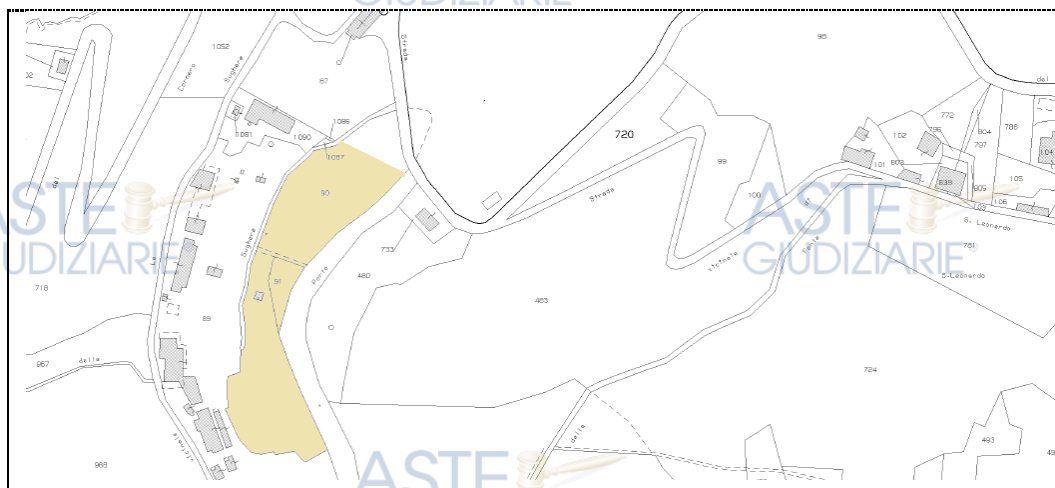


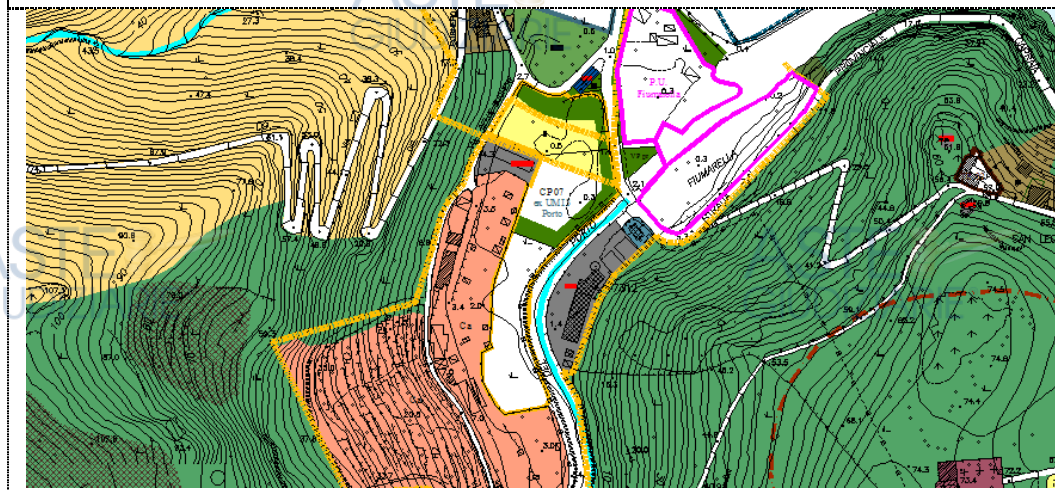
“NUOVI INSEDIAMENTI - Aree CP / edificazione di completamento”

**SCHEDA NORMATIVA** **CP07 ex UMI 3 Porto**

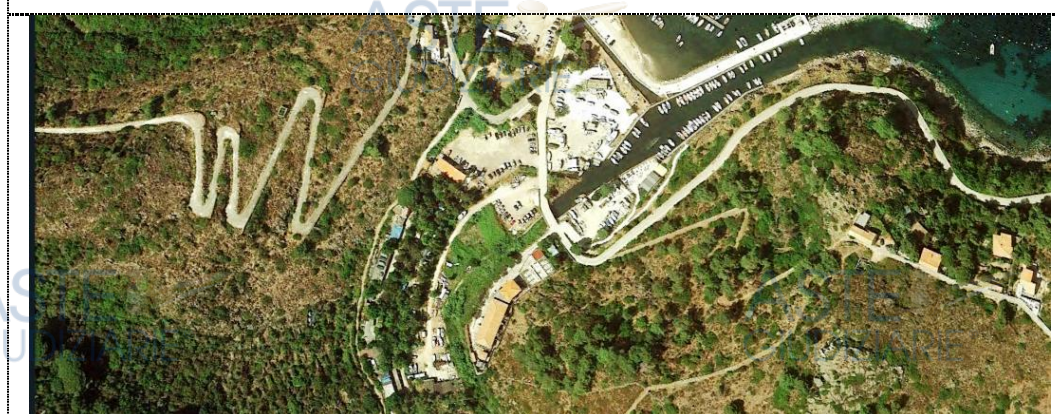
Ubicazione N.C.T.	Via Assunzione Fg. 4 1072-90-91-87 porz.
Superficie Fondiaria SUL ammessa	mq. 6755 mq. 600 Residenziale mq. 900 Commerciale, Magazzini per la nautica, Servizi Privati e Servizi di pubblica utilità, Attrezzature di interesse pubblico mq. 50 Strutture di servizio all'area di rimessaggio Barche



Estratto Catastale NCT



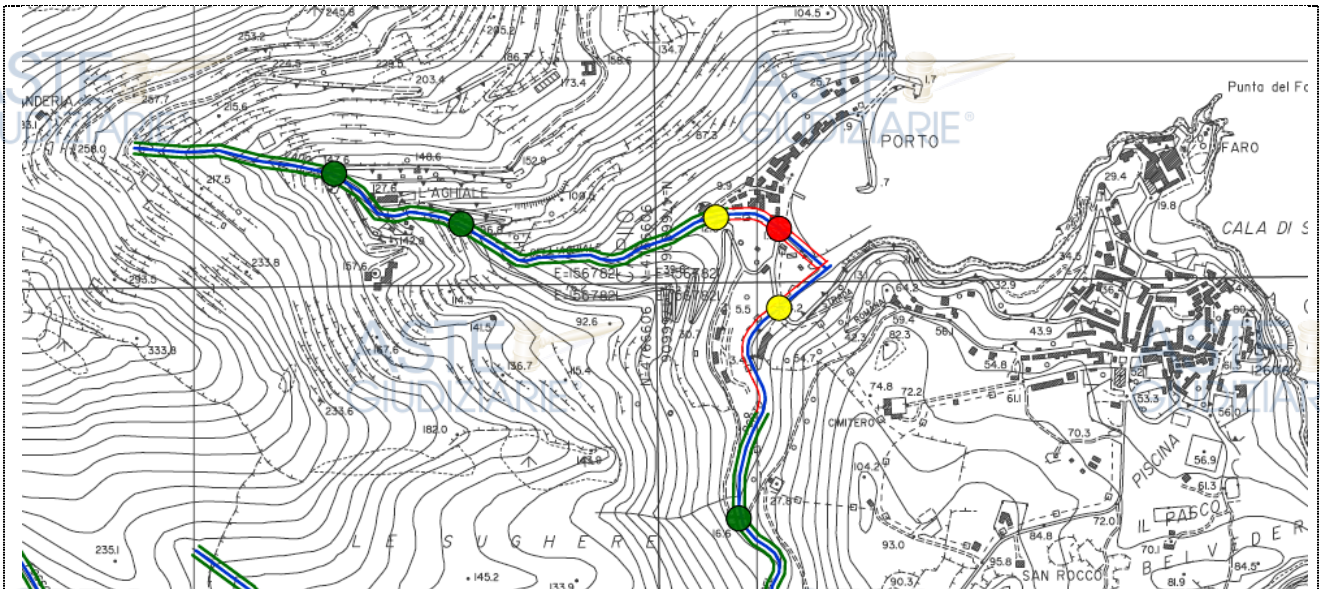
Estratto Zonizzazione P.O.










Estratto Ortofoto

Altezza massima (H)	mt. 6,50
Distanza minima dai confini del lotto	mt. 5,00
Distanza dalle strade	mt. 10,00
Distanza dai Fossi e Vadi	mt. 10,00

<i>Destinazione d'uso</i>	<b>Residenziale, Commerciale, Magazzini per la nautica Servizi Privati e Servizi di Pubblica Utilità, Attrezzature di interesse pubblico, Rimessaggio Barche</b>
<i>Tipologia Edilizia</i>	<b>Casa in Linea, Casa a corte aperta</b>
<i>Modalità di Attuazione</i>	<b>Piano Particolareggiato Preventivo di iniziativa privata con cessione delle aree pubbliche</b> Il perimetro della Scheda che racchiude le superfici fondiari residenziali e per servizi, i parcheggi, il verde, è da considerarsi il perimetro di cui all'art.108 della L.R. 65/2014
<i>Obbiettivi</i>	Obbiettivo è quello di conferire alla parte terminale dell'asse di Via Assunzione ed a tutto il sistema Porto un vero e proprio ruolo di Polo attrezzato dal lato Sud dotandolo di adeguate attrezzature pubbliche oltre alla residenza, definendo gli interventi edilizi consentiti ai suoi margini per il completamento del tessuto urbano. Inoltre si intende valorizzare la Chiesa di S. Maria Assunta, liberando l'esterno del fronte retrostante sul lato Sud-Ovest e realizzando una fascia di verde pubblico.
<i>Condizioni alla Trasformazione</i>	Per quanto concerne la Messa in sicurezza da rischio idraulico si fa riferimento all'Art. 8 c. 1 della LR 41/2018 che così recita: Art. 8 Opere per la gestione del rischio di alluvioni 1. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2: a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti; b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree; c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree; In adeguamento si prevede la realizzazione preventiva delle seguenti opere di: - Rialzamento dei muretti in sinistra idraulica del Vado del Porto e a Valle del Ponte sulla Via Assunzione realizzare i muretti di protezione dei rialzi di marea; Gli interventi previsti sono di Tipo B ai sensi dell'art.8 della L.R.41/2018 comma 1. Per tali interventi si fa riferimento anche a quanto indicato nella Tav. 6 del P.S. riportata di seguito in stralcio. <b>SI RITENGONO QUINDI SODDISFATTE LE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.11 DELLA LR 41/2018</b> Le unità immobiliari dovranno rispettare la Superficie Minima abitativa mq. 48,00 di Sul.



**Legenda**

-  Corsi d'acqua
-  Tratto di corso d'acqua da proteggere con consolidamenti di sponda o manutenzione straordinaria
-  Tratto di corso d'acqua soggetto ad aumento della capacità di deflusso
-  Manufatti di attraversamento da ampliare
-  Manufatti di attraversamento da sottoporre a manutenzione straordinaria
-  Attraversamenti verificati e in buono stato di conservazione
-  Zone ad esondazione controllata (non presente)

Estratto Tav. 6 P.S. Interventi e Legenda

**Prescrizioni ed indicazioni progettuali**

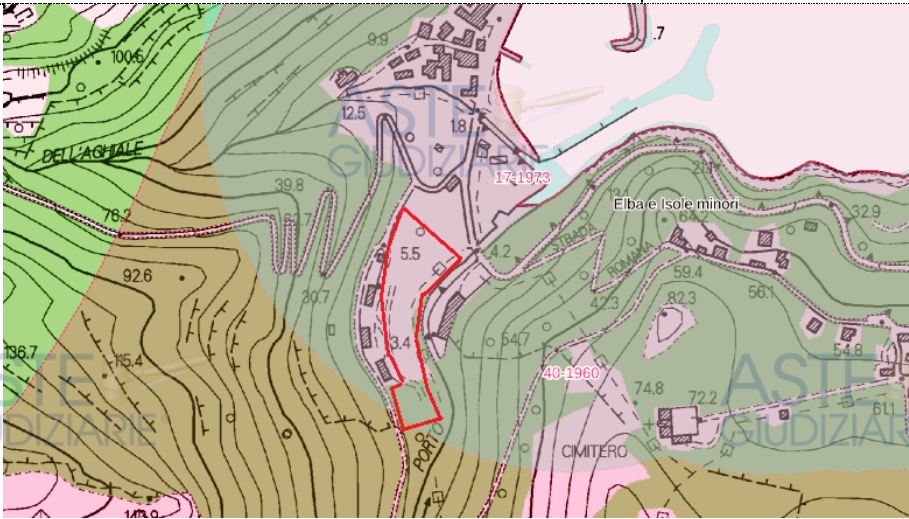
L'assetto Planivolumetrico come indicato nell'elaborato che segue è da considerarsi come linea guida per il Piano Attuativo il quale dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche previste, ma anche in funzione della qualificazione ambientale dell'area, con la corretta organizzazione degli spazi attrezzati e la sistemazione degli spazi a verde per i quali dovrà essere redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del P.A.

In particolare dovranno prevedersi:

- Realizzazione di una fascia di verde pubblico, sia sul fronte strada che sul lato della viabilità interna, che saranno oggetto di cessione, entrambe di una larghezza di almeno mt. 5,00, su cui si aprono percorsi pedonali realizzati in materiale naturale che collegano in modo naturale la via Assunzione con l'interno del lotto edificato;
- La formazione di alberature o siepi lungo la viabilità principale non dovrà in nessun modo determinare un ostacolo visivo verso i principali varchi visivi territoriali.
- La viabilità di accesso all'area di Rimessaggio Barche dovrà essere realizzata con materiale naturale o ghiaietto compatto.

**Mitigazioni ed adeguamenti ambientali**

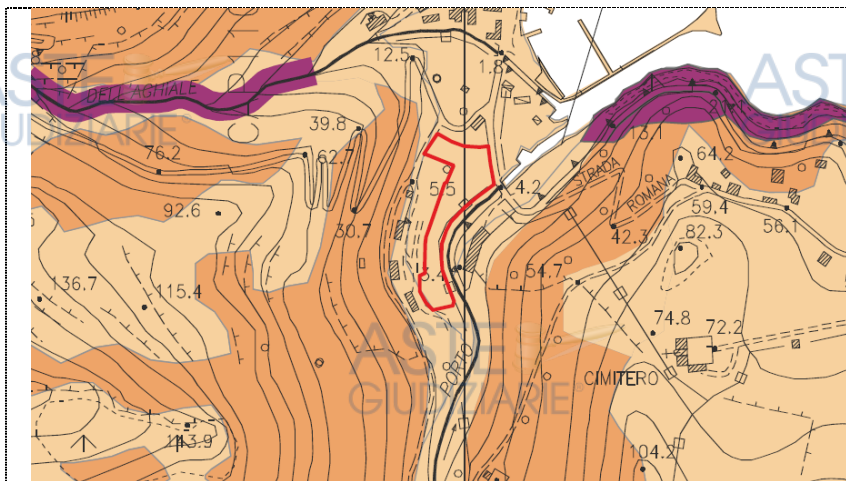
Opere di Compatibilizzazione paesaggistica (vedi punto precedente);  
 Opere di messa in sicurezza idraulica;  
 Riduzione delle superfici impermeabili;  
 Realizzazione di sistemi di allocazione di serbatoi di accumulo per le reti duali di acque utilizzate ai fini non potabili;  
 Per le nuove piantumazioni dovrà essere utilizzata vegetazione autoctona con l'assoluta esclusione di piante aliene;

	<p>Le aree a parcheggio interne al lotto dovranno essere piantumate con essenze dis inquinanti per le mitigazione delle emissioni in atmosfera degli scarichi delle auto;  Adeguamento del sistema di drenaggio superficiale delle acque;  Realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico e solare termico).  L'illuminazione all'interno del lotto dovrà essere realizzata con elementi illuminati di altezza ridotta in modo da evitare effetti di inquinamento luminoso.</p>
<p><b>Prescrizioni PIT – PPR</b></p>	<p>Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015 n.37) ed indicate nel Documento di Verifica di Conformità al PIT-PPR, allegato C:  Allegato 8b-Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge.</p>
<p><b>Vincoli</b></p>	<p>Aree tutelate per Legge (D.Lvo 42/2004, Art.142)</p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Lettera a) I TERRITORI COSTIERI  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Lettera g) I TERRITORI COPERTI DA BOSCHI E FORESTE </p> <p>Aree Tutelate per Decreto D.Lvo 42/2004, Art. 136, 40-160 e 17-1973</p>
 <p style="text-align: right;">Estratto Vincoli PIT-PPR</p>	

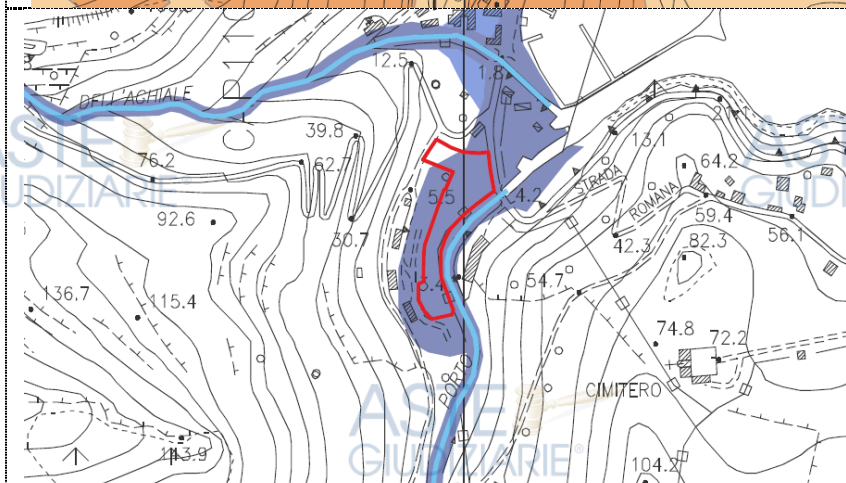
La nuova edificazione:

- 1) ricade su un lotto intercluso fra l'edificato lungo la banchina del Porto urbanizzato, la Chiesa, l'edificato del retrostante Campeggio e la Centrale Enel.
- 2) Sono presenti opere di urbanizzazione primaria;
- 3) Ricade all'interno dell'area urbanizzata;
- 4) Interessa aree boscate di cui alla lettera g) per una piccola parte terminale non interessata da interventi edilizi e, comunque, come visibile dalla foto aerea non sono presenti alberature e/o macchia.
- 5) non interferisce con i varchi e le visuali panoramiche verso il mare e, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, accessibili al pubblico, in quanto posto sul lato opposto delle viabilità, mentre le visuali verso il mare poste sul lato interno (Via del Cornero) sono ad una quota molto più elevata rispetto al piano del lotto;
- 6) concorre alla qualità dei waterfront mediante la riqualificazione di un'area abbandonata con usi saltuari di parcheggio e di deposito temporaneo mezzi e merci.
- 7) Il lotto ricade in parte all'interno della Fascia dei 10 metri dal Vado del Porto ma la concentrazione dell'edificato è prevista esterna a tale fascia.
- 8) Non è presente il Vincolo di Uso Civico di cui alla lettera h) dell'art.142 del Codice.

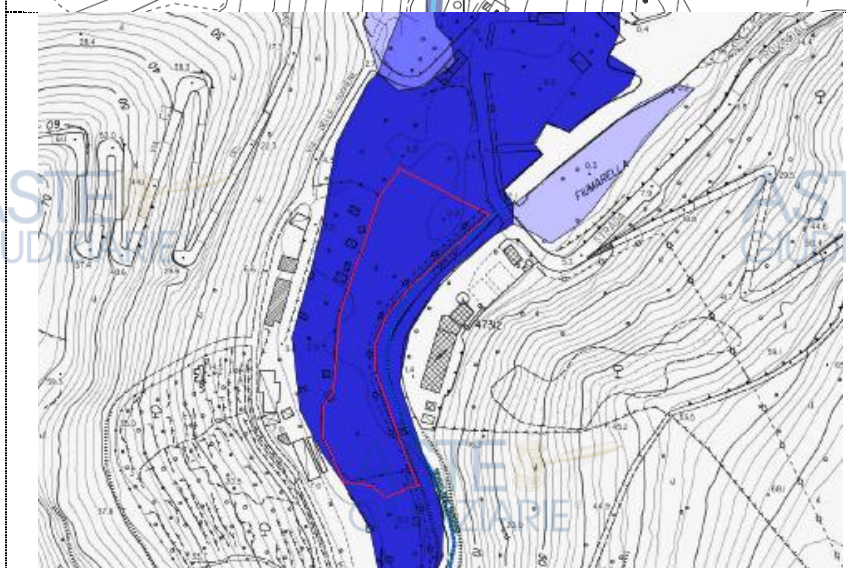
Carte della Pericolosità



*Estratto Carta Geomorfologica Pericolosità*



*Estratto Carta Pericolosità Idraulica*



*Estratto Carta Pericolosità Fluviale*

FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITA'	G.2	FATTIBILITA' PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	2
PERICOLOSITA' PER FATTORI SISMICI	S.1	FATTIBILITA' PER FATTORI SISMICI	1
PERICOLOSITA' PER FATTORI IDRAULICI	I.4	FATTIBILITA' PER FATTORI IDRAULICI	4
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E TECNICHE			
CONDIZIONAMENTI	TERRENI CON SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE TERRENI DI RIPORTO POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI		
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE	A LIVELLO COMPLESSIVO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE FONDAZIONI SPECIALI		

TIPOLOGIA DELLE ISPEZIONI GEOGNOSTICHE	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO MECCANICHE DI CAMPIONI TERRE)
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE	
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA	VEDI CONDIZIONANI ALLA TRASFORMABILITA'
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE	ADEGUAMENTO RETE FOGNARIA ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE
OPERE IN SOTTOSUOLO	NON AMMESSE
MODIFICHE MORFOLOGICHE	AMMESSE SOLO PER OPERE DI MESSA IN SICUREZZA

