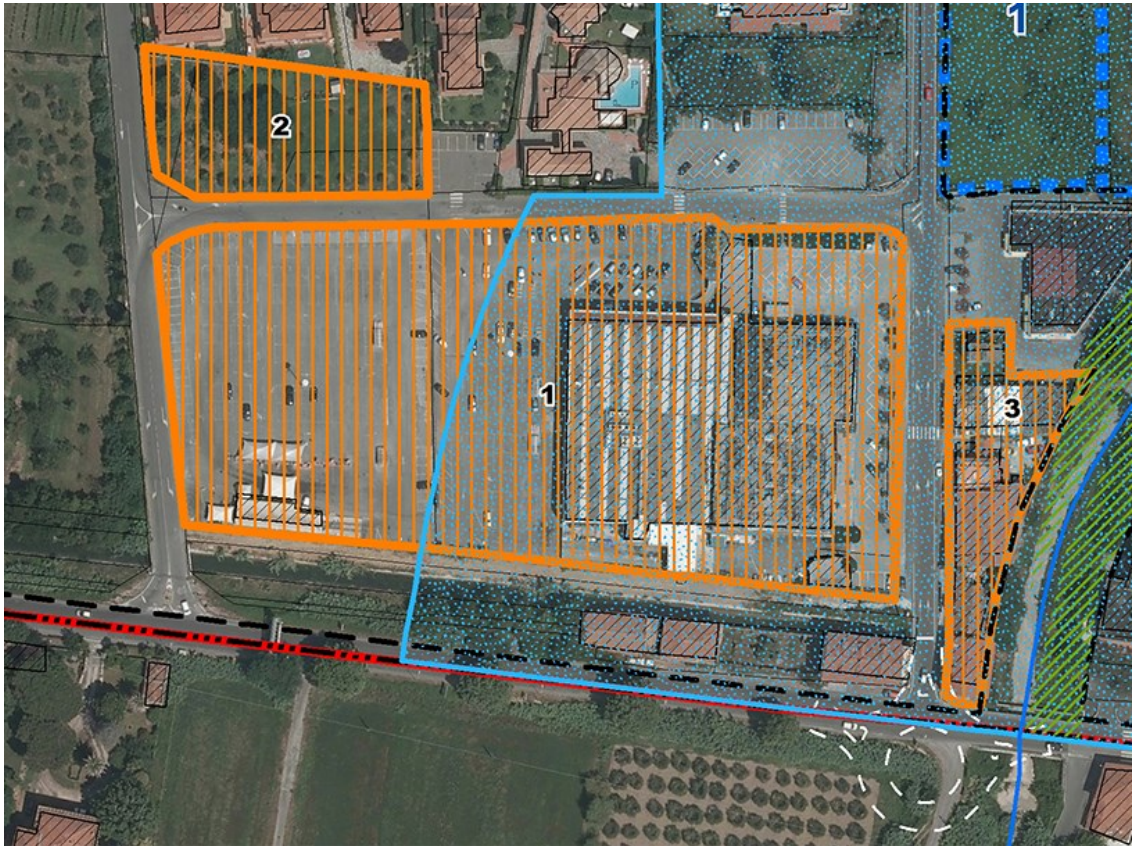
Fattibilità

La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre è "condizionata" dal punto di vista sismico (F3s) e idraulico (F3i).

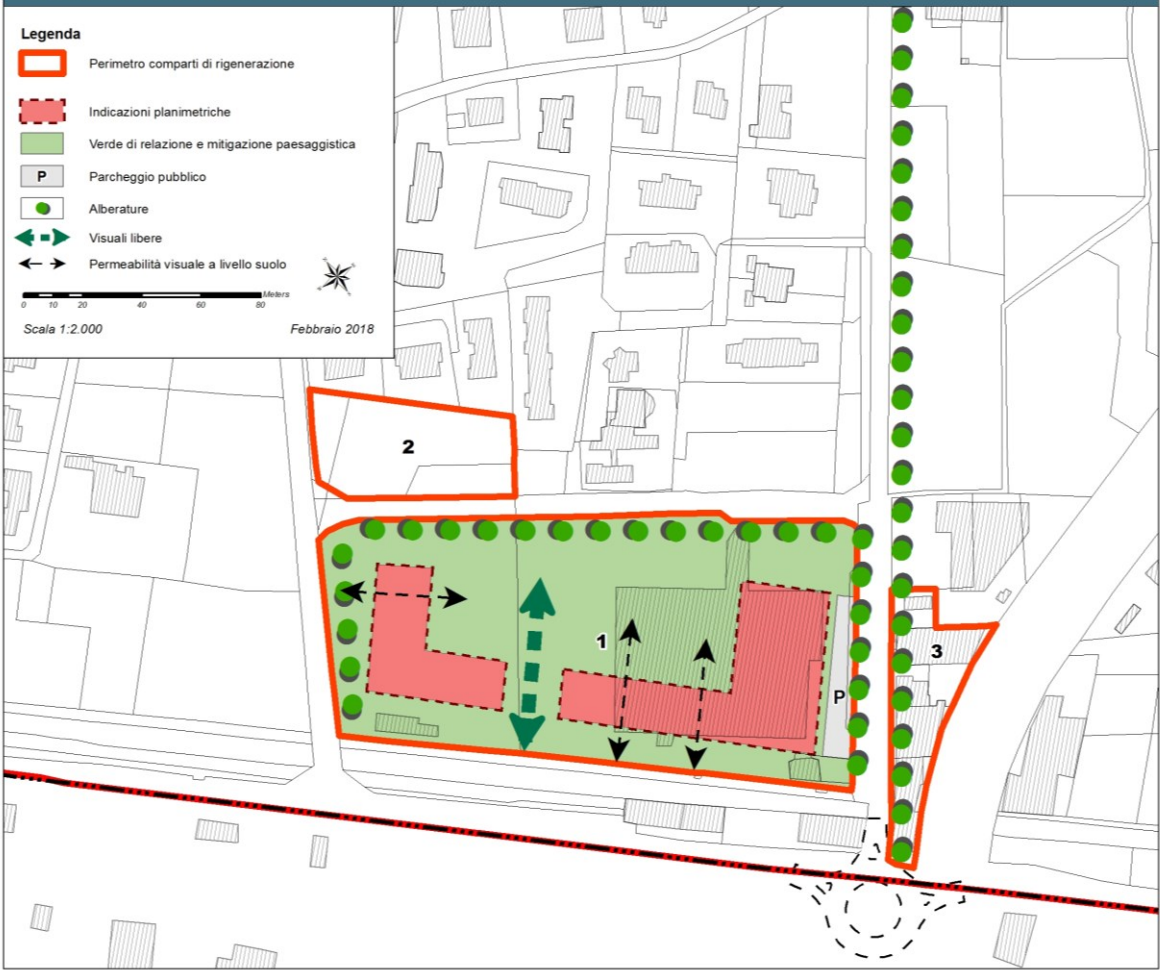
PRESCRIZIONI

Oltre a quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate, è necessario osservare le prescrizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle citate normative.

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



Schema direttore
Comparto 1: Rigenerazione urbana – PAM
Comparto 3: Rigenerazione urbana – Porta urbana



	in grado di contribuire alla qualificazione dell'immagine urbana ed al miglioramento qualitativo e quantitativo del livello degli standard. In particolare, gli interventi di completamento del tessuto residenziale esistente dovranno prevedere la qualificazione del fronte urbano all'intersezione di Via Melara-Viale Malaspina, anche attraverso la previsione di spazi pubblici ed a verde.
Condizioni alla trasformazione	PAESAGGIO L'intervento dovrà essere corredato di idonee analisi paesaggistiche volte a dimostrare il valore di riqualificazione che riveste ed il suo inserimento nel tessuto in cui va a collocarsi. VAS Valgono tutte le prescrizioni derivanti dalla VAS. Acqua Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'eventuale irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Dovrà essere specificata la fonte di approvvigionamento alternativa. Rifiuti Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata. Energia Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i. e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed—alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. Suolo e sottosuolo Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili. GEOLOGIA e LITOLOGIA L'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali terrazzati pleistocenici (all2), formati dagli apporti terrigeni del vicino Torrente Isolone, depositati in varie fasi e tempi, costituiti da elementi litoidi in matrice prevalentemente limosa e/o limo-sabbiosa, alternati a livelli prevalentemente limosi e/o limo-sabbiosi

	Morfologia La morfologia dell'area è del tutto pianeggiante Considerazioni di Carattere Idrogeologico Il sito ricade (cfr. Tav. 9 Indagini geologico-tecniche di supporto al PS) all'interno delle "aree acquifero pianura" in cui per la presenza di terreni con permeabilità da media a buona, l'acquifero di pianura è esposto e vulnerabile. Contesto Idraulico: L'area è posta in destra idraulica del Torrente Isolone, da cui dista alcune decine di metri Pericolosità Geologica: Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico Pericolosità Sismica: Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità sismica elevata S3, a causa di possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica Pericolosità Idraulica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica elevata I3 Fattibilità La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre è "condizionata" dal punto di vista sismico (F3s) e idraulico (F3i). PRESCRIZIONI Oltre a quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate, è necessario osservare le prescrizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle citate normative.
--	--



COMUNE DI FOSDINOVO PIANO OPERATIVO

U.T.O.E. 1 – Caniparola -Borghetto	
Scheda Norma Comparto 3: Rigenerazione urbana – Porta urbana	
Estratto cartografico del R.U.	
Obiettivi	Riqualificazione dell'accesso al territorio comunale mediante ridisegno del comparto valorizzando funzionalmente e percettivamente la "porta urbana".
Intervento soggetto a	Piano Attuativo
Funzioni ammesse	Commerciale, Direzionale e di Servizio, Servizi di interesse generale
Interventi ammessi	Rigenerazione urbana in loco e mediante perequazione nella polarità 1 e comparto 2. La Polarità 1 potrà essere edificata esclusivamente attraverso atterraggio di superfici provenienti dalla rigenerazione preferibilmente del Comparto 3, con funzioni che vadano a costituire una vera e propria riqualificazione nel rispetto delle specifiche norme di cui all'art. 8 della Disciplina dei Beni paesaggistici (Elaborato 8B) del PIT-PPR ¹ .
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	- Aree tutelate per legge (Art 142 co.1 D.Lgs.42/04, lett.c – fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relativa fascia di 150 m).
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	-
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	3701 mq Sup. cop. esistente: 1698 mq Sul esistente: 1045 mq Stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto.
Parametri urbanistici di progetto	Rcop: 20% St hmax 4 mt
Dimensionamento	Sul max 600mq di cui almeno il 20% a servizi

¹ Conferenza Paesaggistica art. 21 PIT-PPR del 23_1_2019

Standard Urbanistici	60% ST
Orientamenti per la progettazione	La progettazione della nuova Porta Urbana dovrà essere strettamente connessa con la riorganizzazione del sistema complessivo di accessibilità, meglio se programmati attraverso specifici atti e accordi con il Comune limitrofo. L'accesso al Comune dovrà essere ben riconoscibile, connotato da una qualità formale e funzionale. Il viale potrà essere riqualificato mediante piantumazione di alberi e spazi a verde, con percorsi di mobilità ciclo-pedonali protetti. Nel comparto, attraverso la rigenerazione in loco si dovrà ritrovare un punto di accoglienza al visitatore, con l'offerta di servizi informativi e di assistenza al turista. Il progetto dovrà rispettare le indicazioni contenute nello Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma, che definisce l'assetto complessivo dell'area, le funzioni, le connessioni con il tessuto urbano esistente, le interconnessioni con la mobilità pubblica, gli orientamenti tipologici, nonché il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana. La soluzione architettonica dovrà dialogare con il contesto paesaggistico circostante attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, in particolare risultare permeabile rispetto al torrente Isolone, al parco urbano prospiciente, polarità¹, nonché al comparto 1. Il progetto del verde rivestirà un ruolo fondamentale nella valorizzazione della Porta urbana, attraverso filare alberato lungo Viale Malaspina e fioriture evidenti. Dovrà essere assicurato l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti e di relazione con la fascia ripariale del Torrente Isolone lungo il tratto adiacente al comparto, prevedendo adeguati spazi a verde.
Condizioni alla trasformazione	PAESAGGIO L'intervento si colloca alle porte di ingresso ideali del territorio Comunale e di Fosdinovo paese, in un'area e su un'asta viaria (Viale Malaspina) che necessita di interventi di riqualificazione riconoscibilità dei luoghi dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, non ultimo per la prossimità anche ad un corso d'acqua. I progetti riguardanti il comparto dovranno essere corredati di idonee analisi ambientali e paesaggistiche rivolte a comprovare il riconoscimento di questi valori e le modalità con cui vengono messi in luce. Si deve leggere una "svolta di pagina" verso un nuovo ingresso a Fosdinovo. VAS Valgono tutte le prescrizioni derivanti dalla VAS. Flora e vegetazione Lungo il corso d'acqua è presente una vegetazione ripariale di scarsa qualità, che potrebbe essere riqualificata attraverso interventi di taglio selezionato di infestanti alloctone, in modo da rafforzare gli elementi propri dell'ecosistema originario. Acqua Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'eventuale irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Dovrà essere specificata la fonte di approvvigionamento alternativa. Rifiuti Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata.

	Energia Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed—alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. Suolo e sottosuolo Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili. GEOLOGIA e LITOLOGIA L'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali terrazzati pleistocenici (all2), formati dagli apporti terrigeni del vicino Torrente Isolone, depositati in varie fasi e tempi, costituiti da elementi litoidi in matrice prevalentemente limosa e/o limo-sabbiosa, alternati a livelli prevalentemente limosi e/o limo-sabbiosi Morfologia La morfologia dell'area è del tutto pianeggiante Considerazioni di Carattere Idrogeologico Il sito ricade (cfr. Tav. 9 Indagini geologico-tecnico di supporto al PS) all'interno delle "aree acquifero pianura" in cui per la presenza di terreni con permeabilità da media a buona, l'acquifero di pianura è esposto e vulnerabile. Contesto Idraulico L'area è posta in destra idraulica del Torrente Isolone, da cui dista alcune decine di metri Pericolosità Geologica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico Pericolosità Sismica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità sismica elevata S3, a causa di possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica Pericolosità Idraulica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica elevata I3 Fattibilità La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre è "condizionata" dal punto di vista sismico (F3s) e idraulico (F3i). PRESCRIZIONI Oltre a quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate, è necessario osservare le prescrizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle citate normative.
--	---

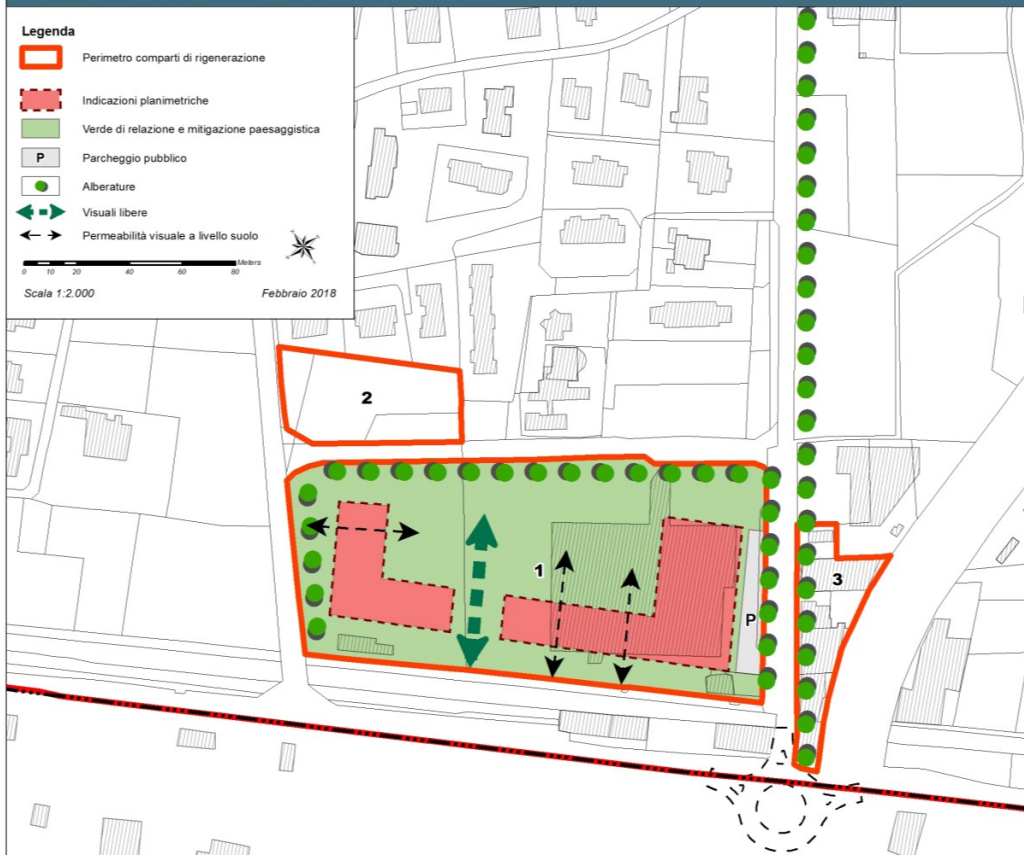
Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



Schema direttore

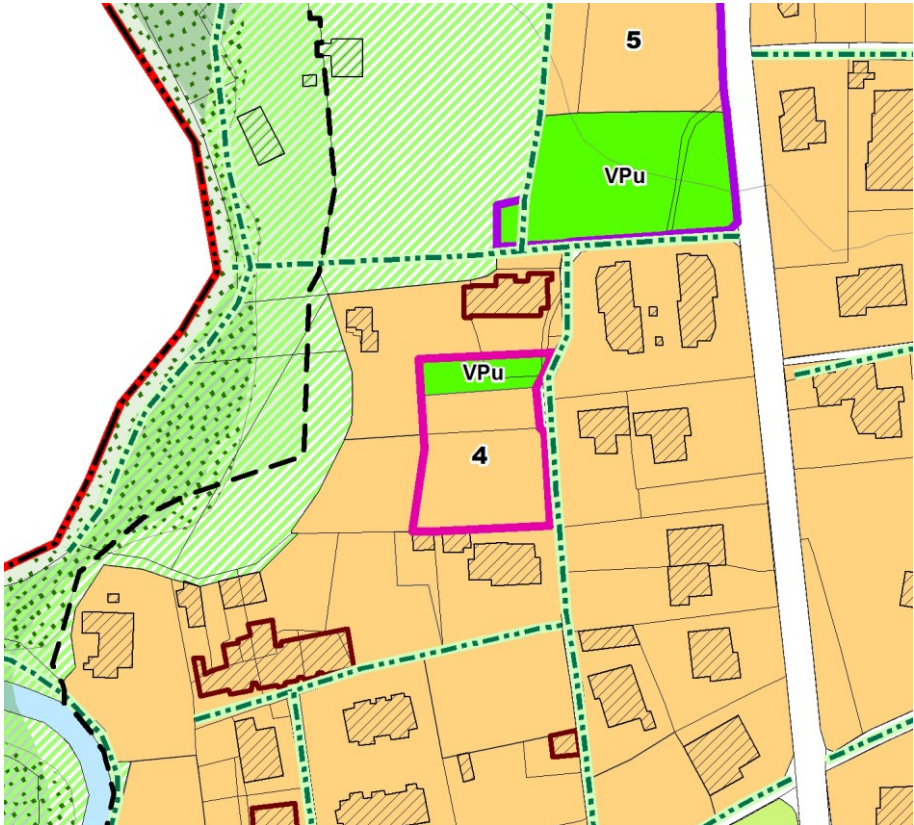
Comparto 1: Rigenerazione urbana – PAM

Comparto 3: Rigenerazione urbana – Porta urbana





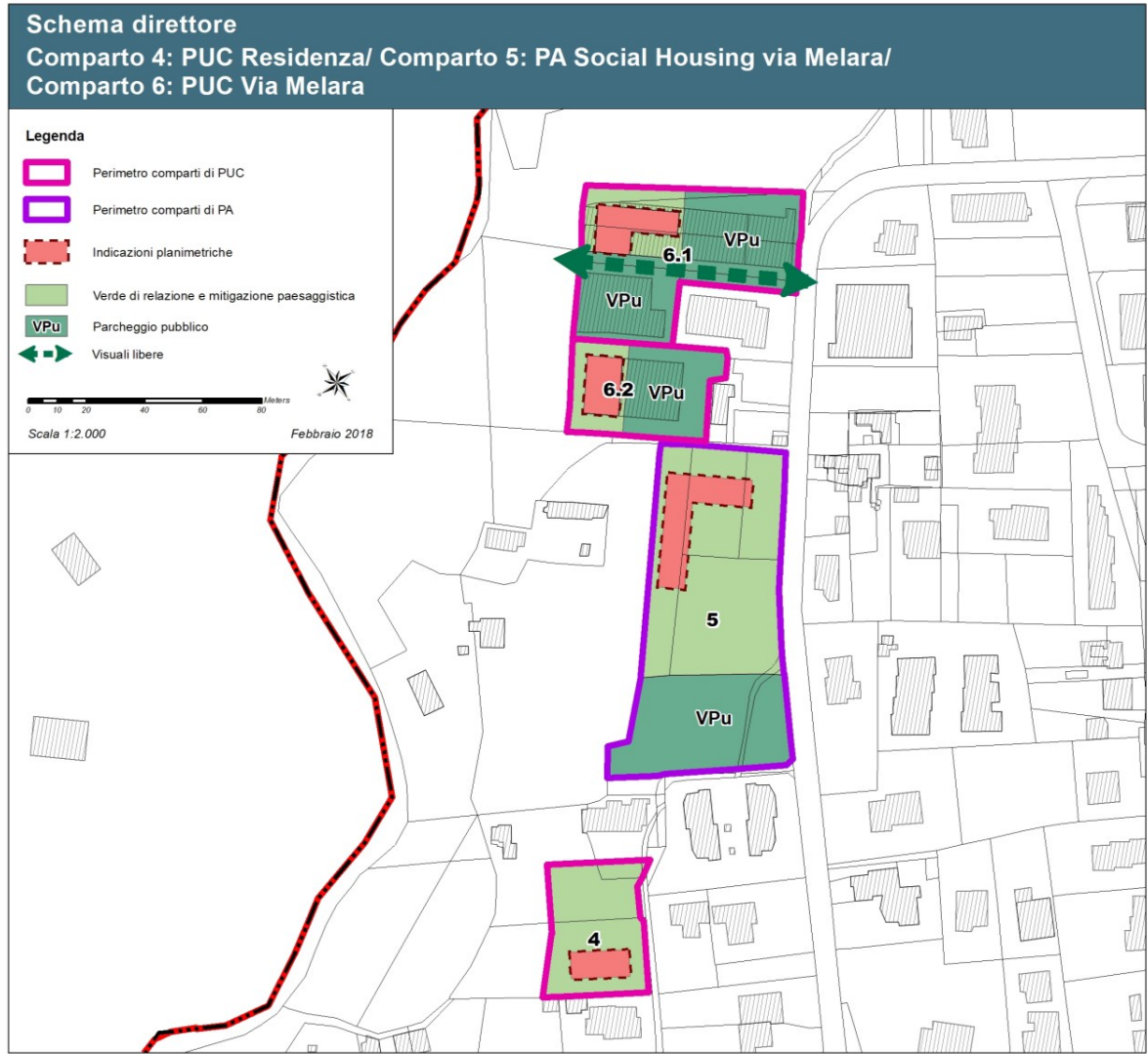
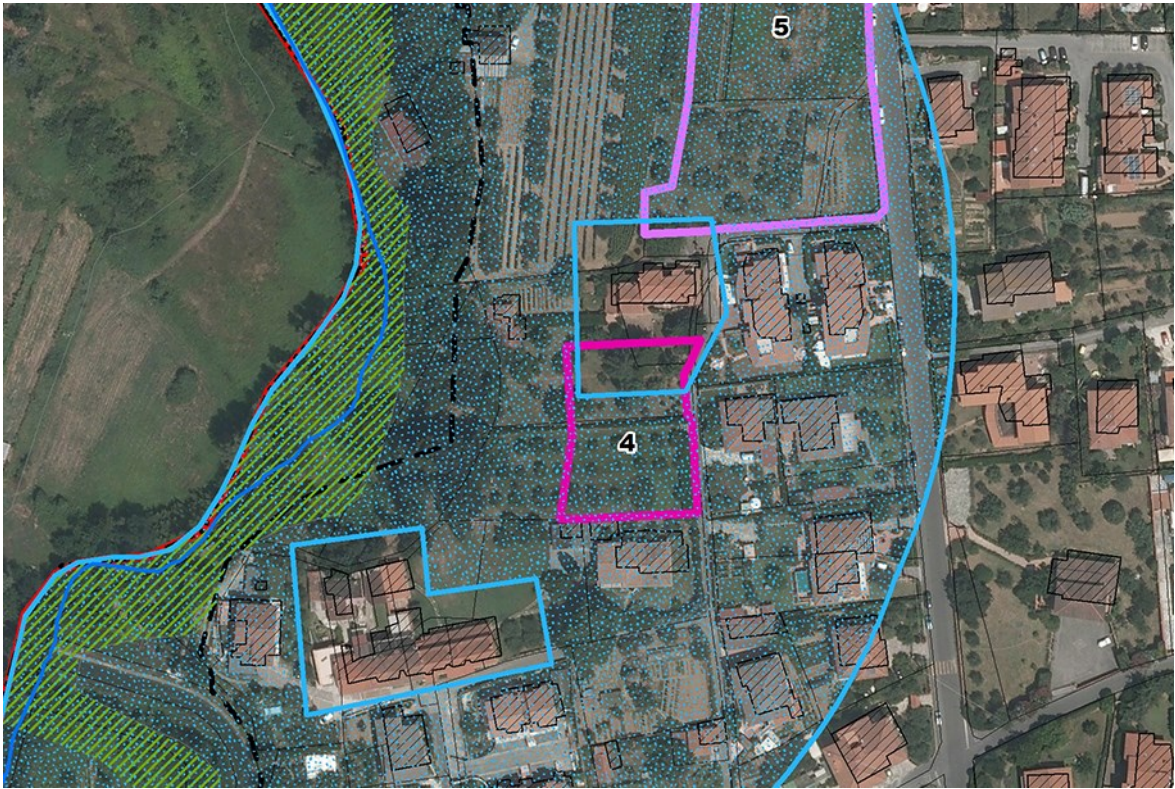
COMUNE DI FOSDINOVO
PIANO OPERATIVO

U.T.O.E. 1 – Caniparola -Borghetto	
Scheda Norma Comparto 4: PUC – Residenza	
Estratto cartografico del R.U.	
Obiettivi	Completamento del tessuto residenziale esistente e miglioramento della dotazione di standard urbanistici
Intervento soggetto a	Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi art 121 L.R. 65/14
Funzioni ammesse	Residenza e funzioni compatibili
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	-Aree tutelate per legge (Art 142 co.1 D.Lgs.42/04, lett. c – fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relativa fascia di 150 m).
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Nessuna
Superficie Territoriale	1500 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	Stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto.
Parametri urbanistici di progetto	Ut 0,4 mq/mq Rc 25% Hmax 7m
Dimensionamento	SUL massima 600 mq
Standard Urbanistici	Dovrà essere garantita la dotazione di standard prevista dalla normativa vigente in relazione alle diverse funzioni insediate
Orientamenti per la progettazione	Il progetto dovrà rispettare le indicazioni contenute nello Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma, che definisce l'assetto complessivo dell'area, le funzioni, le connessioni con il tessuto urbano esistente, le interconnessioni con la mobilità pubblica, gli orientamenti tipologici, nonché il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana.

	L'intervento dovrà essere rivolto al completamento del tessuto urbano esistente con tipologie insediative uni/bifamiliari, prevedendo un opportuno arretramento dei nuovi edifici rispetto alla strada, lungo la quale dovrà essere previsto un allargamento con ubicazione di spazi a parcheggi a servizio anche degli insediamenti circostanti.
Condizioni alla trasformazione	PAESAGGIO Il progetto dovrà rispettare le connessioni con il tessuto urbano esistente, le interconnessioni con la mobilità pubblica, gli orientamenti tipologici, nonché il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana. La soluzione architettonica dovrà dialogare con il contesto urbano e paesaggistico circostante attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, in particolare garantendo la permeabilità visiva rispetto al torrente Albachiara. VAS Valgono tutte le prescrizioni derivanti dalla VAS Acqua Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'eventuale irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Dovrà essere specificata la fonte di approvvigionamento alternativa. Rifiuti Sono incentivate forme di riduzione del rifiuto alla fonte, ad esempio introducendo biocompostaggio domestico. Energia Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i. e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed—alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. Suolo e sottosuolo Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili. GEOLOGIA e LITOLOGIA L'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali terrazzati pleistocenici (all2), formati dagli apporti terrigeni del vicino Torrente Isolone, depositati in varie fasi e tempi, costituiti da elementi litoidi in matrice prevalentemente limosa

	e/o limo-sabbiosa, alternati a livelli prevalentemente limosi e/o limo-sabbiosi Morfologia La morfologia dell'area è del tutto pianeggiante Considerazioni di Carattere Idrogeologico Il sito ricade (cfr. Tav. 9 Indagini geologico-tecniche di supporto al PS) all'interno delle "aree acquifero pianura" in cui per la presenza di terreni con permeabilità da media a buona, l'acquifero di pianura è esposto e vulnerabile. Contesto Idraulico L'area è posta in sinistra idraulica del Rio Albachiara, da cui dista circa 100 metri metri Pericolosità Geologica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico Pericolosità Sismica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità sismica elevata S3, a causa di possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica Pericolosità Idraulica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica bassa I1 Fattibilità La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre è "condizionata" (F3s) dal punto di vista sismico, mentre sotto il profilo idraulico, la fattibilità è "senza particolari limitazioni" (F1i). PRESCRIZIONI Oltre a quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate, è necessario osservare le prescrizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle citate normative.
--	--

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti





COMUNE DI FOSDINOVO
PIANO OPERATIVO

U.T.O.E. 1 – Caniparola -Borghetto	
Scheda Norma Comparto 5: Piano Attuativo – Social Housing via Melara	
Estratto cartografico del R.U.	
Obiettivi	Completamento del tessuto residenziale esistente e miglioramento della dotazione di standard urbanistici, anche attraverso la realizzazione di alloggi di edilizio residenziale sociale.
Intervento soggetto a	Piano Attuativo
Funzioni ammesse	Residenza
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Aree tutelate per legge (Art 142 co.1 D.Lgs.42/04, lett.c – fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relativa fascia di 150 m).
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Nessuna
Superficie Territoriale	5378 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente	- Stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto
Parametri urbanistici di progetto	Sul 1700 mq H max 7,50
Dimensionamento	Almeno il 20% della SUL dovrà essere destinata ad edilizia sociale
Standard Urbanistici	Verde pubblico e parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa vigente in relazione alle funzioni insediate, e comunque nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore allegato.

Orientamenti per la progettazione	L'area è interna al territorio urbanizzato, risulta di potenziale completamento insediativo in quanto fronte strada ed interclusa tra lotti edificati Il nuovo intervento a carattere residenziale con quote di edilizia sociale dovrà risultare arretrato rispetto alla strada di almeno 20mt in quanto l'area fronte strada dovrà essere destinata a verde e parcheggi. La superficie di progetto dovrà essere disposta secondo un assetto planivolumetrico articolato in corpi distinti, eventualmente collegati da porticati, androni, varchi di relazione visiva e funzionale con lo spazio esterno. Gli edifici dovranno essere disposti su due piani con unità abitative di superficie non inferiore a 50mq; Si dovranno prevedere locali comuni quali lavanderia e sala comune (da adibire ad es. a riunioni condominiali-spazio gioco bambini-etc). Il tetto piano, qualora previsto dal progetto, potrà divenire un ulteriore spazio comune ed essere connotato da verde. Lo spazio a verde, integrato con l'architettura, dovrà essere connesso funzionalmente con il verde pubblico, nonché relazionato con la campagna e l'ambito fluviale.
I Condizioni alla trasformazione	PAESAGGIO La sistemazione a verde e a parcheggi fronte strada (come anche l'area a verde pubblico laterale) dovrà concorrere all'obiettivo di riqualificazione del borgo attraverso la scelta di schemi progettuali e scelta delle piante, che mantengano la connotazione rurale dei luoghi e ne permettano contemporaneamente una fruizione attiva da parte degli ospiti (alberi da frutto, olivi, aromatiche etc.). VAS Valgono tutte le prescrizioni derivanti dalla VAS Acqua Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'eventuale irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Dovrà essere specificata la fonte di approvvigionamento alternativa. Rifiuti Sono incentivate forme di riduzione del rifiuto alla fonte, ad esempio introducendo biocompostaggio domestico Energia Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed—alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;

	Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. <i>Suolo e sottosuolo</i> Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili. GEOLOGIA e LITOLOGIA L'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali terrazzati pleistocenici (all2), formati dagli apporti terrigeni del vicino Torrente Isolone, depositati in varie fasi e tempi, costituiti da elementi litoidi in matrice prevalentemente limosa e/o limo-sabbiosa, alternati a livelli prevalentemente limosi e/o limo-sabbiosi <i>Morfologia</i> La morfologia dell'area è del tutto pianeggiante <i>Considerazioni Di Carattere Idrogeologico</i> Il sito ricade (cfr. Tav. 9 Indagini geologico-tecnico di supporto al PS) all'interno delle "aree acquifero pianura" in cui per la presenza di terreni con permeabilità da media a buona, l'acquifero di pianura è esposto e vulnerabile. <i>Contesto Idraulico</i> L'area è posta in sinistra idraulica del Rio Albachiara, da cui dista circa 100 metri metri <i>Pericolosità Geologica</i> Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico <i>Pericolosità Sismica</i> Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità sismica elevata S3, a causa di possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica <i>Pericolosità Idraulica</i> Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica bassa I1 <i>Fattibilità</i> La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre è "condizionata" (F3s) dal punto di vista sismico, mentre sotto il profilo idraulico, la fattibilità è "senza particolari limitazioni" (F1i). PRESCRIZIONI Oltre a quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate.
--	---

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



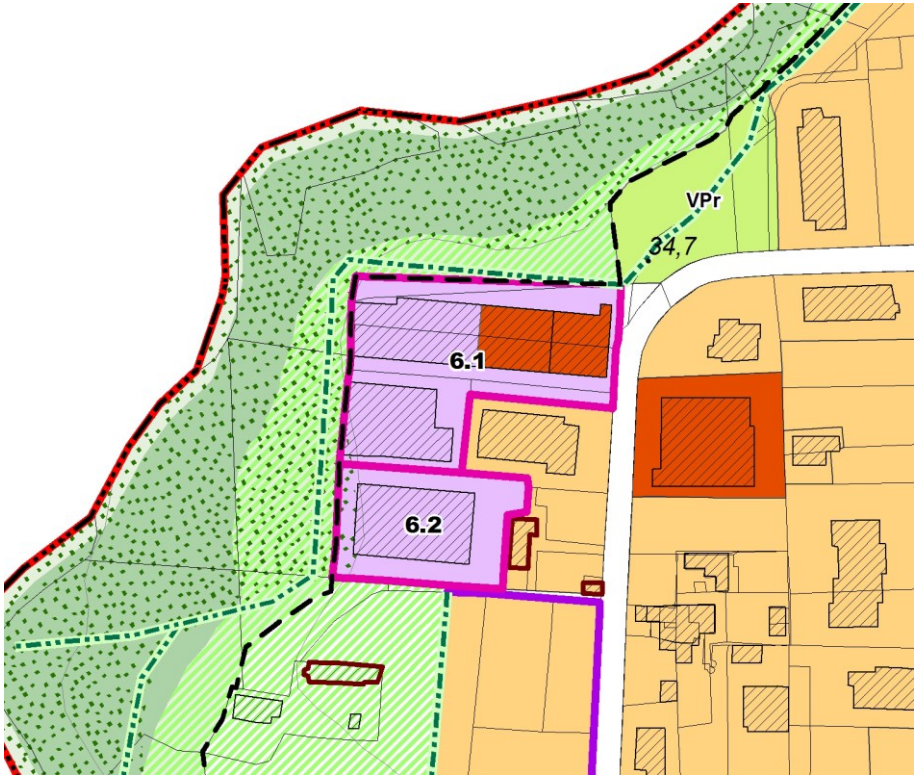
Schema direttore

**Comparto 4: PUC Residenza/ Comparto 5: PA Social Housing via Melara/
Comparto 6: PUC Via Melara**



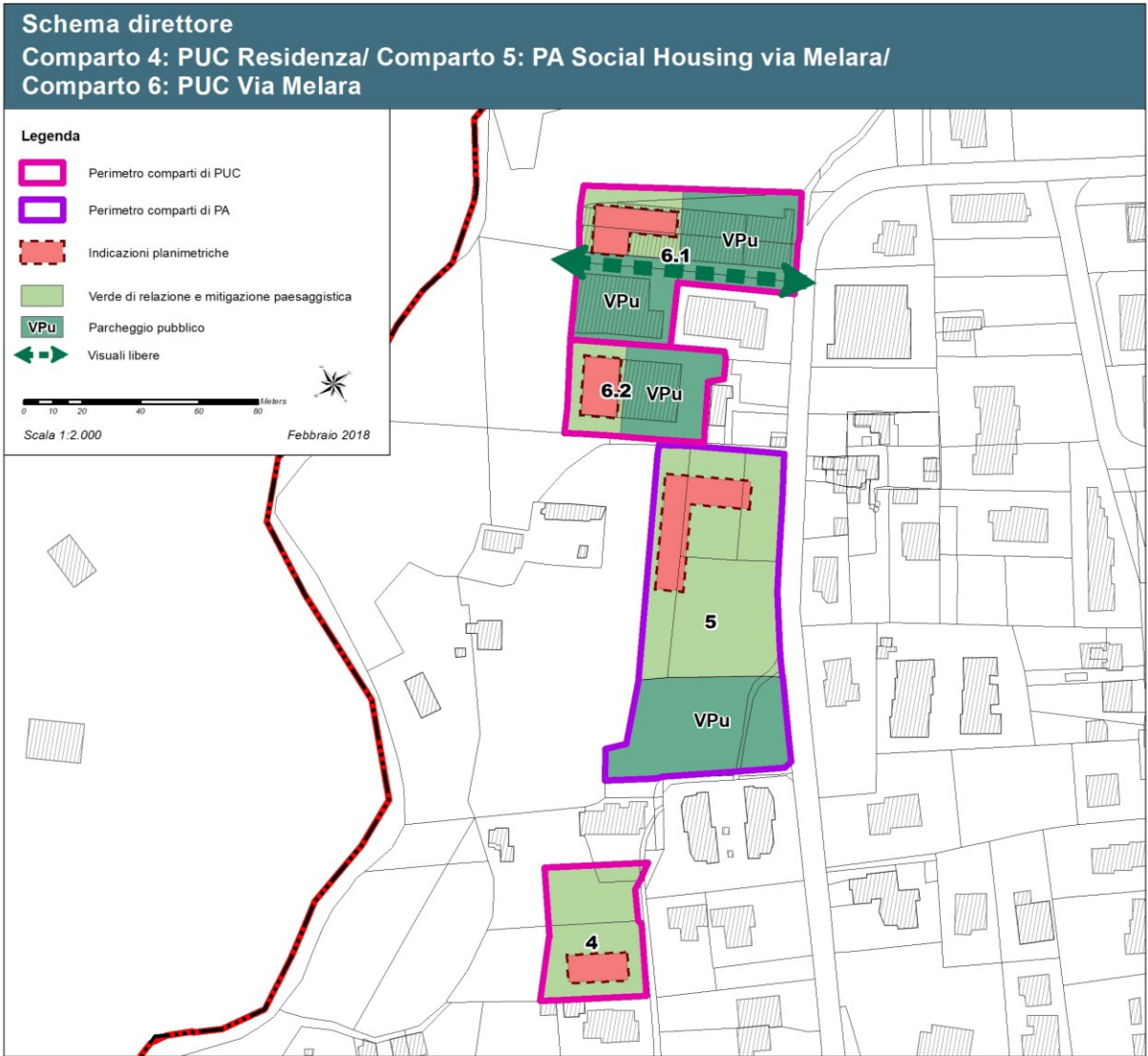
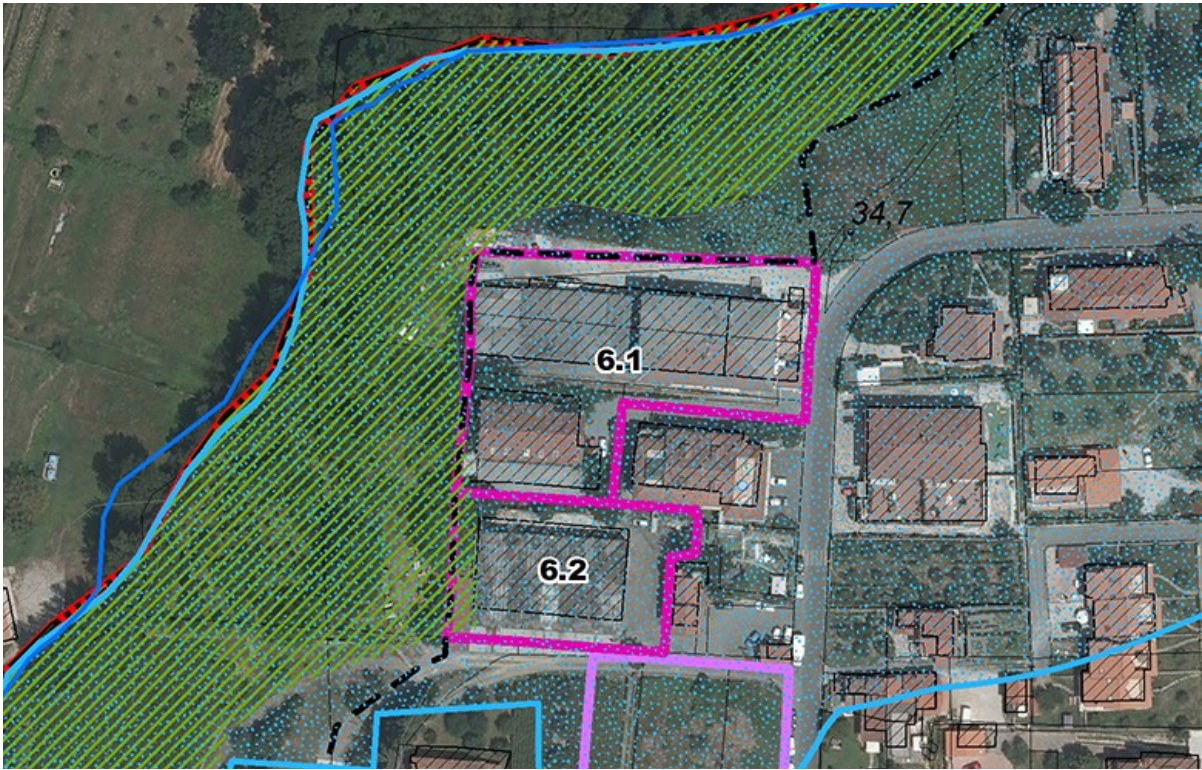


COMUNE DI FOSDINOVO
PIANO OPERATIVO

U.T.O.E. 1 – Caniparola -Borghetto	
Scheda Norma Comparto 6: PUC – Via Melara	
Estratto cartografico del R.U.	
Obiettivi	Riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto urbano esistente, anche attraverso interventi di rigenerazione urbana volti a superare le attuali condizioni di degrado, a ridisegnare l'assetto complessivo del comparto, al potenziamento ed alla qualificazione del sistema degli spazi pubblici/di uso pubblico, al miglioramento dell'immagine urbana e delle relazioni con il contesto insediativo e paesaggistico.
Intervento soggetto a	Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi art 121 L.R. 65/14 articolato per subcomparti funzionali
Funzioni ammesse	Residenza e funzioni compatibili (servizi, esercizi di vicinato, artigianale di servizio alla residenza)
Interventi ammessi	Ristrutturazione Urbanistica
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	- Aree tutelate per legge (Art 142 co.1 D.Lgs.42/04, lett. c – fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relativa fascia di 150 m).
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	4766 mq Sup. cop. esistente: 2452 mq Sul esistente: 3787 mq Stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto
Parametri urbanistici di progetto	Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica nel rispetto della SUL esistente e legittima, utilizzabile anche per eventuali trasferimenti perequativi ai sensi art 54 delle NTA Rcop: 30% Sf; Hmax: 7 m
Dimensionamento	SUL residenziale max 2500 mq
Standard Urbanistici	Dovrà essere garantita la dotazione di standard prevista dalla normativa vigente

	in relazione alle diverse funzioni insediate.
Orientamenti per la progettazione	I PUC, eventualmente articolato per sub comparti funzionali, dovrà prevedere la complessiva riqualificazione urbanistica e funzionale del comparto, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica delle strutture esistenti. Tali interventi dovranno essere rivolti alla sostituzione delle strutture artigianali esistenti degradate e/o dismesse, migliorando e potenziando le relazioni funzionali e percettive con il tessuto urbano e con il contesto paesaggistico. In particolare, il progetto dovrà perseguire la formazione di un tessuto articolato e polifunzionale (preferibilmente comprensivi di attività compatibili con la residenza quali esercizi di vicinato, artigianato di servizio, ecc.), organicamente integrato con il sistema degli spazi pubblici/di uso pubblico e con la rete della mobilità pedonale/protetta, in grado di contribuire alla qualificazione dell'immagine urbana ed al miglioramento qualitativo e quantitativo del livello degli standard. Il progetto dovrà rispettare le indicazioni contenute nello Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma, che definisce l'assetto complessivo dell'area, le funzioni, le connessioni con il tessuto urbano esistente, le interconnessioni con la mobilità pubblica, gli orientamenti tipologici, nonché il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana. La soluzione architettonica dovrà dialogare con il contesto urbano e paesaggistico circostante attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Costituiscono temi di particolare attenzione progettuale la riqualificazione del fronte urbano su via Melara e le relazioni con il retrostante torrente Albachiera, che dovranno essere qualificate ed implementate sia sotto l'aspetto percettivo che di fruizione, anche attraverso adeguate sistemazioni a verde e di arredo urbano. Qualora si preveda l'attivazione di trasferimenti perequativi di superfici nei comparti di cui all'art 54 delle NTA, il progetto dovrà definire l'assetto urbanistico complessivo di tutti gli ambiti interessati.
Condizioni alla trasformazione	PAESAGGIO Il comparto si colloca in un'area di "confine" tra edificato e campagna, una campagna che mostra evidenti segni di naturalità (bosco), aspetto di cui la progettazione sia dell'edificato, sia degli spazi esterni dovrà tenere conto nei colori e nelle forme, come elemento di valore da evidenziare. In particolare la scelta delle specie arboree ed arbustive, nonché gli schemi progettuali dovranno prendere ispirazione dal contesto circostante in modo da rafforzare il collegamento paesaggistico percettivo ed ecosistemico. VAS Valgono tutte le prescrizioni derivanti dalla VAS Acqua Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'eventuale irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Dovrà essere specificata la fonte di approvvigionamento alternativa. Rifiuti Sono incentivate forme di riduzione del rifiuto alla fonte, ad esempio introducendo biocompostaggio domestico. Energia Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

	Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed—alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. Suolo e sottosuolo Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili. GEOLOGIA e LITOLOGIA L'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali terrazzati pleistocenici (all2), formati dagli apporti terrigeni del vicino Torrente Isolone, depositati in varie fasi e tempi, costituiti da elementi litoidi in matrice prevalentemente limosa e/o limo-sabbiosa, alternati a livelli prevalentemente limosi e/o limo-sabbiosi Morfologia La morfologia dell'area è del tutto pianeggiante Considerazioni Di Carattere Idrogeologico Il sito ricade (cfr. Tav. 9 Indagini geologico-tecnico di supporto al PS) all'interno delle "aree acquifero pianura" in cui per la presenza di terreni con permeabilità da media a buona, l'acquifero di pianura è esposto e vulnerabile. Contesto Idraulico L'area è posta in sinistra idraulica del Rio Albachiara, da cui dista alcune decine di metri Pericolosità Geologica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico Pericolosità Sismica: Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità sismica elevata S3, a causa di possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica Pericolosità Idraulica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica bassa I1 Fattibilità La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre è "condizionata" (F3s) dal punto di vista sismico, mentre sotto il profilo idraulico, la fattibilità è "senza particolari limitazioni" (F1i). PRESCRIZIONI Oltre a quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate, è necessario osservare le prescrizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle citate normative.
--	--





COMUNE DI FOSDINOVO
PIANO OPERATIVO

U.T.O.E. 1 – Caniparola -Borghetto	
Scheda Norma Comparto 7: PUC – Via Aurelia	
Estratto cartografico del R.U.	
Obiettivi	Riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto urbano esistente, anche attraverso interventi di rigenerazione urbana volti a ridisegnare l'assetto complessivo del comparto, al potenziamento ed alla qualificazione del sistema degli spazi pubblici/di uso pubblico, al miglioramento dell'immagine urbana e delle relazioni con il contesto insediativo e paesaggistico.
Intervento soggetto a	Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi art 121 L.R. 65/14
Funzioni ammesse	Residenza, Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato, Direzionale e di servizio, Artigianale compatibile con la residenza
Interventi ammessi	<u>Ristrutturazione Urbanistica, rigenerazione urbana</u> <u>In assenza di PUC è consentito il mantenimento della funzione in atto ed interventi fino alla manutenzione straordinaria</u>
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Nessuna
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	1928 mq Sup. cop. esistente: 649 mq Sul esistente: 1352 mq Stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto
Parametri urbanistici di progetto	Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Rcop: 30% Sf; Hmax: 7 m
Dimensionamento	SUL max 800 mq, di cui residenziale max 650 mq
Standard Urbanistici	Dovrà essere garantita la dotazione di standard prevista dalla normativa vigente in relazione alle diverse funzioni insediate.
Orientamenti per la progettazione	L'intervento dovrà prevedere la complessiva riqualificazione urbanistica e funzionale del comparto, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica/sostituzione edilizia delle strutture esistenti. Tali interventi dovranno essere rivolti alla sostituzione delle strutture artigianali esistenti dismesse e/o degradate, migliorando e potenziando le relazioni funzionali e percettive con il tessuto urbano e con il contesto paesaggistico. In

	particolare, il progetto dovrà perseguire la formazione di un tessuto polifunzionale integrato con il sistema degli spazi pubblici/di uso pubblico e con la rete della mobilità pedonale/protetta, in grado di contribuire alla qualificazione dell'immagine urbana ed al miglioramento qualitativo e quantitativo della dotazione di standard. La soluzione architettonica dovrà dialogare con il contesto circostante attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Costituisce tema di particolare attenzione progettuale la riqualificazione del fronte urbano su via Aurelia, sia sotto l'aspetto percettivo che di fruizione, anche attraverso adeguate sistemazioni a verde e di arredo urbano.
Condizioni alla trasformazione	PAESAGGIO La presenza del Canale Lunense sul tetro e la viabilità importante sul fronte rendono l'intervento di grande delicatezza. Il progetto degli spazi esterni dovrà comprovare il ruolo di riqualificazione urbana, di rafforzamento dell'aspetto rurale dei luoghi e di relazione ecologica con il corso d'acqua. VAS Valgono tutte le prescrizioni derivanti dalla VAS Acqua Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'eventuale irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Dovrà essere specificata la fonte di approvvigionamento alternativa. Rifiuti Sono incentivate forme di riduzione del rifiuto alla fonte, ad esempio introducendo biocompostaggio domestico. Energia Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i. e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed—alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. Suolo e sottosuolo Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili. GEOLOGIA e LITOLOGIA

	L'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali terrazzati pleistocenici (all2), formati dagli apporti terrigeni del vicino Torrente Isolone, depositati in varie fasi e tempi, costituiti da elementi litoidi in matrice prevalentemente limosa e/o limo-sabbiosa, alternati a livelli prevalentemente limosi e/o limo-sabbiosi Morfologia La morfologia dell'area è del tutto pianeggiante Considerazioni Di Carattere Idrogeologico Il sito ricade (cfr. Tav. 9 Indagini geologico-tecnico di supporto al PS) all'interno delle "aree acquifero pianura" in cui per la presenza di terreni con permeabilità da media a buona, l'acquifero di pianura è esposto e vulnerabile. Contesto Idraulico L'area è posta lontana dal reticolo idrografico principale, ad una distanza di oltre 500 metri dal Torrente Isolone Pericolosità Geologica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico Pericolosità Sismica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità sismica elevata S3, a causa di possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica Pericolosità Idraulica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica bassa I1 Fattibilità La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre è "condizionata" (F3s) dal punto di vista sismico, mentre sotto il profilo idraulico, la fattibilità è "senza particolari limitazioni" (F1i). PRESCRIZIONI Oltre a quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate, è necessario osservare le prescrizioni di cui agli artt.14 e 15 delle citate normative.
--	--



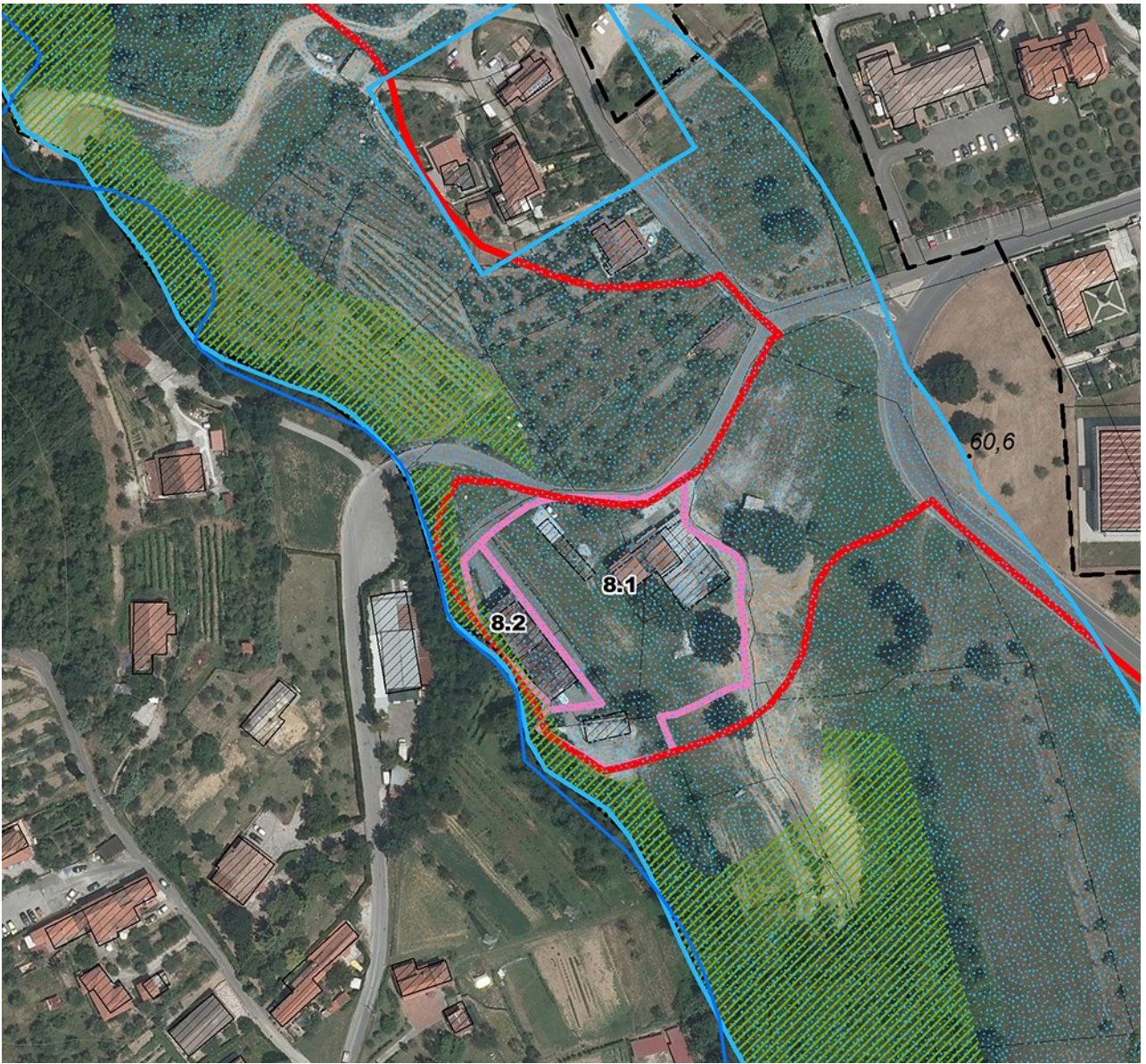
COMUNE DI FOSDINOVO
PIANO OPERATIVO

U.T.O.E. 1 – Caniparola -Borghetto	
Scheda Norma Comparto 8: Piano di Recupero – Via Sarzanello	
Estratto cartografico del R.U.	
Obiettivi	L'obiettivo è la riqualificazione edilizia, urbanistica e paesaggistica di aree connotate da degrado, attraverso interventi di riconfigurazione edilizia, anche con eventuale cambio d'uso, di strutture incongrue
Intervento soggetto a	Piano Recupero unitario anche articolato in subcomparti funzionali
Funzioni ammesse	Residenziale
Interventi ammessi	sub comparto 1: Ristrutturazione edilizia conservativa per l'edificio principale e con ampliamento mediante riconfigurazione dei manufatti secondari sub comparto 2 Ristrutturazione edilizia (riconfigurazione) per i manufatti secondari
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	- Aree tutelate per legge (Art 142 co.1 D.Lgs.42/04, lett.c – fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relativa fascia di 150 m).
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	- Area ad alta connotazione paesaggistica ed ambientale
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	ST 4844 mq Sup. cop. esistente: 954 mq – Sul 819 mq Sub 1: sup. coperta esistente: 197mq (edificio su due-tre piani) e 375mq (struttura giustapposta ad un piano) – Sul: 504 mq Sub 2: sup. coperta esistente:-315 mq; Sul 630 mq Stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto
Parametri urbanistici di progetto	Nel sub1 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa per l'edificio principale; interventi di sostituzione edilizia dei manufatti secondari, attraverso ampliamento dell'edificio principale secondo regole coerenti con la tipologia. Le eventuali superfici oggetto di demolizione e ricostruzione eccedenti

	rispetto alla sul recuperabile a fini residenziali potranno essere destinate a funzioni accessorie alla residenza. Nel sub2 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa per l'edificio principale ed intervento di sostituzione edilizia per i corpi secondari. Si fa presente che in sede di PDR qualora sia documentata l'impossibilità di recuperare le strutture esistenti potrà essere prevista la demolizione e ricostruzione delle stesse. Sub 1-Hmax nel rispetto dell'edificio residenziale esistente all'interno del comparto Sub 2-hmax 1 piano
Dimensionamento	Sub 1- Incremento massimo di 300 mq di SUL residenziale rispetto alla situazione esistente; Sub 2 - Incremento massimo di 60 mq di SUL residenziale rispetto alla situazione esistente;
Standard Urbanistici	
Orientamenti per la progettazione	La nuova soluzione dovrà rispondere ad un progetto unitario che definisca l'assetto complessivo dell'area, le connessioni percettive con la campagna, nonché con il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica. Sub 1- Il progetto di recupero potrà prevedere la ristrutturazione conservativa dell'edificio su due piani e l'ampliamento dello stesso mediante la demolizione delle strutture in muratura ad un piano, ad esso giustapposte. Tale ampliamento, nel rispetto del dimensionamento massimo consentito, si dovrà configurare armonico per tipologia, forma e dimensione con l'edificio esistente soggetto a ristrutturazione. Sub2- La riqualificazione dovrà riguardare la progettazione degli spazi esterni, inserendo i nuovi corpi edilizi in modo coerente con le caratteristiche morfologiche, tipologiche e paesaggistiche del contesto. Si fa presente che in sede di PDR qualora sia documentata l'impossibilità di recuperare le strutture esistenti potrà essere prevista la demolizione e ricostruzione delle stesse. Costituisce tema di particolare attenzione progettuale la riqualificazione delle relazioni con il retrostante torrente Albachiara, che dovranno essere qualificate ed implementate sia sotto l'aspetto percettivo che di fruizione, anche attraverso adeguate sistemazioni a verde e di arredo.
Condizioni alla trasformazione	PAESAGGIO Il comparto si colloca in un'area a forte connotazione rurale, anzi, agricola, che deve mantenere e che di cui gli interventi dovranno tenere conto, nei colori, nei materiali, nelle forme, in particolare nella sistemazione degli spazi esterni, attraverso schemi progettuali ed una accurata scelta delle specie arboree ed arbustive in coerenza con questo obiettivo. Il risultato dovrà apparire pienamente inserito nel contesto di paesaggio agrario collinare esistente. VAS Valgono tutte le prescrizioni derivanti dalla VAS Acqua Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'eventuale irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Dovrà essere specificata la fonte di approvvigionamento alternativa. Rifiuti

	Sono incentivate forme di riduzione del rifiuto alla fonte, ad esempio introducendo biocompostaggio domestico. Energia Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed—alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. Suolo e sottosuolo Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili. GEOLOGIA e LITOLOGIA L'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali terrazzati pleistocenici (all2), formati dagli apporti terrigeni del vicino Torrente Isolone, depositati in varie fasi e tempi, costituiti da elementi litoidi in matrice prevalentemente limosa e/o limo-sabbiosa, alternati a livelli prevalentemente limosi e/o limo-sabbiosi Morfologia La morfologia dell'area è del tutto pianeggiante Considerazioni Di Carattere Idrogeologico Il sito ricade (cfr. Tav. 9 Indagini geologico-tecnico di supporto al PS) all'interno delle "aree acquifero pianura" in cui per la presenza di terreni con permeabilità da media a buona, l'acquifero di pianura è esposto e vulnerabile. Contesto Idraulico L'area è posta in sinistra idraulica del Rio Albachiara, che rappresente il limite occidentale del sito. Pericolosità Geologica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico Pericolosità Sismica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità sismica elevata S3, a causa di possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica Pericolosità Idraulica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica bassa I1 Fattibilità La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre è "condizionata" (F3s) dal punto di vista sismico, mentre sotto il profilo idraulico, la fattibilità è "senza particolari limitazioni" (F1i). <u>PRESCRIZIONI</u> Oltre a quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate, è necessario osservare le prescrizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle citate normative.
--	---

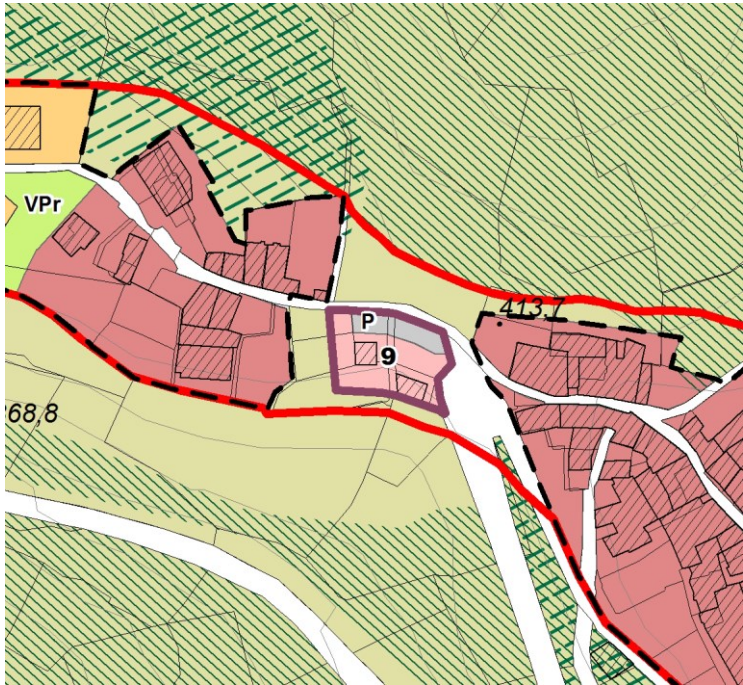
Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti





COMUNE DI FOSDINOVO

PIANO OPERATIVO

U.T.O.E. 6 – Posterla	
Scheda Norma Comparto 9: Piano di Recupero – Via Olmo	
Estratto cartografico del R.U.	
Obiettivi	L'obiettivo è la valorizzazione del nucleo storico attraverso il riuso di strutture prevalentemente abbandonate e/o dismesse da recuperare in una logica di riqualificazione del tessuto urbano. Il recupero degli edifici di carattere storico testimoniale, oltre a consentire la conservazione dei valori storico culturali riconosciuti, potrà favorire la realizzazione di una polarità di servizio alla comunità residente e l'implementazione degli standard pubblici (parcheggio per i residenti).
Intervento soggetto a	Piano di Recupero
Funzioni ammesse	Servizio di interesse pubblico, Commerciale di vicinato e residenza.
Interventi ammessi	Ristrutturazione conservativa dell'edificio esistente, ricostruzione dell'edificio allo stato di rudere, ampliamento
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	- Corridoio ambientale
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	632 mq Sup. cop. esistente: 76 mq Sul: 86 mq + 34 mq (rudere) Stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto
Parametri urbanistici di progetto	Recupero della sul esistente, comprensiva delle ripristino dell'edificio allo stato di rudere, e ampliamento per una sul massima fino al 10% dell'esistente Altezza nel rispetto dell'altezza attuale; per il manufatto allo stato di rudere è consentita la realizzazione di un solo piano fuori terra.
Dimensionamento	122 mq SUL
Standard Urbanistici	Parcheggio pubblico

Orientamenti per la progettazione	Recupero e riqualificazione degli organismi edilizi esistenti attraverso un progetto unitario di riorganizzazione funzionale volto a rispettare gli elementi storici; è consentito un ampliamento funzionale della sul esistente. Tale incremento è condizionato alla realizzazione del parcheggio frontestrada che consentirà di valorizzare gli spazi comuni o di uso pubblico. Il progetto potrà essere realizzato per stralci funzionali.
Condizioni alla trasformazione	PAESAGGIO Il comparto si colloca in un'area delicata dal punto di vista paesaggistico, per cui il suo inserimento dovrà essere oggetto di grande attenzione perché non vada a configurarsi come qualcosa di estraneo il parcheggio, in particolare, dovrà essere progettato in colori e materiali che si integrino nel contesto del borgo, con alcuni alberi di terza grandezza, scelti tra le piante già usate negli orti e nei giardino circostanti. VAS Valgono tutte le prescrizioni derivanti dalla VAS Acqua Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'eventuale irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Dovrà essere specificata la fonte di approvvigionamento alternativa. Rifiuti Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata. Energia Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed—alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. Suolo e sottosuolo Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili. GEOLOGIA e LITOLOGIA L'area è caratterizzata dalla presenza degli affioramenti della formazione nota

	come "Argille e Calcari", appartenente al Dominio Ligure; nella zona non sono presenti fenomeni geomorfologici attivi o quiescenti. Morfologia Il sito si trova ad una quota di circa 413 m slm, in posizione di crinale, lungo lo spartiacque che divide il bacino del Fosso di San Terenzo (a Sud-Ovest) da quello del Torrente Bardinello, a Nord-Est. Considerazioni Di Carattere Idrogeologico Il sito non ricade in alcuna delle aree con problematiche di carattere idrogeologico, come segnalate nella cartografia geologico-tecnica di supporto al PS; i terreni presenti sono contraddistinti da permeabilità bassa e non vi è presenza di falda acquifera superficiale. Contesto Idraulico L'area è posta a distanza dal reticolo idraulico sia minore che principale. Pericolosità Geologica Il sito, ricade al di fuori delle aree del "perimetro urbanizzato" per cui il riferimento è agli studi geologico-tecnici di supporto al PS, nell'ambito dei quali ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico Pericolosità Sismica Il sito ricade al di fuori delle aree interessate dallo studio di microzonazione sismica MS di primo livello, per cui non è identificata la pericolosità sismica; sarà necessario procedere alla definizione della pericolosità sismica secondo quanto riportato nelle Norme Tecniche Geologico all'art 13. Pericolosità Idraulica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica bassa I1 Fattibilità La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre sotto il profilo idraulico, la fattibilità è "senza particolari limitazioni" (F1i). La definizione della fattibilità sismica dovrà essere ricavata con l'utilizzo della matrice della fattibilità, una volta individuata la pericolosità sismica come sopra riferito. PRESCRIZIONI Quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate.
--	--



COMUNE DI FOSDINOVO PIANO OPERATIVO

U.T.O.E. 6 – Posterla	
Scheda Norma Comparto 10: Piano di Recupero – Strada Provinciale n°11	
Estratto cartografico del R.U.	
Obiettivi	Riqualificazione e valorizzazione di un'area di valenza storico-culturale
Intervento soggetto a	Piano di Recupero
Funzioni ammesse	Attività di servizio, Turistico – Ricettivo (per l'edificio allo stato di rudere)
Interventi ammessi	Restauro scientifico/Ripristino filologico
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Terrazzamento –Ciglionamento
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	830 mq Sup. cop. esistente: 210 mq Sul: 80 mq + 170mq (rudere) Stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto
Parametri urbanistici di progetto	Interventi di restauro conservativo degli organismi edilizi esistenti. Per l'edificio allo stato di rudere sono ammessi interventi di ripristino filologico delle strutture esistenti, senza aumento di volume e/o superficie.
Dimensionamento	250 mq SUL di cui max 170 per attività ricettive
Standard Urbanistici	In relazione alle funzioni insediate
Orientamenti per la progettazione	Restauro degli organismi edilizi esistenti attraverso un progetto unitario volto a conservare i caratteri storici ed architettonici ed a consentire utilizzazioni compatibili del bene. Il progetto dovrà definire anche gli assetti delle aree scoperte, con particolare attenzione alle relazioni di carattere percettivo e paesaggistico con il contesto. La torre dovrà essere destinata a funzioni di carattere culturale e di servizio, anche collegate ad attività di valorizzazione turistica e promozione sociale.

Condizioni alla trasformazione	PAESAGGIO L'intervento interessa edifici di valenza storica la cui lettura e collegamento con il contesto paesaggistico circostante assume un rilievo peculiare. I progetti riguardanti il comparto dovranno essere rivolti a collegare, valorizzare e dare rilievo alla storicità del complesso in cui si va ad intervenire attraverso l'uso di forme e materiali coerenti con i luoghi. VAS Valgono tutte le prescrizioni derivanti dalla VAS Acqua Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'eventuale irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Dovrà essere specificata la fonte di approvvigionamento alternativa. Rifiuti Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata. Energia Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed—alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. Suolo e sottosuolo Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili. GEOLOGIA e LITOLOGIA L'area è caratterizzata dalla presenza degli affioramenti della formazione nota come "Argille e Calcari", appartenente al Dominio Ligure; nella zona non sono presenti fenomeni geomorfologici attivi o quiescenti. Morfologia Il sito si trova ad una quota di circa 459 m slm, in posizione di crinale, lungo lo spartiacque che divide il bacino del Fosso di San Terenzo (a Ovest) da quello del Torrente Bardinello, a Est. Considerazioni Di Carattere Idrogeologico Il sito non ricade in alcuna delle aree con problematiche di carattere idrogeologico, come segnalate nella cartografia geologico-tecnica di supporto al
--	--

	PS; i terreni presenti sono contraddistinti da permeabilità bassa e non vi è presenza di falda acquifera superficiale. Contesto Idraulico L'area è posta a distanza dal reticolo idraulico sia minore che principale. Pericolosità Geologica Il sito, ricade al di fuori delle aree del "perimetro urbanizzato" per cui il riferimento è agli studi geologico-tecnici di supporto al PS, nell'ambito dei quali ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico Pericolosità Sismica: Il sito ricade al di fuori delle aree interessate dallo studio di microzonazione sismica MS di primo livello, per cui non è identificata la pericolosità sismica; sarà necessario procedere alla definizione della pericolosità sismica secondo quanto riportato nelle Norme Tecniche Geologico all'art 13. Pericolosità Idraulica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica bassa I1 Fattibilità La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre sotto il profilo idraulico, la fattibilità è "senza particolari limitazioni" (F1i). La definizione della fattibilità sismica dovrà essere ricavata con l'utilizzo della matrice della fattibilità, una volta individuata la pericolosità sismica come sopra riferito. PRESCRIZIONI Quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate.
--	---

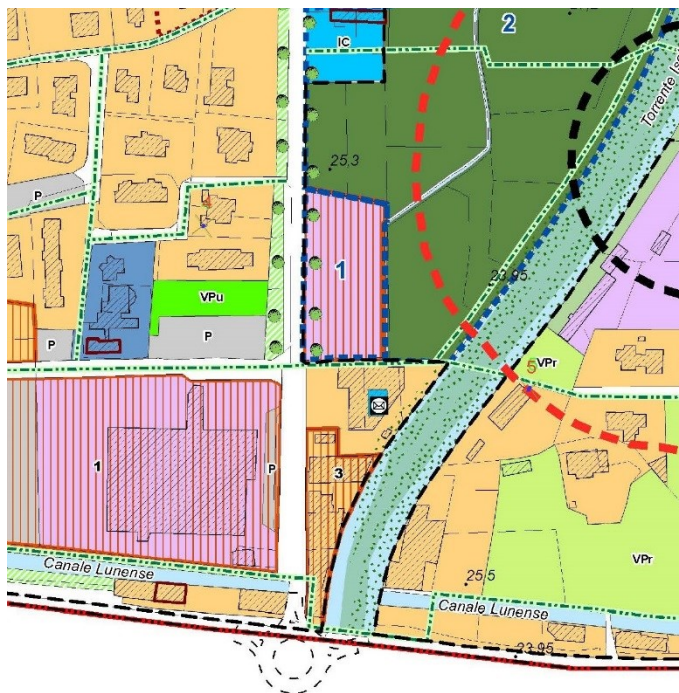


COMUNE DI FOSDINOVO
PIANO OPERATIVO

1-Polarità commerciale-direzionale Borghetto

Scheda Polarità n°1

Estratto cartografico



Obiettivi

Riqualificazione della zona attraverso l'introduzione di attività commerciali e direzionali nell'UTOE Caniparola-Borghetto, connesse alla realizzazione di una centralità urbana collegata al parco, al fine di qualificare il tessuto urbanistico e socio economico locale.

Strumenti di attuazione

Piano Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi art.121 LR65/14

Funzioni ammesse

Commerciale di vicinato e direzionale

Interventi ammessi

Nuova edificazione, esclusivamente attraverso l'atterraggio di superfici da rigenerazione dei comparti 3 e 1. Gli interventi sono subordinati alle specifiche norme di rispetto derivanti dalla presenza dell'impianto Lunigas.

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

- Aree tutelate per legge (Art. 142 co.1 D.Lgs.42/04, lett.c – fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relativa fascia di 150 m).

Inquadramento P.S.

Esterno al perimetro del territorio urbanizzato-interno all'UTOE1

Superficie Territoriale

ST: 2900 mq

Parametri urbanistici e dimensionamento

Struttura ad un solo piano fuori terra e un piano interrato per servizi e magazzino.
Fino a 1500mq

Standard Urbanistici

Commisurati all'attività insediata.

Orientamenti per la progettazione

La realizzazione di una struttura commerciale-direzionale, ad un solo piano con tetto verde, si configura quale operazione di rigenerazione/riqualificazione, in quanto da una parte consente il decongestionamento dell'ingresso al Comune creando un accesso formalmente e funzionalmente adeguato, dall'altra crea una centralità

	connessa con il Parco Isolone; quest'ultima si configura quale polarità di interesse pubblico, derivante da interventi di rigenerazione-atterraggio delle superfici coinvolte nell'intervento. Il PUC dovrà definire l'assetto complessivo dell'area, le connessioni con il tessuto urbano esistente, le interconnessioni con la mobilità pubblica (viale Malaspina), gli orientamenti tipologici, il sistema di relazione con il Parco Isolone e le connessioni ecologiche e funzionali con il torrente. Il progetto dovrà essere improntata a criteri di razionalità e di stretto rapporto tra forma, funzione e paesaggio in analogia ai più avanzati esempi di architettura sostenibile contemporanea. L'intervento dovrà garantire la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi verdi connessi di fruizione collettiva. Il progetto architettonico dovrà mantenere opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi. Gli spazi di uso comune saranno affacciati verso viale Malaspina e connessi con il parco in modo da creare giardini organici con l'architettura. Sarà da individuare una fascia a verde con profondità minima 15mt, per la lunghezza del comparto stesso, prospiciente il viale, tale area sarà adibita a percorso protetto per la mobilità ciclo pedonale, integrato con sistemazioni a verde e alberature a filare, in coerenza con il progetto unitario a verde del viale.
Condizioni alla trasformazione	AMBIENTE Acqua Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. • Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione del tetto verde, per il quale non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Rifiuti Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata. Energia Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche;

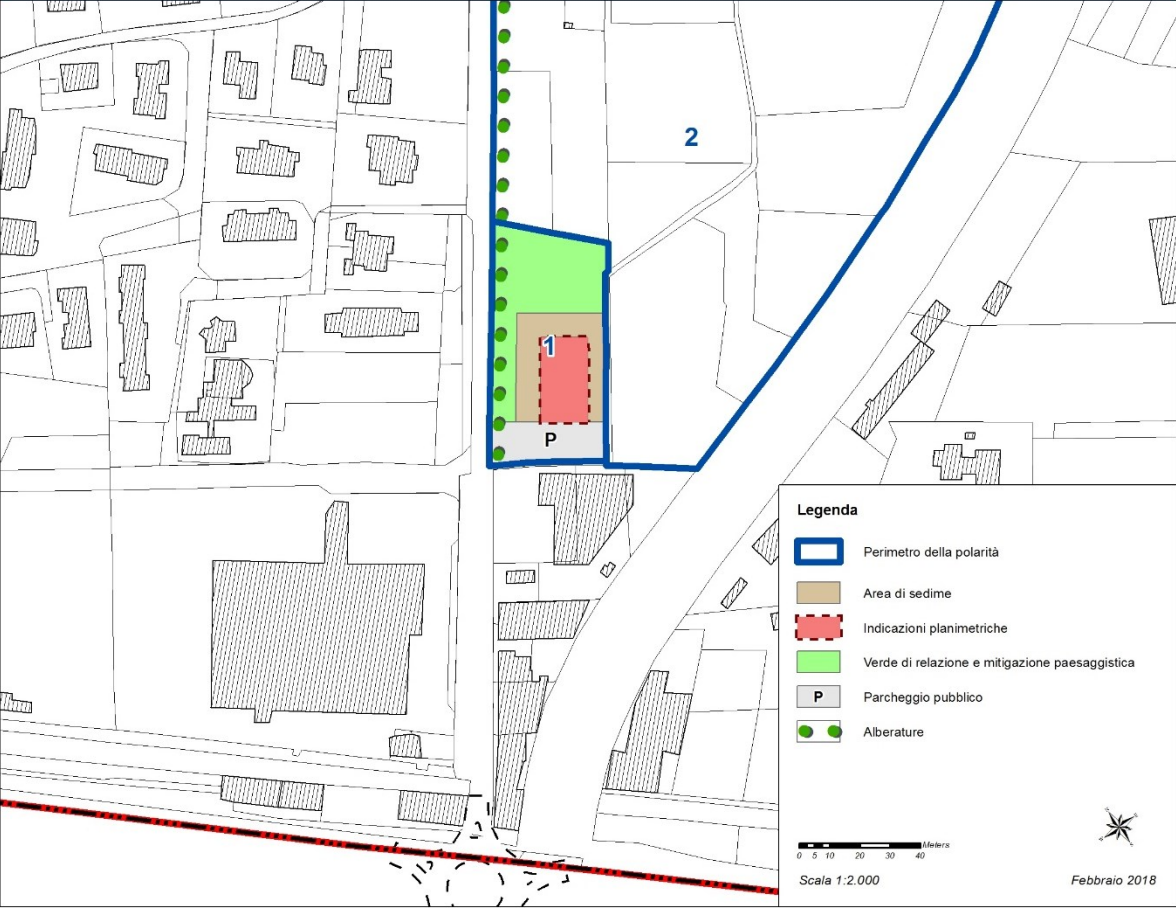
	Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. <i>Suolo e sottosuolo</i> Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili. PAESAGGIO Ogni progetto di trasformazione deve risultare coerente al disegno di insieme del paesaggio quindi essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che dimostrino la volontà di salvaguardare e valorizzare le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). Essendo gli interventi di trasformazione previsti all'interno di un'area tutelate ai sensi dell'art.142, si dovrà fare riferimento alla disciplina dei beni paesaggistici (Elaborato 8B del PIT). <i>Urbanistica e Paesaggio</i> L'area è soggetta a vincolo paesaggistico, di cui all'Allegato 8B del PIT. In particolare nel rispetto dell'art.8 lettera c) la nuova previsione è subordinata alla applicazione della norma "rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione". In tal senso il comparto in oggetto è subordinato alla rigenerazione delle superfici del comparto 3 (più prossime al fiume) da destinare a porta urbana. GEOLOGIA/IDRAULICA L'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali pleistocenici (all2), formati dagli apporti terrigeni del vicino Torrente Isolone, depositati in varie fasi e tempi, costituiti da elementi litoidi in matrice prevalentemente limosa e/o limo-sabbiosa, alternati a livelli prevalentemente limosi e/o limo-sabbiosi <i>Morfologia</i> La morfologia dell'area è del tutto pianeggiante, solo con lieve inclinazione verso Sud-Est <i>Considerazioni di carattere idrogeologico</i> Il sito ricade (cfr Tav 9 Indagini geologico-tecniche di supporto al PS) all'interno delle "aree acquifero pianura" in cui per la presenza di terreni con permeabilità da media a buona, l'acquifero di pianura è esposto e vulnerabile. <i>Contesto idraulico</i> L'area è posta in destra idraulica del Torrente Isolone, da cui dista alcune decine di metri <i>Pericolosità geologica</i> Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico
--	--

	Pericolosità sismica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità sismica elevata S3, a causa di possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica Pericolosità idraulica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica bassa I1 Fattibilità La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre è "condizionata" (F3s) dal punto di vista sismico, mentre sotto il profilo idraulico, la fattibilità è "senza particolari limitazioni" (F1i). PRESCRIZIONI Oltre a quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate, è necessario osservare le prescrizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle citate normative.
--	--

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



1 - POLARITA' COMMERCIALE-DIREZIONALE BORGHETTO





COMUNE DI FOSSDINOVO

PIANO OPERATIVO

2-Polarità Parco urbano fluviale Isolone

Scheda Polarità n° 2

Estratto cartografico	
Obiettivi	Creare un parco pubblico che si configuri quale spina verde urbana di uso collettivo. L'area diviene una centralità verde che attraversa tutto l'insediamento di Borghetto, con funzione di spazio pubblico e riscoperta dell'asse fluviale, oltre a rappresentare una preziosa area di connessione ecologica. Il Parco potrà riconnettere trasversalmente il tessuto insediativo di Borghetto anche attraverso l'individuazione di ponticelli ciclo-pedonali; allo stesso tempo potrà collegare funzioni pubbliche o di interesse pubblico, ad es. impianti sportivi, centro sociale, etc.
Strumenti di attuazione	Progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata (PUC) anche realizzabile per sub comparti funzionali.
Funzioni ammesse	Parco pubblico con funzione ludico-ricreativa, spazio per il tempo libero, attività di carattere sportivo-ricreativo. Attività di servizio e complementari (bar-ristoro-etc) attraverso ampliamento dell'edificio di

	interesse testimoniale di proprietà comunale. Servizi di interesse pubblico e collettivo
Interventi ammessi	Piantumazioni, sistemazioni a verde, percorsi ciclo-pedonali, percorsi benessere, spazio gioco bambini, etc. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ampliamento dell'edificio esistente di proprietà comunale. Gli interventi sono subordinati alle specifiche norme di rispetto derivanti dalla presenza dell'impianto Lunigas.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Aree tutelate per legge (Art. 142 co.1 D.Lgs.42/04, lett.c – fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relativa fascia di 150 m). in parte - Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1, D. Lgs 42/04, lett. g – territori coperti da foreste e da boschi) in parte - Aree sottoposte a specifica regolamentazione in relazione al rischio industriale R.I.R. - (art.46 NTA)
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Area ad alta connotazione paesaggistica ambientale Percorso di interesse funzionale-storico-paesaggistico
Inquadramento P.S.	Parco esterno al perimetro del territorio urbanizzato; area denominata "servizi di interesse collettivo" è interna al perimetro del territorio urbanizzato. UTOE 1
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente¹	ST: 34.100 mq Sul: 135mq
Parametri urbanistici e dimensionamento	(L'edificio risulta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato). Recupero della struttura esistente, con interventi fino alla RE ricostruttiva, che possono comportare la demolizione dell'intero edificio fermo restando la conservazione ed il restauro della facciata lato mare. Sono ammesse deroghe alle distanze fra edifici nei limiti di cui all'articolo 140 della Legge Regionale n° 65/2014. Creazione di strutture per servizi e ristoro a supporto del recupero delle aree interne al parco fluviale delle dimensioni massime di mq 80 in ampliamento dell'edificio esistente. Installazione di struttura leggera a servizio di attività ludico-ricreative anche convenzionate per attrezzature di supporto per servizi igienici e deposito (30 mq con altezza massima 3,50)
Standard Urbanistici	I parcheggi, ubicati in prossimità del viale Malaspina, dovranno essere commisurati alle potenzialità di utilizzo degli impianti, nonché adeguatamente schermati da verde. Dovranno essere previste dotazioni di parcheggi adeguatamente dimensionate in relazione alle diverse funzioni, favorendone l'accessibilità al parco. L'intervento è subordinato alla realizzazione dei necessari parcheggi privati, di relazione e pubblici. Ai sensi dell'Allegato 8 comma 3 lettera e) del PIT "Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura".
Orientamenti per la progettazione	Il Parco lungo il torrente Isolone rappresenta la centralità urbana di

¹ stima indicativa mediante rilevazione GiS, da verificare puntuale in fase di progetto

	Borghetto, in tal senso dovrà riconnettere funzionalmente e percettivamente lo spazio di relazione tra il tessuto urbano e rurale. Le relazioni fisiche e paesaggistiche saranno da creare e valorizzare attraverso una rete di percorsi pedonali e ciclabili (in relazione alla polarità ludica-sportiva, percorsi salute, tempo libero). Il progetto del verde, pur nella sua semplicità e continuità con la struttura rurale, dovrà prevedere un viale alberato lungo strada, spazi di relazione, arredi, sistemazioni a verde, reti ecologiche, valorizzazione degli spazi/percorsi lungo l'asse fluviale, etc. Il progetto dovrà prevedere una sistemazione unitaria del parco e un ampliamento funzionale dell'edificio di interesse pubblico. Il progetto dovrà definire l'assetto complessivo dell'area, le funzioni, le connessioni con il tessuto rurale ed urbano esistente, le interconnessioni con la mobilità, gli orientamenti tipologici, nonché il sistema del verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica. Per l'edificio di proprietà comunale, l'ampliamento dovrà risultare armonico per forma e dimensione con l'edificio, rispettando la sua tipologia, le relazioni visive e funzionali con il contesto e il parco, adottando soluzioni leggere, organiche e contemporanee. In particolare dovrà essere semplice e lineare, lasciando le visuali libere, introducendo tetto giardino, logge, spazi aperti/varchi di integrazione visiva e funzionale tra interno-esterno. Il progetto generale e unitario potrà essere attuato in tempi distinti. L'intervento è subordinato alla stipula di convenzione con l'A.C.
Condizioni alla trasformazione	AMBIENTE Acqua Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'eventuale irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Dovrà essere specificata la fonte di approvvigionamento alternativa. Rifiuti Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata. Energia Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i. e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute

	all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. Suolo e sottosuolo Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili. PAESAGGIO L'area, ad eccezione della struttura esistente oggetto di intervento edilizio, è soggetta a vincolo paesaggistico, di cui all'Allegato 8B del PIT. In particolare nel rispetto dell'art.8 comma 3 lettera c): "Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: 1. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; Elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) 9 2. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 3. non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4. non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5. non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui". Elementi conoscitivi ed indicazioni di salvaguardia Il progetto relativo alle architetture deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il tessuto urbano circostante e i caratteri rurali della campagna. Nella definizione delle soluzioni architettoniche dovrà essere evitata la realizzazione di fronti edilizi continui, privilegiando un ampliamento che si relazioni in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'articolazione del volumi e l'integrazione con il verde. Il sistema dei percorsi e degli spazi pubblici dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale all'interno e all'esterno del parco. Nella sistemazione dei percorsi pedonali e degli spazi pubblici e/o di uso
--	---

	collettivo dovranno essere previste soluzioni in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc.) atti a qualificare l'immagine urbana ed a promuovere la qualità della vita sociale. Le aree di sosta ed i parcheggi dovranno rispondere a criteri di integrazione paesaggistica in modo da non compromettere l'integrità della percezione visiva verso le emergenze architettoniche e rurali garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. Le sistemazioni a verde dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. La messa a dimora del filare di alberature lungo strada, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo dell'accesso al territorio, al contesto urbano o della campagna. GEOLOGIA E LITOLOGIA L'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali pleistocenici (all2), formati dagli apporti terrigeni del vicino Torrente Isolone, depositati in varie fasi e tempi, costituiti da elementi litoidi in matrice prevalentemente limosa e/o limo-sabbiosa, alternati a livelli prevalentemente limosi e/o limo-sabbiosi Morfologia La morfologia dell'area è del tutto pianeggiante, solo con lieve inclinazione verso Sud-Est Considerazioni di carattere idrogeologico Il sito ricade (cfr Tav 9 Indagini geologico-tecniche di supporto al PS) all'interno delle "aree acquifero pianura" in cui per la presenza di terreni con permeabilità da media a buona, l'acquifero di pianura è esposto e vulnerabile. Contesto idraulico L'area è posta in destra idraulica del Torrente Isolone, che ne rappresenta il limite Sud-Est. Pericolosità geologica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico Pericolosità sismica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità sismica elevata S3, a causa di possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica Pericolosità idraulica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica bassa I1 Fattibilità L'intervento relativo alla realizzazione del Parco Urbano Fluviale è caratterizzato da fattibilità geologica, sismica e idraulica "senza particolari limitazioni". Per quanto attiene all'ampliamento dell'edificio esistente si deve far riferimento alla matrice di fattibilità così come definita nelle NTG.
--	---

	PRESCRIZIONI Per il Parco Urbano Fluviale non vi sono particolari prescrizioni di carattere geologico, sismico o idraulico, mentre per quanto attiene l'intervento edilizio di ampliamento dell'edificio esistente, oltre a quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità, è necessario osservare le prescrizioni di cui agli artt 14 e 15 delle citate normative.
--	---

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti





COMUNE DI FOSDINOVO
PIANO OPERATIVO

3-Polarità di servizi "Centro ludico sportivo"	
Scheda Norma n°3	
Estratto cartografico	
Obiettivi	Creare un centro ludico-sportivo che divenga elemento qualificante per la frazione e l'intero territorio comunale in quanto luogo di attività sportiva e centro di aggregazione in stretta relazione con l'area sportiva comunale, con il parco urbano (polarità2) con il centro sociale, etc.
Strumenti di attuazione	Progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata (PUC) anche realizzabile per sub comparti funzionali.
Funzioni ammesse	Attività per il tempo libero, sportive, ludico-ricreative, attività di servizio e complementari (bar). Impianti sportivi per le molteplici discipline e servizi, campi sportivi coperti e non, palestra, etc
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	- Aree tutelate per legge (Art. 142 co.1 D.Lgs.42/04, lett.c – fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relativa fascia di 150 m).
Inquadramento P.S.	Esterna al perimetro del territorio urbanizzato
Superficie Territoriale	ST: 14800mq
Parametri urbanistici e dimensionamento	Struttura per attività sportive e di servizio ad un solo piano h:4mt, sul: 300mq
Standard Urbanistici	I parcheggi inerbiti o in sottosuolo dovranno essere commisurati alle potenzialità di utilizzo degli impianti, nonché adeguatamente schermati da verde. Dovranno essere previste dotazioni di parcheggi adeguatamente dimensionate in relazione alle diverse funzioni, favorendone l'accessibilità. Ai sensi dell'Allegato 8 del PIT " Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura".
Orientamenti per la progettazione	L'intervento edilizio dovrà essere ubicato in continuità con gli impianti sportivi comunali lasciando le visuali libere "verso" e "da" la Villa

	Malaspina, mantenere le alberature esistenti ed essere funzionalmente collegato all'impianto sportivo comunale. Dal punto di vista percettivo dovrà essere semplice e lineare, con tetto-giardino, varchi di integrazione visiva e funzionale tra interno-esterno; organico e connesso visivamente e funzionalmente con il verde. Prevedere una sistemazione unitaria dell'area anche nella realizzazione degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione indicate nella convenzione con l' A.C. L'intervento è subordinato alla stipula di convenzione con l'A.C. nella quale siano stabilite le modalità di utilizzazione e gestione dell'area.
Condizioni alla trasformazione	AMBIENTE Acqua • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. • Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'eventuale irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Dovrà essere specificata la fonte di approvvigionamento alternativa. Rifiuti • Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata. Energia • Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. • L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; • Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; • I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; • Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. Suolo e sottosuolo • Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili PAESAGGIO

	<i>Elementi e parametri paesaggistici di qualità progettuale degli interventi</i> • Gli interventi edilizi dovranno inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico. L'articolazione e la disposizione delle architetture dovranno garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto urbano e rurale circostante, nonché all'interno del comparto. • Le aree di sosta ed i parcheggi dovranno rispondere a criteri di integrazione paesaggistica in modo da non compromettere l'integrità della percezione visiva verso le emergenze architettoniche e rurali garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. • Le sistemazioni a verde dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano e essere oggetto di specifica progettazione, in relazione al contesto urbano e alla campagna. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. Messa a dimora di alberature lungo strada. GEOLOGIA e LITOLOGIA L'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali pleistocenici (all2), formati dagli apporti terrigeni del vicino Torrente Isolone, depositati in varie fasi e tempi, costituiti da elementi litoidi in matrice prevalentemente limosa e/o limo-sabbiosa, alternati a livelli prevalentemente limosi e/o limo-sabbiosi Morfologia La morfologia dell'area è articolata su due aree, ognuna delle quali pressoché pianeggiante, separate da un gradone, con andamento all'incirca parallelo al corso del Torrente Isolone, di altezza pari a circa 2-3 metri Considerazioni di carattere idrogeologico Il sito ricade (cfr Tav 9 Indagini geologico-tecnico di supporto al PS) all'interno delle "aree acquifero pianura" in cui per la presenza di terreni con permeabilità da media a buona, l'acquifero di pianura è esposto e vulnerabile. Contesto idraulico L'area è posta in destra idraulica del Torrente Isolone, da cui dista alcune decine di metri. Pericolosità geologica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico Pericolosità sismica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità sismica elevata S3, a causa di possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica Pericolosità idraulica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica bassa I1 Fattibilità La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre è "condizionata" (F3s) dal punto di vista sismico, mentre sotto il profilo idraulico, la fattibilità è "senza particolari limitazioni" (F1i). PRESCRIZIONI Oltre a quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate, è necessario osservare le prescrizioni di cui agli artt 14 e 15 delle citate normative.
--	--

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincolo sovrapposto





COMUNE DI FOSDINOVO
PIANO OPERATIVO

4-Polarità artigianale Frantoio Moro

Scheda Polarità n°4

Estratto cartografico	
Obiettivi	Potenziamento dell'attività artigianale in essere
Strumenti di attuazione	Intervento diretto convenzionato
Funzioni ammesse	Artigianale/Magazzino/Commerciale
Interventi ammessi	Ristrutturazione, anche con demolizione e accorpamento all'interno del comparto e ampliamento della struttura esistente contrassegnata
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Inquadramento P.S.	Comparto in parte interno e in parte esterno al perimetro del territorio urbanizzato
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente²	ST: 3746 mq Servizio privato 140 mq
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ampliamento attraverso sopraelevazione della struttura destinata a commerciale Sostituzione/Nuova costruzione per realizzazione di frantoio oleario fino ad un max di 700mq h max: 6mt da adibire a frantoio oleario
Standard Urbanistici	Standard in relazione alle funzioni insediate e comunque non inferiori al 20% della st
Orientamenti per la progettazione	La progettazione dei singoli manufatti e le sistemazioni degli spazi esterni dovrà essere riferita ad un progetto generale unitario improntato alla riqualificazione del comparto, la cui attuazione potrà avvenire in tempi distinti.
Condizioni alla trasformazione	AMBIENTE Acqua Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa.

² stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

	- dovrà essere specificato il sistema di smaltimento delle acque derivanti dall'attività del frantoio che dovrà in ogni caso essere effettuato nel rispetto della normativa vigente. - Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, sia per le attività produttive che per i servizi, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. Rifiuti - Dovrà essere illustrato il sistema di smaltimento di tutti i rifiuti legati all'attività del frantoio, da effettuarsi secondo la normativa vigente Energia - Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Suolo e sottosuolo - Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili PAESAGGIO - L'intervento deve rappresentare l'occasione per una razionalizzazione e riqualificazione degli spazi pertinenziali esterni relativamente alla viabilità interna, ai parcheggi, agli spazi verdi di filtro e connessione con il contesto urbano circostante. GEOLOGIA e LITOLOGIA L'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali pleistocenici (all2), formati dagli apporti terrigeni del vicino Torrente Isolone, depositati in varie fasi e tempi, costituiti da elementi litoidi in matrice prevalentemente limosa e/o limo-sabbiosa, alternati a livelli prevalentemente limosi e/o limo-sabbiosi. Morfologia Il sito si trova in corrispondenza delle primissime pendici del colle che culmina con l'abitato di Fosdinovo; la morfologia dell'area è moderatamente acclive. Considerazioni di carattere idrogeologico Il sito ricade (cfr Tav 9 Indagini geologico-tecniche di supporto al PS) all'interno delle "aree acquifero pianura" in cui per la presenza di terreni con permeabilità da media a buona, l'acquifero di pianura è esposto e vulnerabile. Contesto idraulico L'area è posta in destra idraulica del Torrente Isolone, da cui dista alcune decine di metri, in posizione più elevata rispetto all'alveo. Pericolosità geologica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico Pericolosità sismica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità sismica elevata S3, a causa di possibili fenomeni di amplificazione stratigrafica Pericolosità idraulica
--	---

	Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica bassa I1 Fattibilità La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre è "condizionata" (F3s) dal punto di vista sismico, mentre sotto il profilo idraulico, la fattibilità è "senza particolari limitazioni" (F1i). PRESCRIZIONI Oltre a quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate, è necessario osservare le prescrizioni di cui agli artt 14 e 15 delle citate normative.
--	---



COMUNE DI FOSDINOVO
PIANO OPERATIVO

5-Polarità di servizio in Loc. Gignola

Scheda Polarità.n°5

Estratto cartografico	
Obiettivi	Creazione di una polarità destinata a servizi socio-sanitari anche di interesse privato e foresteria a sostegno. Individuare un servizio (residenza per anziani) ad oggi non presente non solo all'interno del territorio comunale, ma nell'ambito territoriale di area vasta.
Strumenti di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata Possibilità di articolazione in due subcomparti dove l'intervento pubblico/privato convenzionato è prevalente e prioritario.
Funzioni ammesse	Servizio socio-sanitario e foresteria
Interventi ammessi	Nuova edificazione
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Inquadramento P.S.	Esterna al perimetro del territorio urbanizzato-UTOE 3-Fossdinovo
Superficie Territoriale	ST: subcomparto 5a – 6399 mq subcomparto 5b – 8395 mq
Parametri urbanistici e dimensionamento	Servizio socio-sanitario – 40 pl 750 mq h max un piano Foresteria di supporto al servizio socio-sanitario – 12 posti letto 150 mq h max un piano
Standard Urbanistici	Parcheggio in relazione alle attività
Orientamenti per la progettazione	L'intervento potrà essere articolato in due sub comparti, l'uno relativo alla residenza anziani, l'altro alla foresteria. Entrambe le architetture dovranno essere di alta qualità dal punto di vista formale, rispettando la morfologia del luogo, dovrà essere salvaguardate le visuali da e verso il castello Malaspina. In tal senso le soluzioni architettoniche dovranno

	essere improntate verso criteri di razionalità e di stretto rapporto tra forma, funzione e paesaggio in analogia ai più avanzati esempi di architettura sostenibile contemporanea dove il dialogo tra il verde e il costruito sia imprescindibile, garantendo la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi verdi.
Condizioni alla trasformazione	La realizzazione della foresteria è connessa e subordinata al servizio socio sanitario. AMBIENTE • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa. • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. • Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'eventuale irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Dovrà essere specificata la fonte di approvvigionamento alternativa. Rifiuti • Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata. Energia • Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. • Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). • L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; • Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; • I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; • Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. Suolo e sottosuolo • Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è

opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili.

PAESAGGIO

Elementi e parametri paesaggistici di qualità progettuale degli interventi

- L'intervento edilizi dovranno inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni in cui l'articolazione e la disposizione delle architetture dovranno garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con l'emergenza storico-architettonica del castello di Fosdinovo e il nucleo stesso, nonché con il contesto rurale circostante.
- Le aree di sosta ed i parcheggi dovranno rispondere a criteri di integrazione paesaggistica in modo da non compromettere l'integrità della percezione visiva verso il Castello e l'intero borgo di Fosdinovo garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. I parcheggi dovranno essere opportunamente schermati da sistemazioni a verde e alberature e potranno essere ubicati anche non concentrati in un'area.
- Le sistemazioni a verde dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano ed essere oggetto di specifica progettazione, in relazione al contesto urbano e alla campagna. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. Messa a dimora di alberature lungo strada.
- L'intervento si colloca in un contesto di forte connotazione agricola, di cui devono essere rispettati e mantenuti i caratteri formali, figurativi ed eco sistemici. Di conseguenza gli elaborati di progetto dovranno essere corredati da un rilievo dettagliato delle sistemazioni idrauliche esistenti e delle coltivazioni (filari, viti a tendone ecc.) da confrontare con un sovrapposto con lo stato di progetto evidenziando il mantenimento degli assetti visuali e paesaggistici.

GEOLOGIA e LITOLOGIA

L'area è caratterizzata dalla presenza degli affioramenti della formazione nota come "Argille e Calcari", appartenente al Dominio Ligure; nella zona non sono presenti fenomeni geomorfologici attivi o quiescenti.

Morfologia

Il sito si trova ad una quota di circa 400 m slm, su un livello superiore rispetto alla sottostante SP di Giucano, da cui è separato da una scarpata di altezza pari a circa 2-3 metri

Considerazioni di carattere idrogeologico

Il sito non ricade in alcuna delle aree con problematiche di carattere idrogeologico, come segnalate nella cartografia geologico-tecnica di supporto al PS; i terreni presenti sono contraddistinti da permeabilità bassa e non vi è presenza di falda acquifera superficiale.

Contesto idraulico

L'area è posta a distanza dal reticolo idraulico sia minore che principale.

Pericolosità geologica

Il sito, ricade al di fuori delle aree del "perimetro urbanizzato" per cui il riferimento è agli studi geologico-tecnici di supporto al PS, nell'ambito dei quali ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico

Pericolosità sismica

Il sito ricade al di fuori delle aree interessate dallo studio di

	microzonazione sismica MS di primo livello, per cui non è identificata la pericolosità sismica; sarà necessario procedere alla definizione della pericolosità sismica secondo quanto riportato nelle Norme Tecniche Geologico all'art. 13. Pericolosità idraulica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica bassa I1 Fattibilità La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre sotto il profilo idraulico, la fattibilità è "senza particolari limitazioni" (F1i). La definizione della fattibilità sismica dovrà essere ricavata con l'utilizzo della matrice della fattibilità, una volta individuata la pericolosità sismica come sopra riferito. PRESCRIZIONI Quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate.
--	--



COMUNE DI FOSDINOVO
PIANO OPERATIVO

6-Polarità Centro trasformazione prodotti agricoli (CTPA)	
Scheda Polarità n°6	
Estratto cartografico	
Obiettivi	Potenziamento del Centro trasformazione prodotti agricoli (CTPA)
Strumenti di attuazione	Progetto pubblico o privato convenzionato
Funzioni ammesse	Centro produzione e vendita prodotti agricoli
Interventi ammessi	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o Ampliamento dell'edificio esistente
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Nessuno
Inquadramento P.S.	Territorio rurale: Sistema collinare costiero
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente ³	1082 mq 184 mq
Parametri urbanistici e dimensionamento	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o Ampliamento fino ad un massimo del 30% della superficie esistente h max nel rispetto dell'altezza massima esistente
Standard Urbanistici	In relazione all'attività
Orientamenti per la progettazione	Il progetto dovrà configurarsi unitario formalmente e funzionalmente rispetto all'esistente, riqualificando il comparto.
Condizioni alla trasformazione	AMBIENTE • Dovrà essere preliminarmente verificata la disponibilità della risorsa idrica e dei servizi di approvvigionamento e l'efficienza del sistema depurativo. • Dovrà essere specificato il sistema di smaltimento delle acque derivanti dall'attività di trasformazione dei prodotti agricoli che

³ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

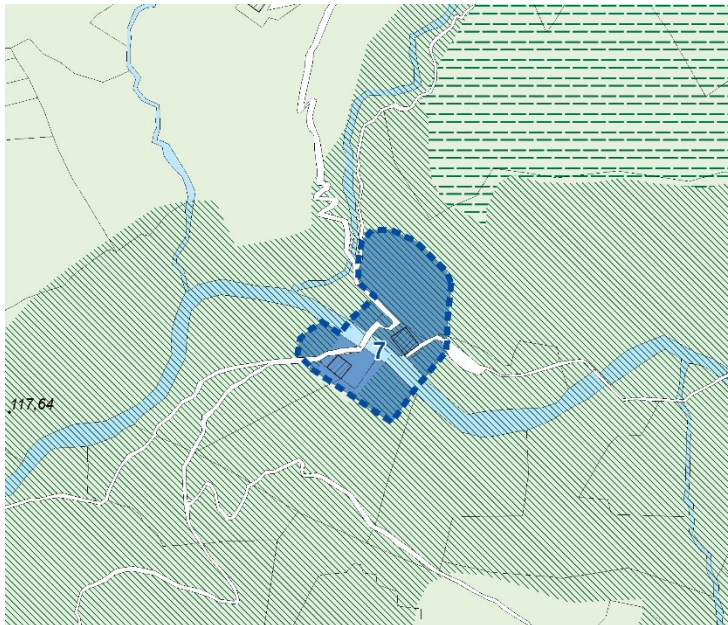
	dovrà in ogni caso essere effettuato nel rispetto della normativa vigente. Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. Rifiuti Dovrà essere illustrato il sistema di smaltimento di tutti i rifiuti legati all'attività di trasformazione dei prodotti agricoli, da effettuarsi secondo la normativa vigente Energia Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Suolo e sottosuolo Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili PAESAGGIO L'intervento deve rappresentare l'occasione per una razionalizzazione e riqualificazione degli spazi pertinenziali esterni relativamente alla viabilità interna, ai parcheggi, agli spazi verdi di filtro e connessione con il contesto urbano circostante. GEOLOGIA e LITOLOGIA Il sito è posto nelle adiacenze del contatto tra la formazione del Flysch ad Elminthoidi (fh) e la formazioni delle Arenarie di Ponte Bratica (aPB), entrambe appartenenti al Dominio Ligure; poco a Nord del sito è presente l'accumulo di una frana di colamento non attiva. Morfologia Il sito si trova ad una quota di circa 270 m slm, in un'area complessivamente non molto acclive. Considerazioni di carattere idrogeologico Il sito non ricade in alcuna delle aree con problematiche di carattere idrogeologico, come segnalate nella cartografia geologico-tecnica di supporto al PS; i terreni presenti sono contraddistinti da permeabilità bassa e non vi è presenza di falda acquifera superficiale. Contesto idraulico: L'area è posta a distanza dal reticolo idraulico sia minore che principale. Pericolosità geologica Il sito, ricade al di fuori delle aree del "perimetro urbanizzato" per cui il riferimento è agli studi geologico-tecnici di supporto al PS, nell'ambito dei quali ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico Pericolosità sismica Il sito ricade al di fuori delle aree interessate dallo studio di microzonazione sismica MS di primo livello, per cui non è identificata la pericolosità sismica; sarà necessario procedere alla definizione della pericolosità sismica secondo quanto riportato nelle Norme Tecniche Geologiche all'art. 13.
--	---

	Pericolosità idraulica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica bassa I1 Fattibilità La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre sotto il profilo idraulico, la fattibilità è "senza particolari limitazioni" (F1i). La definizione della fattibilità sismica dovrà essere ricavata con l'utilizzo della matrice della fattibilità, una volta individuata la pericolosità sismica come sopra riferito. PRESCRIZIONI Quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate.
--	--



COMUNE DI FOSDINOVO

PIANO OPERATIVO

7-Polarità culturale "Giardini (Case) nel Vento"	
Scheda- Polarità n°7	
Estratto cartografico del P.O.	
Obiettivi	Polarità di carattere socio culturale e ricettività turistica, attraverso il recupero degli edifici esistenti, in prossimità della Via Francigena
Intervento soggetto a	Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi art 121 L.R. 65/14 di iniziativa privata.
Funzioni ammesse	Turistico ricettiva connessa ad attività socio-culturali
Interventi ammessi	Riqualificazione di costruzioni esistenti, attraverso la ristrutturazione conservativa degli edifici esistenti La nuova edificazione è finalizzata alla realizzazione di una struttura di servizio (laboratorio/magazzino).
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	- Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1, D. Lgs 42/04, lett. g – territori coperti da foreste e da boschi)
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Sito di interesse archeologico (edifici e strutture in muratura esistenti) Bosco
Inquadramento P.S.	Territorio rurale Sistema collinare costiero
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente ⁴	S T 3632mq Sup. cop. esistente: 285 mq
Parametri urbanistici e dimensionamento	12 posti letto all'interno degli edifici esistenti Mq 50 per la nuova costruzione ad uso magazzino laboratorio; H max. 3mt Teatro all'aperto di carattere sperimentale con materiali ecologici (paglia o similari) per teatro all'aperto

⁴ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

Standard Urbanistici	Parcheggi 300 mq e comunque commisurati alle potenzialità di fruizione. I parcheggi, da non prevedere concentrati in una sola area, ma distribuiti in vari luoghi, dovranno essere ubicati nel rispetto della morfologia dei luoghi e essere adeguatamente schermati da verde e non asfaltati.
Orientamenti per la progettazione	Ristrutturazione degli edifici esistenti per attività turistico-ricettiva e residenza custodi. La progettazione riguarderà anche le sistemazioni degli spazi esterni e dovrà essere riferita ad un progetto generale la cui attuazione potrà avvenire in tempi distinti. L'intervento, relativo al teatro all'aperto e al magazzino/laboratorio connesso, dovrà essere esterno all'area boscata o comunque non dovrà comportare abbattimento o danneggiamento delle piante di alto fusto esistenti.
Condizioni alla trasformazione	AMBIENTE L'area in cui è collocata la polarità non è servita da acquedotto e fognatura, in fase di presentazione del progetto dovrà essere dimostrato come si risolve il problema dell'approvvigionamento idrico nonché il tema della depurazione dato che siamo in prossimità di un corso d'acqua. - Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. - Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'eventuale irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Dovrà essere specificata la fonte di approvvigionamento alternativa. Rifiuti Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata. Energia Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). L'installazione di nuovi impianti di illuminazione dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed-alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del

	territorio. Suolo e sottosuolo Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili. PAESAGGIO Il progetto unitario generale dovrà contenere un rilievo delle piante arboree ed arbustive esistenti da confrontare con lo stato di progetto. Da tale confronto dovrà risultare evidente il mantenimento/ miglioramento del patrimonio vegetale esistente. GEOLOGIA e LITOLOGIA Il sito è posto nelle adiacenze del contatto tra la formazione delle Argille e Calcari (ac) e la formazioni delle Arenarie di Ponte Bratica (aPB), entrambe appartenenti al Dominio Ligure; nel sito d'interesse il contatto è ricoperto da una coltre detritica. Morfologia Il sito si trova ad una quota di circa 125 m s.l.m., in un'area di fondo valle complessivamente pianeggiante. Considerazioni di carattere idrogeologico Il sito non ricade in alcuna delle aree con problematiche di carattere idrogeologico, come segnalate nella cartografia geologico-tecnica di supporto al PS; i terreni presenti sono contraddistinti da permeabilità bassa e non vi è presenza di falda acquifera superficiale. Contesto idraulico L'area è posta a cavallo del Rio Fabbiano, a poca distanza dall'alveo dello stesso. Pericolosità geologica Il sito, ricade al di fuori delle aree del "perimetro urbanizzato" per cui il riferimento è agli studi geologico-tecnici di supporto al PS, nell'ambito dei quali ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico Pericolosità sismica Il sito ricade al di fuori delle aree interessate dallo studio di microzonazione sismica MS di primo livello, per cui non è identificata la pericolosità sismica; sarà necessario procedere alla definizione della pericolosità sismica secondo quanto riportato nelle Norme Tecniche Geologiche all'art. 13. Pericolosità idraulica Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica bassa I1 Fattibilità La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre sotto il profilo idraulico, la fattibilità è "senza particolari limitazioni" (F1i). La definizione della fattibilità sismica dovrà essere ricavata con l'utilizzo della matrice della fattibilità, una volta individuata la pericolosità sismica come sopra riferito. PRESCRIZIONI Quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate.
--	--

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincolo sovrapposto



Documentazione fotografica-stato attuale







COMUNE DI FOSDINOVO
PIANO OPERATIVO

8- Polarità turistico ricettiva "Case sugli alberi"

Scheda– Polarità n°8

Estratto cartografico del P.O.	
Obiettivi	Polarità di carattere turistico ricettiva all'aperto, con valorizzazione degli aspetti rurali, ambientali e paesaggistici dell'area. Miglioramento e innovazione dell'offerta ricettiva, anche attraverso interventi integrati nel verde e nel paesaggio (quali case sugli alberi, strutture sospese, ecc...).
Intervento soggetto a	Permesso di costruire convenzionato
Funzioni ammesse	Turistico ricettiva di tipo sperimentale
Interventi ammessi	Ristrutturazione degli edifici esistenti; Nuova edificazione di carattere sperimentale per tipologia e materiali (case sugli alberi)
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	- Aree tutelate per legge (Art. 142 co.1 D.Lgs.42/04, lett.c – fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relativa fascia di 150 m) - in posizione marginale - Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1, D. Lgs 42/04, lett. g – territori coperti da foreste e da boschi)
Invarianti strutturali ai sensi del P.S.	Bosco Terrazzamento-cigionamento
Inquadramento P.S.	Territorio rurale: Collinare Costiero
Superficie Territoriale Consistenza patrimonio edilizio esistente	ST: 11768 mq - mq
Parametri urbanistici e dimensionamento	Massimo 10 posti letto in strutture lignee sugli alberi, oltre spazi comuni. Spazio ristoro-servizi igienici – reception max 60 mq, struttura in legno da

	rimuovere al termine dell'attività turistica ricettiva.
Standard Urbanistici	I parcheggi dovranno essere inerbiti ed adeguatamente schermati da verde.
Orientamenti per la progettazione	L'attività turistico ricettiva sarà improntata alla realizzazione di strutture ecocompatibili inserite nel contesto rurale e naturalistico con tipologie di accoglienza innovative ed integrate nella vegetazione esistente. La convezione da stipulare dovrà prevedere la rimozione degli edifici e delle strutture in legno alla cessazione dell'attività ricettiva.
Condizioni alla trasformazione	I servizi comuni di ristoro e igienico-sanitari dovranno essere ritrovati nell'edificio da realizzarsi in legno . AMBIENTE Acqua In fase di presentazione del progetto dovrà essere dimostrato come si risolve il problema dell'approvvigionamento idrico nonché il tema della depurazione. • Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate, il riutilizzo delle acque reflue depurate. • Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile. Rifiuti Dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata. Energia Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. • Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i. e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). • L'installazione di nuovi impianti di illuminazione dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per l'illuminazione esterna dotati di celle fotovoltaiche; • Gli impianti di illuminazione devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; • I nuovi impianti di illuminazione dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.; • Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio. Suolo e sottosuolo

	Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibili, materiali permeabili. PAESAGGIO Il progetto dovrà contenere: • rilievo della vegetazione presente nel perimetro interessato dalla polarità • relazione, a firma di tecnico abilitato (dottore agronomo o dottore forestale) attestante, anche attraverso l'uso di prove strumentali (resistograph, ecc. ...), la capacità degli alberi su cui saranno realizzate le strutture, di sostenere il peso e l'uso, per gli usi previsti. <i>Paesaggio- Urbanistica</i> L'area oggetto di intervento non dovrà riguardare il vincolo paesaggistico relativo al fiume. Gli interventi dovranno prevedere la rimozione delle strutture al cessare dell'attività ad esse collegata. Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione delle aree pertinenziali con specifiche sistemazioni ambientali e paesaggistiche rispetto ai parcheggi. GEOLOGIA e LITOLOGIA L'area è caratterizzata dalla presenza degli affioramenti della formazione nota come "Argille e Calcarei", appartenente al Dominio Ligure; nella zona non sono presenti fenomeni geomorfologici attivi o quiescenti. <i>Morfologia</i> Il sito si trova ad una quota di circa 125 m s.l.m., in area che degrada con pendenza complessivamente non molto elevata verso il sottostante fosso del Boscone. <i>Considerazioni di carattere idrogeologico</i> Il sito non ricade in alcuna delle aree con problematiche di carattere idrogeologico, come segnalate nella cartografia geologico-tecnica di supporto al PS; i terreni presenti sono contraddistinti da permeabilità bassa e non vi è presenza di falda acquifera superficiale. <i>Contesto idraulico</i> L'area si trova in sinistra idrografica del Fosso del Boscone, che ne rappresenta il limite occidentale. <i>Pericolosità geologica</i> Il sito, ricade al di fuori delle aree del "perimetro urbanizzato" per cui il riferimento è agli studi geologico-tecnici di supporto al PS, nell'ambito dei quali ricade all'interno di un'area a pericolosità geologica media G2; non si riscontra la presenza di alcuna criticità di carattere geologico-geomorfologico <i>Pericolosità sismica</i> Il sito ricade al di fuori delle aree interessate dallo studio di microzonazione sismica MS di primo livello, per cui non è identificata la pericolosità sismica; sarà necessario procedere alla definizione della pericolosità sismica secondo quanto riportato nelle Norme Tecniche Geologiche all'art. 13. <i>Pericolosità idraulica</i> Il sito ricade all'interno di un'area a pericolosità idraulica bassa I1 <i>Fattibilità</i> La fattibilità dell'intervento è "con normali vincoli" sotto il profilo geologico-geomorfologico (F2g), mentre sotto il profilo idraulico, la fattibilità è "senza particolari limitazioni" (F1i). La definizione della fattibilità sismica dovrà essere ricavata con l'utilizzo della matrice della fattibilità, una volta individuata la pericolosità sismica come sopra riferito. PRESCRIZIONI Quanto previsto dalla normativa di carattere geologico-tecnico per le varie classi di fattibilità come sopra indicate.
--	---

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti

