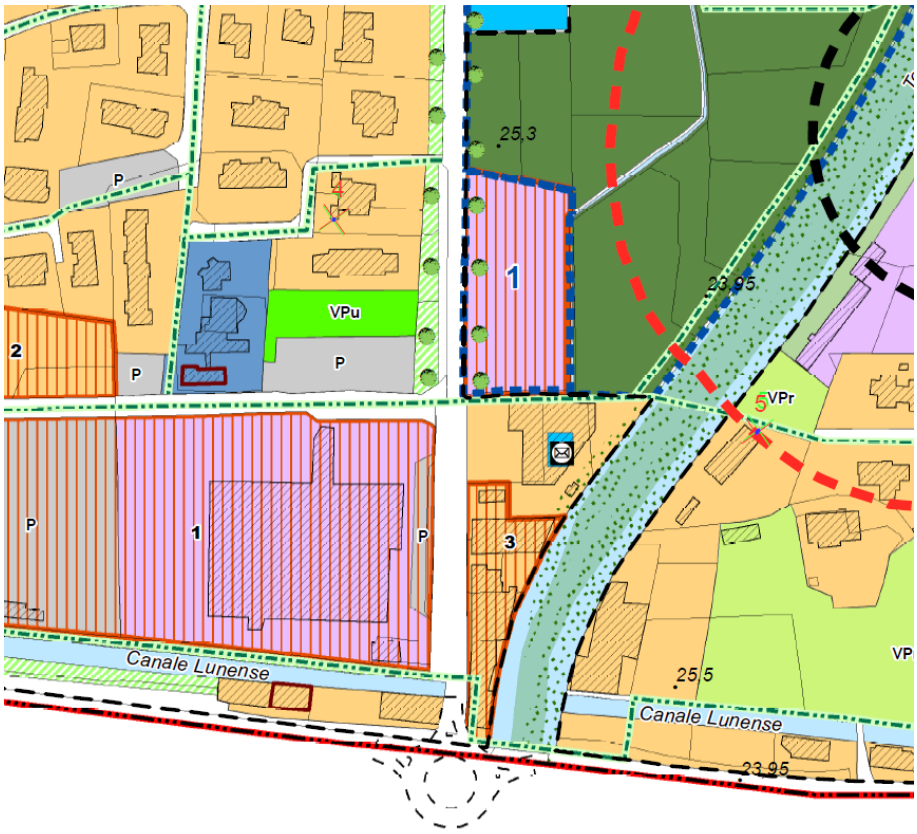
U.T.O.E. 1 – Caniparola -Borghetto

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
Standard Urbanistici	60% ST

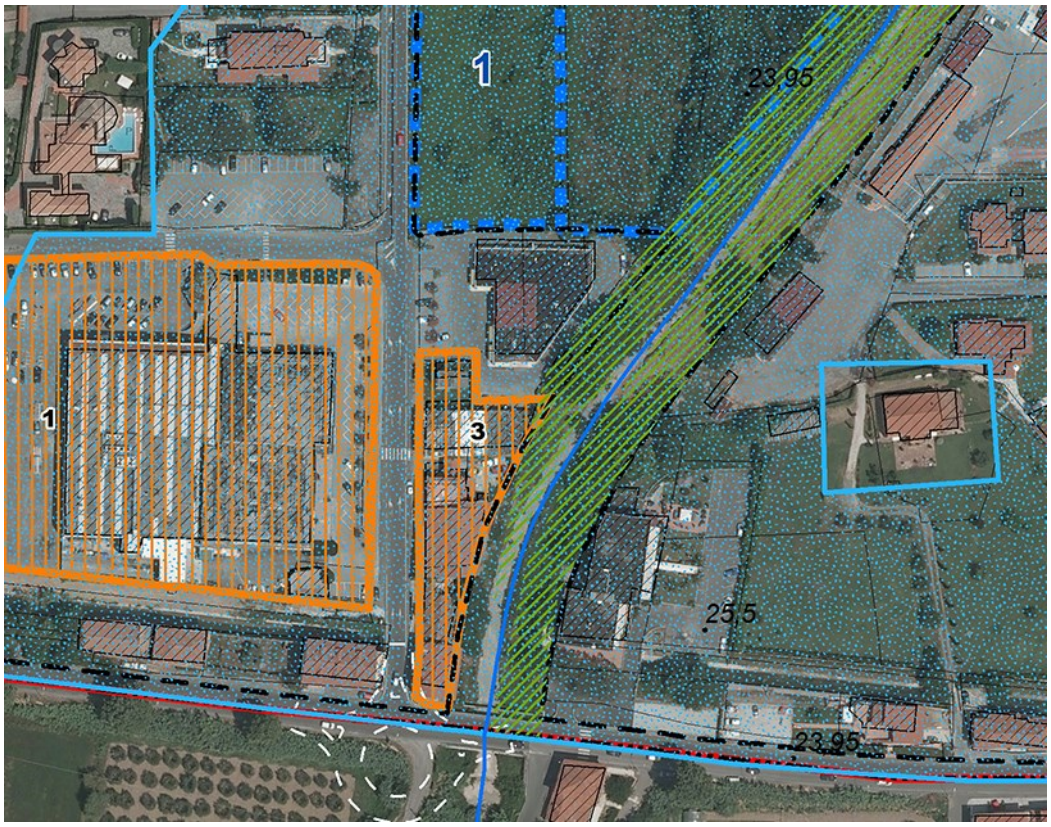
[11] Conferenza Paesaggistica art. 21 PIT-PPR del 23_1_2019

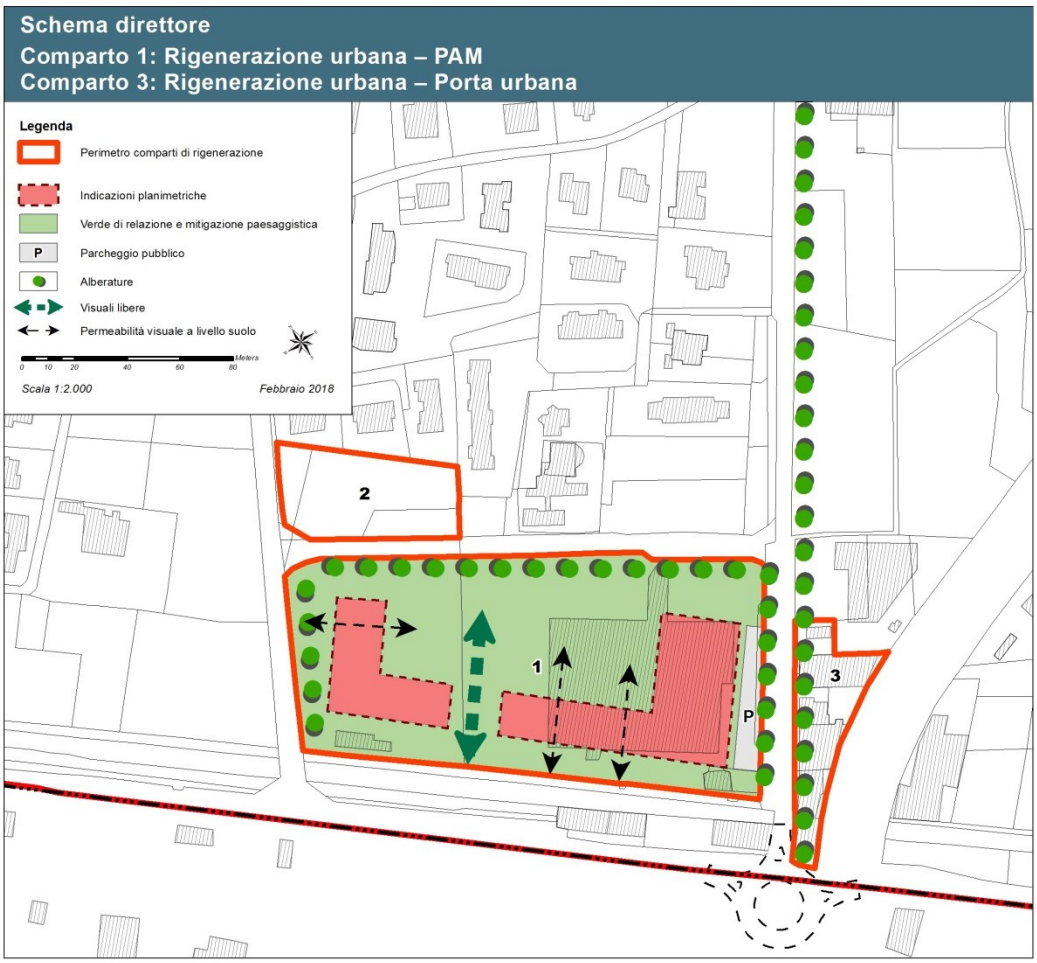
Orientamenti per la progettazione	La progettazione della nuova Porta Urbana dovrà essere strettamente connessa con la riorganizzazione del sistema complessivo di accessibilità, meglio se programmati attraverso specifici atti e accordi con il Comune limitrofo. L'accesso al Comune dovrà essere ben riconoscibile, 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.[2]
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.

[2] Conferenza Paesaggistica art. 21 PIT-PPR del 23_1_2019

	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.

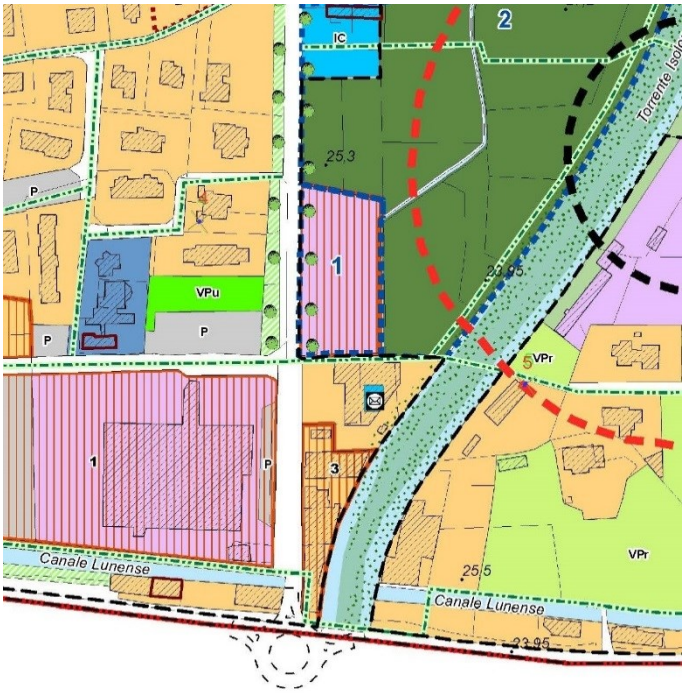
Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti





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[3]. Gli interventi sono subordinati alle

[3] Conferenza Paesaggistica art. 21 PIT-PPR del 23_1_2019

	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. ***Suolo e sottosuolo*** 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). ***Urbanistica e Paesaggio*** 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 ***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, 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 vincoli sovrapposti