

COMUNE DI PIETRASANTA

Piano di Recupero in attuazione della scheda TU_rl2 – Area denominata ex “Cinema Giardino” posta a Marina di Pietrasanta, in località Tonfano in via Puccini angolo via Duca della Vittoria

Progettista : INGEGNERE ENRICO ZANGANI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Piano Attuativo di Iniziativa Privata - Piano di Recupero - Scheda TU_rl2

Art. 1 – Oggetto ed Ambito d'Intervento

Le presenti NTA disciplinano le trasformazioni previste dal Piano Attuativo di Iniziativa Privata – Piano di Recupero, dell'area denominata “Cinema Giardino” situata nel comune di Pietrasanta (LU), frazione Marina di Pietrasanta, in località “Tonfano”, in via Giacomo Puccini angolo via Duca della Vittoria e censita al Catasto Terreni nel Fg.38 Mapp.323. L'area è localizzata all'interno dell'UTOE 2B “La Città della costa” nell'insediamento urbano della Marina, ricadente in zona RU e normato nella Scheda Norma TU_rl2 del Piano Operativo Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 26 Giugno 2024.

Il piano è finalizzato al recupero di un'area in stato di semi abbandono e totale degrado, ove si svolgeva attività da tempo dismessa di “Cinematografo all'aperto” denominato “Cinema Giardino”; al fine di recuperare e ricucire il tessuto edilizio posto all'intersezione di due strade centrali del centro urbano di “Tonfano”, riqualificandola sia dal punto di vista urbanistico che architettonico.

Art. 2 – Rinvio ad altre disposizioni e Convenzione Urbanistica

2.1 RIFERIMENTI DISCIPLINARI

I Piani Attuativi sono disciplinati dall'Art. 110 della L.R.T. n. 65/2014, comprendendo anche il Piano di Recupero in oggetto, che nello specifico è disciplinato dall'Art. 119 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i., comprensivo dei contenuti di cui all' Art. 109 della medesima legge .

Il Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 22 del 26/06/2024 e pubblicato sul B.U.R.T. n.41 del 09/10/2024 (redatto ai sensi dell'Art. 95 della L.R.T. n. 65/2014) , disciplina l'attività urbanistica ed edilizia del comune di Pietrasanta, individuando il Piano di Recupero in oggetto nella Scheda Norma TU_rl2 , tra le zone di trasformazione di Rigenerazione Urbana soggette a decadenza quinquennale. Il Piano è stato redatto in conformità all'Art. 11 e 11.4 della Disciplina Urbanistica vigente (DT.02b).

Per quanto non espressamente previsto dalle seguenti norme, valgono le vigenti norme del Piano Operativo e del Regolamento Edilizio, oltre che le normative specifiche vigenti della legislazione urbanistica nazionale e regionale.

2.2 CONVENZIONE URBANISTICA

Gli interventi previsti dal presente Piano sono subordinati alla stipula di Convenzione urbanistica con il Comune di Pietrasanta, in cui sono dettate tutte le modalità per l'attuazione dello stesso, che sarà stipulata successivamente alla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di approvazione del Piano da parte del Comune.

Successivamente, l' amministrazione emanerà la Determina a Contrarre con indicato il corrispettivo da versare al comune per la Monetizzazione degli standard pubblici, che saranno versati contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, approvata con Delibera di Giunta comunale.

Art. 3 – Elaborati del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati ai sensi dell'Art.109 della L.R.T. n. 65/2014, oltre a documenti necessari per la valutazione globale dell'intervento:

1. RTI_Relazione Tecnico Illustrativa_PR Ex Cinema Giardino
2. FOTO_Documentazione Fotografica_PR Ex Cinema Giardino
3. AGR_Relazione Tecnica Agronomica_PR Ex Cinema Giardino
4. AGR_TAVOLA VERDE_PR Ex Cinema Giardino
5. GEO_Studio Geologico PR Scheda TU rl2
6. Dich. Sost. Conformità al Progetto_PR Ex Cinema Giardino

7. ENERG_Dichiarazione Classe Energetica A4_PR Ex Cinema Giardino
8. TAV.1-A_Stato Attuale - Pianta_PR Ex Cinema Giardino
9. TAV.1-B_Stato Attuale - Prospetti e Sezioni_PR Ex Cinema Giardino
10. TAV.2-A_Stato di Progetto - Pianta_PR Ex Cinema Giardino
11. TAV.2-B_Stato di Progetto - Sezioni_PR Ex Cinema Giardino
12. TAV.2-C_Stato di Progetto - Prospetti_PR Ex Cinema Giardino
13. TAV.3-A_Stato Sovrapposto - Pianta_PR Ex cinema Giardino
14. TAV.3-B_Stato Sovrapposto - Sezioni_PR Ex Cinema Giardino
15. TAV.3-C_Stato Sovrapposto - Prospetti_PR Ex Cinema Giardino
16. TAV.4_Stato di Progetto - Fattibilità intervento_PR Ex Cinema Giardino
17. TAV.5_Stato di Progetto - Sottoservizi e Utenze_PR Ex Cinema Giardino
18. TAV.6_Stato di Progetto - Smaltimento acque reflue_PR Ex Cinema Giardino
19. TAV.7_Stato di Progetto - Permeabilità dei suoli_PR Ex Cinema Giardino
20. TAV.8_Stato di Progetto - Verifica DT.02a_PR Ex Cinema Giardino
21. TAV.9-A_Stato Attuale - Skyline_PR Ex Cinema Giardino
22. TAV.9-B_Stato di Progetto - Skyline_PR Ex Cinema Giardino
23. TAV.9-C_Stato Sovrapposto - Skyline_PR Ex Cinema Giardino
24. TAV.10_Estratti Cartografici - Catasto+SIT_PR Ex Cinema Giardino
25. TAV.11_Estratti Cartografici - P.O + P.I.T. + Satellitare_PR Ex Cinema Giardino
26. TAV.12_Stato di Progetto - Moodboard Materiali e Finiture_PR Ex Cinema Giardino
27. TAV.13_Stato di Progetto - Alberature ed Aree esterne_PR Ex Cinema Giardino
28. RENDER_Fotoinserimenti e Render_PR Ex Cinema Giardino
29. NTA_Piano di Recupero Ex Cinema Giardino
30. CONV_Schema di Convenzione Urbanistica (Bozza)_PR Ex Cinema Giardino
31. ENTI Pareri Preventivi Enti sottoservizi di Fattibilità intervento
32. MONET Schema Monetizzazione Dotazioni di Standard
33. MONET Computo Metrico estimativo

Art. 4 – Validità ed efficacia del Piano

Il Piano Attuativo, ai sensi dell'Art.110 della L.R.T. n.65/2014, ha una validità non superiore a 10 (dieci) anni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di approvazione del piano e successiva trascrizione ed approvazione della Convenzione urbanistica con Delibera di Giunta Comunale. Eventuali varianti al piano attuativo non incidono sui termini di validità dello stesso. Decorso tale termine il piano attuativo diventa inefficace per la parte non ancora attuata.

Art. 5 – Parametri urbanistici, destinazioni di piano, standard

5.1 TABELLA PARAMETRI URBANISTICI

Superficie Territoriale (ST) / Superficie Fondiaria (SF) : **Mq. 700,00**

Superficie Edificabile (SE) : **Mq. 336,00**

Indice di Copertura (IC) : **30%**

Altezza Massima - Numero dei Piani (NP) : **2**

5.2 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso che si andrà a realizzare è quella della **Residenza Ordinaria privata**, come previsto ed ammesso ai sensi dell'Art.15 co. 3 (DT.02b) del P.O. Vigente.

Nel Piano non sono previste le funzioni complementari delle zone C1 di cui all'Art.25.6 delle DT.02b.

5.3 MONETIZZAZIONE

Nelle zone RU soggette a piano di Recupero, dove non è possibile realizzare le dotazioni di standard previsti ai sensi del D.M.1444/1968, in quanto non individuati sotto forma di DT pianificate o DT minime aggiuntive nelle tavole di piano, è possibile monetizzare dette aree ai sensi dell'Art.11.4 e 25.24 delle DT.02b , con le modalità di calcolo definite dalla Determina Dirigenziale n.1183 del 23/07/2025 ed art. 15 del Regolamento Edilizio vigente, come il caso in oggetto.

Il versamento al Comune avverrà, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, previa emanazione di Determina a Contrarre .

5.4 TIPOLOGIE EDILIZIE

Nell'area soggetta a Piano di Recupero è realizzata 1 unità immobiliare. La tipologia edilizia prevista è quella di un villino monofamiliare a due piani fuori terra di Mq 369,00. La SE massima della scheda norma è incrementata del 10% come previsto dall'art.20 comma 4 della Disciplina Urbanistica (DT.02b), in quanto l'edificio da realizzare dovrà ricadere in classe energetica A4.

Art. 6 – Modalità d'attuazione

6.1 INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO (UMI)

Il Piano si articola in un'unica Unità Minima d'Intervento con destinazione residenziale, sulla quale valgono le modalità di attuazione e le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici come indicato nella presente normativa.

6.2 DISCIPLINA SPECIFICA PER GLI INTERVENTI

L' Attuazione avverrà tramite Permesso di Costruire ai sensi dell' Art. 134 della L.R. n. 65/2014.

Per la nuova costruzione a carattere residenziale, dovranno essere previste dotazioni di parcheggi privati per la sosta stanziale nella misura minima del 35% della S.E. di progetto e con un minimo di 2 posti auto, come normati all'Art.16.6.1 del P.O. vigente.

6.3 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DELLE FINITURE

L'intervento dovrà riqualificare e recuperare l'area semi-abbandonata, attraverso la demolizione dei manufatti attualmente esistenti in condizioni fatiscenti, al fine di disporre la realizzazione di un fabbricato monofamiliare a destinazione d'uso residenziale, sviluppato su due piani fuori terra, con tipologia di tetto a padiglione, e realizzazione di piano interrato e piscina. La Superficie Edificabile consentita, incrementata della percentuale di incentivo energetico ammesso dalla normativa comunale e nazionale, dovrà essere distribuita al piano terra, al piano primo ed in parte del piano interrato. Al piano interrato dovrà essere realizzato un vano adibito a locale tecnico-impiantistico idoneo ed indispensabile a contenere macchinari ed impianti tecnologici a servizio dell'unità abitativa. Per garantire la salubrità dell'ambiente interrato dovrà essere realizzata uno scannafosso.

Dal punto di vista paesaggistico l'intervento dovrà relazionarsi con i caratteri architettonici e tipologici tipici dell'impianto storico degli insediamenti costieri della marina, anche attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie proprie della tradizione costruttiva locale ottimizzata con le più odierne tecniche di efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili, con conseguente risparmio delle risorse energetiche.

Per quanto riguarda la struttura, l'edificio dovrà essere costruito con struttura portante in cemento armato a telaio, con realizzazione di fondazione del tipo a platea, muri controterra per il piano interrato in ca, pilastri in cemento armato, solai interpiano e di copertura in laterocemento, gronda in travicelli di legno e sottogronda in travertino. Inoltre, i paramenti murari sia interni che esterni dovranno essere debitamente intonacati con le migliori tipologie di materiali di finitura, e le facciate dovranno essere tinteggiate nei colori conformi al piano del colore vigente.

Per permettere l'ottenimento di un elevato isolamento termico, dovranno essere utilizzati materiali e tecniche idonee, in linea con le linee guida per l'edilizia sostenibile, materiali isolanti su tutte le superfici disperdenti, con utilizzo di blocchi in laterizio ed isolante in intercapedine per le tamponature esterne, installazione di infissi con vetrocamera a bassa emissione e telaio a taglio termico e correzione di tutti i ponti termici.

Dal punto di vista impiantistico, gli impianti dovranno essere realizzati nel rispetto delle misure previste dalle leggi vigenti in materia. Per quanto riguarda il risparmio energetico, al fine di poter beneficiare degli incentivi energetici per l'edilizia sostenibile di cui al comma 4 dell' art.20 del P.O. Vigente, per il raggiungimento della classe energetica A4, si dispone l'installazione di impianti che consentono l'utilizzo di energia rinnovabile, come pompa di calore e pannelli fotovoltaici, che dovranno essere inseriti con sistema integrato-complanare, opportunamente dimensionati e calcolati in base al fabbisogno energetico del fabbricato e nel rispetto delle prescrizioni ambientali, così come definite nell'elaborato DT.02a - Disposizioni Statutarie, Parte VI art. 15.5.2 c.2 e delle normative e/o direttive in materia paesaggistica.

Per quanto riguarda gli interventi pertinenziali, si dispone la realizzazione di una piscina privata così come normata all'Art.17 comma 2) e nello specifico Art.17.10 delle DT.02b, dovranno essere rispettate le distanze previste all'Art.3 del regolamento edilizio vigente. Le aree pavimentate dovranno essere limitate esclusivamente alla copertura dei locali tecnici ed adibite ad aree prendisole. Per il rivestimento interno della piscina e delle aree prendisole dovranno essere utilizzati materiali e coloriture tipiche del luogo, in sintonia con l'intero fabbricato.

Per quanto riguarda le recinzioni sia su strada pubblica che sui confini privati, potranno essere attuate opere di risanamento, revisione statica con adeguamenti strutturali, ricucitura e/o di demolizione e ricostruzione delle parti deteriorate, che dovranno essere eseguite con materiali compatibili con quelli esistenti. Lungo le recinzioni, potranno essere previsti nuovi pilastri e/o adeguamenti per la definizione degli accessi pedonali e carrabili, oltre a spazi necessari per installare numero civico, campanelli e citofono, cassette postali, contatori d'utenza, spazi per alloggio contenitori raccolta differenziata. I cancelli di ingresso su strade potranno essere installati sul ciglio stradale se opportunamente dotati di comando automatico a distanza. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi, dovranno essere realizzate con forme semplici e lineari.

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne dovranno essere demolite le aree pavimentate esistenti e i gradoni rialzati lato mare con asportazione del terreno secondo le normative vigenti e ripristinando il terreno al piano originario di campagna, mentre per le aree di sosta delle auto e dei camminamenti pedonali si dispone che siano totalmente permeabili mediante l'uso di battuta in graniglia fine e "prato forte" con inserimento di terra vegetale. Il tutto dovrà avvenire rispettando quanto previsto da normative vigenti del piano operativo e delle vigenti leggi e normative in materia di permeabilità dei suoli.

Art. 7 – Realizzazione Opere pubbliche ed interventi sulle opere di urbanizzazione

Non sono previste opere di urbanizzazione, gli standard dovranno essere compensati attraverso la monetizzazione ai sensi della Determina Dirigenziale n.1183 del 23/07/2025

Art. 8 – Elenco essenze arboree ammesse

Il comune di Pietrasanta, a seguito di approvazione del Regolamento del Verde Urbano con Delibera n. 71 del 6/12/2021, ne disciplina la gestione non fornendo una lista unica e tassativa delle essenze arboree ammesse, facendo riferimento alle specie vegetali locali ed autoctone, preferibilmente la scelta dovrà ricadere fra le seguenti specie :

Pinus pinea (pino domestico), Pinus pinaster (pino marittimo), Quercus ilex (leccio), Quercus robur (farnia), Fraxinus ornus (orniello), Quercus petraea (rovere), Quercus suber (sughera), Acer campestre

(acero campestre), *Quercus pubescens* (roverella), *Fraxinus oxycarpa* (frassino ossifillo), *Carpinus betulus* (carpino bianco), *Ostrya carpinifolia* (carpino bianco), *Alnus glutinosa* (ontano nero), *Ulmus minor* (olmo comune), *Salix alba* (salice bianco), *Salix cinerea*, *Populus alba* (pioppo bianco), *Populus nigra* (pioppo nero), *Arbutus unedo* (corbezzolo), *Olea europea* (Olivio) .

Dovranno essere mantenute le alberature in condizioni vegetative discrete, mentre potranno essere abbattute le alberature che rilevano problematiche fitosanitarie, previo rilascio dell'autorizzazione da parte dell'ufficio ambiente con le eventuali e relative prescrizioni di reimpianto di nuove alberature. La scelta degli alberi e arbusti di nuova piantagione dovrà essere disposta nel rispetto e compatibilità con la vegetazione tipica dell'area e dei giardini circostanti, e nel rispetto delle distanze dai confini previste per legge. Le nuove alberature al momento della messa a dimora dovranno avere adeguate dimensioni sia per diametro che per altezza, in modo da raggiungere in breve tempo anche un effetto di mitigazione. Inoltre, dovranno essere rimosse le essenze arboree, aventi tipologia e caratteristiche infestanti.

Per quanto riguarda le Alberature, Essenze Arbustive ed Aree a Verde, si rimanda al “Progetto di Riquilificazione Paesaggistica ed Ambientale” a firma dall'Agronomo abilitato in materia Dott.ssa Ludovica Ricottone, al quale si fa pieno riferimento al fine della progettazione del verde.

Art. 9 – Prescrizioni specifiche in merito al vincolo paesaggistico

L'area in oggetto è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ai sensi dell'Art.136 del D.lgs 42/2004 - DM. 26/03/1953 “Fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta” scheda d'ambito n°02 "Versilia e Costa Apuana". Devono essere rispettati gli obiettivi e le prescrizioni d'uso definite nella scheda di vincolo alla sezione 4 ai punti 3.c.3, 4.c.1, 4.c.2, come normati nelle all'Art.5 e Art.10 della vigente disciplina statutaria DT.02a del Comune di Pietrasanta, secondo le seguenti disposizioni:

- l'area dovrà essere recuperata per funzioni residenziali al fine di ricucire il tessuto edilizio sulla intersezione di due strade centrali riqualificandolo sia dal punto di vista urbanistico che architettonico;
- l'intervento di recupero dovrà relazionarsi con i caratteri architettonici e tipologici dell'impianto storico degli insediamenti costieri di Marina, all'interno del quale l'area è inserita, pur utilizzando forme e composizioni architettoniche contemporanee;
- dovranno essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica;
- l'intervento non dovrà alterare i caratteri morfologici della città consolidata e della relativa percettibilità, con particolare riguardo ai con visivi che si aprono verso i rilievi ed il litorale e non dovrà interferire negativamente con le visuali panoramiche;
- l'intervento dovrà risultare armonico per forma, dimensioni, orientamento e con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- le nuove aree di sosta e parcheggio dovranno garantire il mantenimento di sufficiente permeabilità;
- l'installazione degli impianti fotovoltaici dovranno essere posizionati in modo da non alterare le qualità paesaggistiche del litorale e dei con visivi.

Per quanto riguarda i morfotipi insediativi desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., la zona in oggetto completa un tessuto edilizio storicizzato a prevalente funzione residenziale e mista, pertanto gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma, dovranno perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, così come riportati all'Art.9.8 DT.02a, secondo le seguenti disposizioni:

- l'intervento dovrà rispettare l'impianto dell'insediamento storico di formazione della città costiera di Pietrasanta, in termini architettonici e tipologici, anche con l'utilizzo di composizioni architettoniche contemporanee.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Il progetto dovrà individuare e prevedere opere finalizzate al miglioramento ed alla valorizzazione ambientale definite nell'elaborato DT.02a Disposizioni Statutarie , Parte VI , e nello specifico:

Componente SUOLO e SOTTOSUOLO

- I movimenti di terra, oltre a salvaguardare la stabilità dei terreni e il corretto deflusso delle acque superficiali, dovranno perseguire l'obiettivo della ricostituzione di un paesaggio coerente con il contesto paesaggistico dei luoghi, anche con interventi di carattere vegetazionale;
- Il materiale di risulta da scavi dovrà essere di norma sistemato in loco; il materiale di rinterro e quello da utilizzare per sistemazioni funzionali o ambientali dovrà essere di qualità idonea alla natura del suolo, al tipo di intervento ed agli effetti prevedibili. Le destinazioni di eventuali materiali di risulta eccedenti e le provenienze di materiali per rilevati o rinterri dovranno essere impiegati nel rispetto delle procedure previste dalle normative vigenti ;
- Durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi e lapidei dovranno essere effettuati in modo da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque.

Componente RISORSE IDRICHE

Qualità delle acque sotterranee:

- Dovrà essere garantita e rispettata la superficie minima permeabile delle superfici fondiarie pari al 25% delle stesse, così come normata dalle vigenti normative in materia;
- Le pavimentazioni e le aree di sosta, dovranno essere realizzate con materiale del tipo drenante, permettendo una buona dispersione delle acque meteoriche, senza forme di ristagno;
- Dovranno essere realizzate opere di fondazione in maniera da non interferire con le falde idriche.

Approvvigionamento idrico e Smaltimento dei reflui urbani e rete fognaria:

- Il fabbricato dovrà essere fornito delle relative opere di urbanizzazione primaria e nella fattispecie delle reti acquedottistiche e fognarie, da allacciare alle reti principali esistenti e per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami neri, agli impianti di depurazione esistenti, in accordo con l'ente gestore della risorsa;
- Per quanto concerne le acque meteoriche, queste dovranno confluire in cisterne interrate poste all'interno dell'area d'intervento, da utilizzare ad uso irriguo.

Componente ATMOSFERA

- Nell'intervento di recupero dovranno essere rispettate tutte le norme atte a ridurre l'inquinamento atmosferico di origine impiantistica, con sistemi di trattamento delle emissioni in atmosfera per la riduzione dell'inquinamento atmosferico. Durante le fasi di cantiere dovranno essere adottate le necessarie misure atte a ridurre la produzione e diffusione di polveri.

Componente CLIMA ACUSTICO

- Nell'attuazione dell'intervento di recupero dovranno essere rispettate le prescrizioni delle vigenti disposizioni di legge e del vigente Piano di Classificazione Acustica Comunale. Particolare attenzione dovrà essere data nelle fasi di cantiere al fine di ridurre o mitigare le fonti di rumore.

Componente RIFIUTI

- Nell'intervento dovranno essere prese opportune misure per favorire la raccolta differenziata dei residui solidi urbani nel rispetto del decoro urbano, anche attraverso dedicato spazio schermato dal muro di recinzione, evitando lo stoccaggio anche temporaneo di qualunque tipo di rifiuti sul bordo strada.

Componente ENERGIA

- L'intervento al fine di poter usufruire degli incentivi previsti all' Art.20 della disciplina urbanistica, dovrà prevedere tecniche di efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili, con conseguente risparmio delle risorse energetiche, per il raggiungimento della classe energetica A4.

Per quanto riguarda l'installazione dei pannelli fotovoltaici, dovranno essere inseriti con sistema integrato-complanare, opportunamente dimensionati e calcolati in base al fabbisogno energetico del fabbricato e nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche.

Componente RISORSE NATURALI e BIODIVERSITÀ

-Le aree destinate a verde dovranno dotarsi di idonee piantumazioni di specie vegetali di tipo autoctono e comunque coerenti con lo stato dei luoghi, al fine di mantenere ed implementare le relazioni di connettività ecologica con le aree verdi esistenti e di progetto della zona.

Per quanto riguarda le Alberature, Essenze Arbustive ed Aree a Verde, si rimanda al “Progetto di Riqualificazione Paesaggistica ed Ambientale” a firma dall'Agronomo abilitato in materia Dott.ssa Ludovica Ricottone, al quale si fa pieno riferimento al fine della progettazione del verde.

Art. 10 – Aspetti geologici, sismici ed idraulici

Si rimanda allo studio del Dott. Geol. Francesco Ceccarelli.

Dovranno essere eseguite indagini geognostiche di dettaglio, eseguite all'interno del sito oggetto di intervento, finalizzate alla caratterizzazione stratigrafica e geotecnica del terreno di fondazione. Tali indagini dovranno definire in modo dettagliato i parametri geotecnici, le caratteristiche della falda e la sua oscillazione stagionale, riportare il dimensionamento delle opere di fondazione e valutare i cedimenti e il rischio di liquefazione. Dovrà essere inoltre verificato che l'intervento non comporti problematiche dal punto di vista geotecnico per eventuali strutture limitrofe. Dovranno essere indicate le opere di regimazione delle acque superficiali e, se previste, delle acque di filtrazione nel terreno, assicurando che le acque raccolte non provochino né favoriscano dissesti ed impaludamenti nelle aree circostanti l'intervento.

Nel caso di emungimenti della falda dovrà essere verificata la conducibilità delle acque emunte. Se si riscontrano valori maggiori di 1000 microsiemens andranno predisposti accorgimenti atti a limitare le portate emunte di cui all'art. 6 delle NTA geologiche.

L'intervento previsto non dovrà alterare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area.

Al fine della fattibilità idraulica ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i., il piano di calpestio ed il piano di parcheggio, dovranno essere posti ad almeno 10 cm rispetto alla quota del piano campagna.

Ogni trasformazione del suolo dovrà garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile tale da consentire l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria. In occasione di ogni trasformazione di realizzazione o di adeguamento, di piazzali, parcheggi, elementi di viabilità pedonale o meccanizzata, dovranno essere adottate modalità costruttive che consentano l'infiltrazione, anche temporanea delle acque meteoriche. I progetti delle trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili, o che prevedano modifiche di uso e/o utilizzo del suolo devono prevedere il rispetto dell'invarianza idraulica.

Art. 11 – Attestazioni di agibilità

Non sono previste opere di collaudo ed Attestazione di Abitabilità per le opere di urbanizzazione, in quanto gli standard sono totalmente monetizzati .

Art. 12 – Disposizioni finali

Le presenti norme restano vigenti per tutto il periodo di validità della Convenzione Urbanistica sottoscritta. Decorso detto termine, il piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata.

Eventuali limitate modifiche, relative alle caratteristiche architettoniche degli edifici, che dovessero rendersi necessarie nel corso dell'attuazione degli interventi, non necessitano di variante al Piano Attuativo ed alla Convezione, previo parere che sarà rilasciato dall' Ufficio Urbanistica, che si riserverà la valutazione per dette modifiche.

Per quanto non espressamente normato, si fa riferimento alle tavole grafiche ed alla documentazione allegata alla presente.