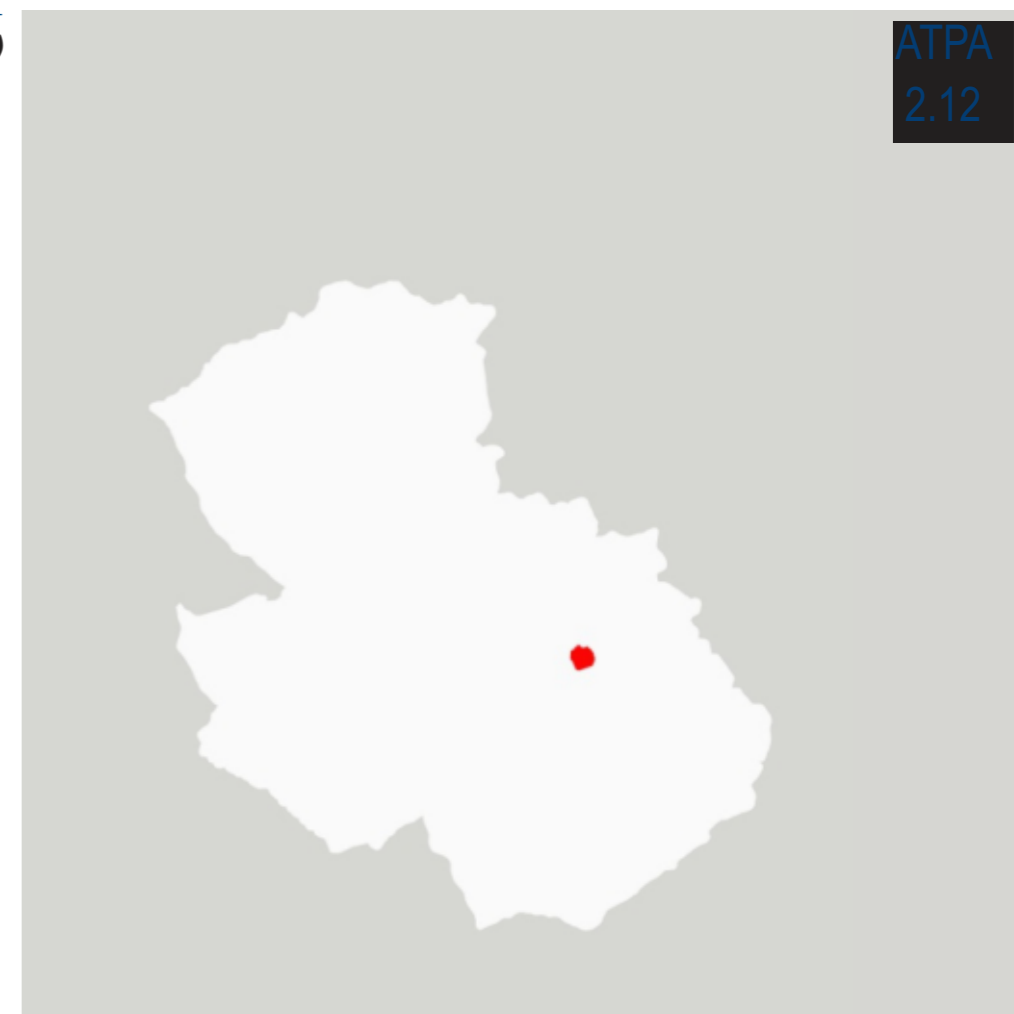
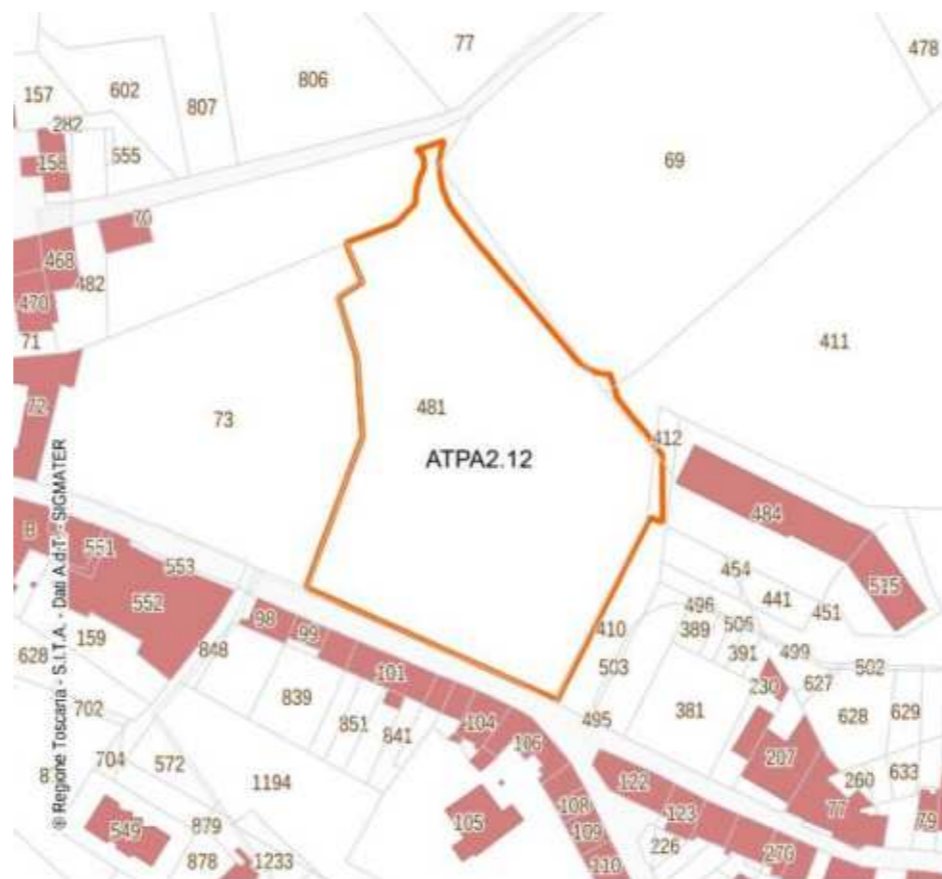


CTR



CATASTO



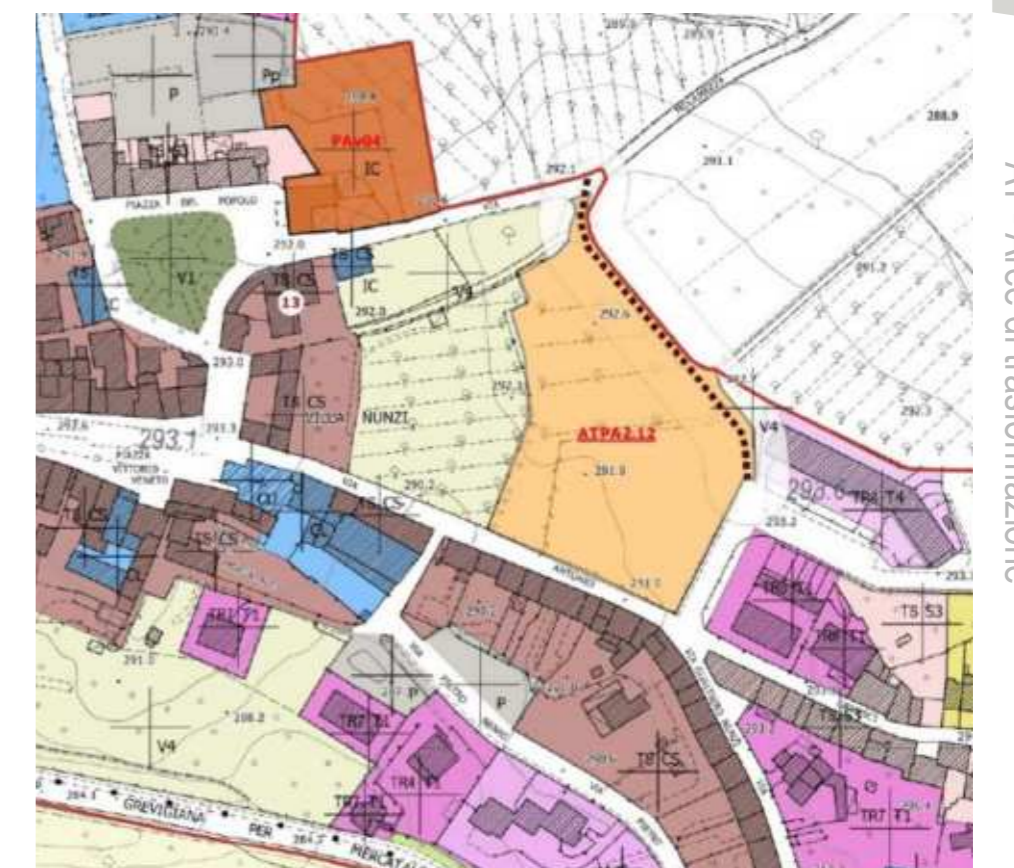
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

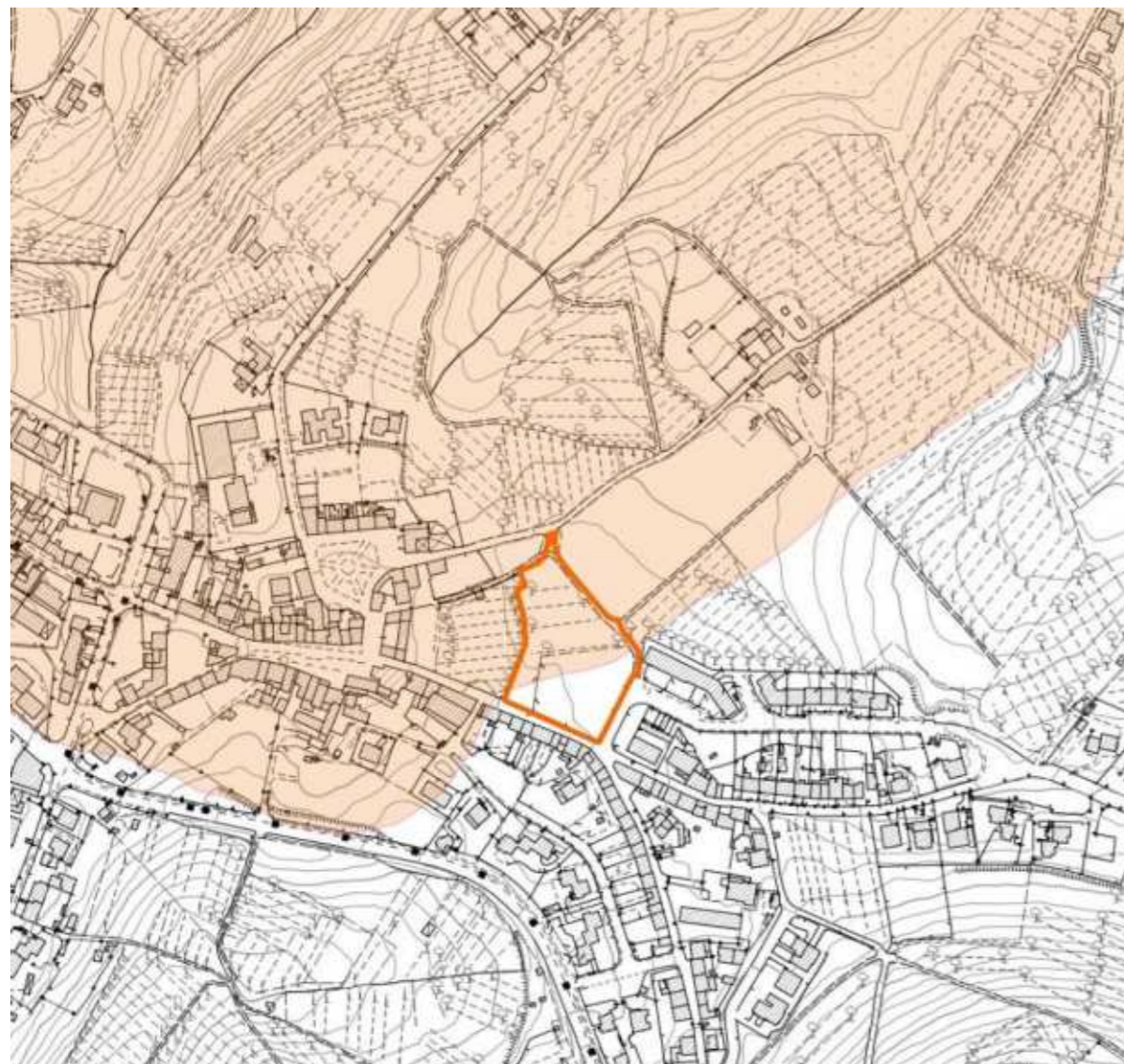


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



AT - Aree di trasformazione

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e boschi

Dalla Sezione 4 della Scheda di vincolo ex DM 60/1966 (allegato 3B al PIT/PPR) si traggono le prescrizioni significative:

C – prescrizioni

2.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agroecosistemi e vegetazione naturale e seminaturale.

2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).

3.c.2. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;

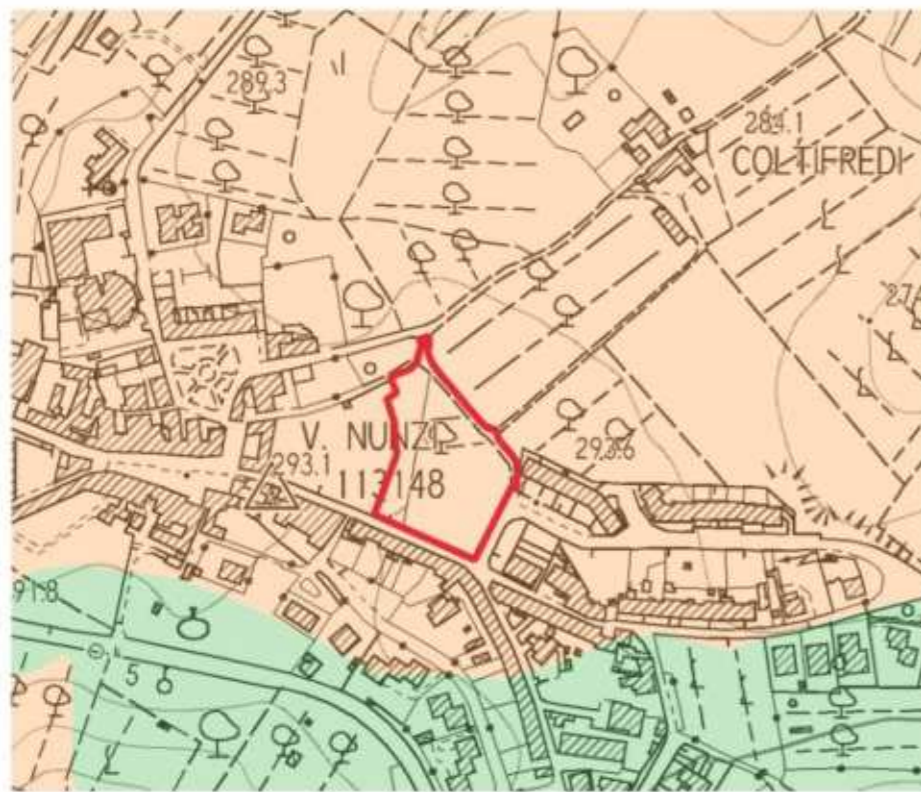
- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti.

3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

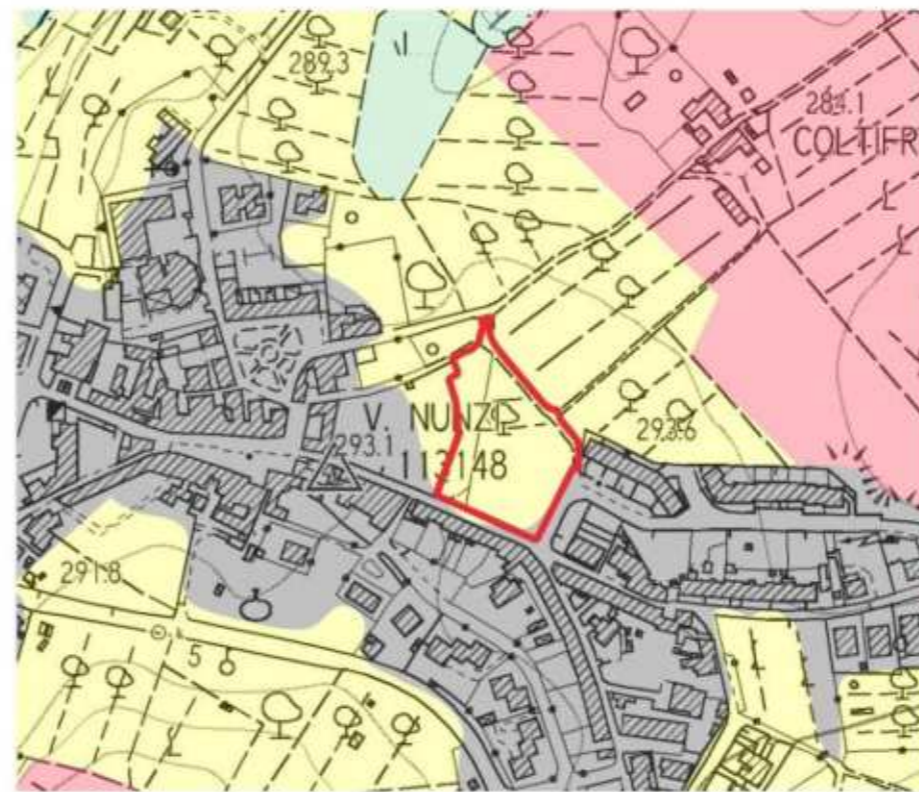
4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e antenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici



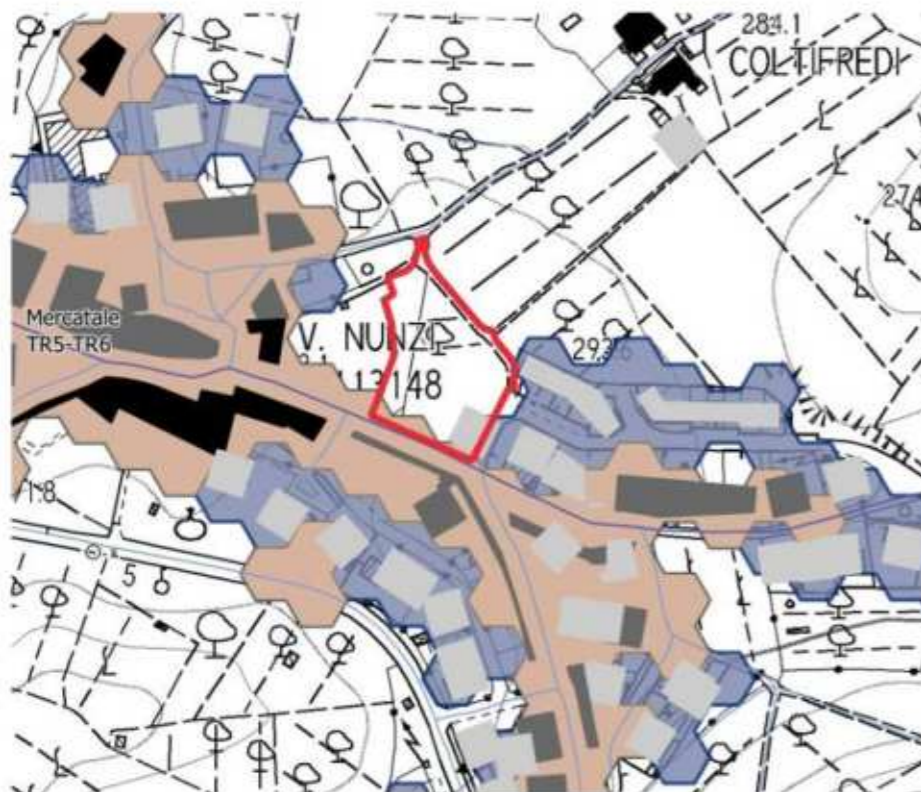
- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici**
- Morfotipi
- Collina sui depositi neo-quadernari con livelli resistenti
 - Collina a versanti ripidi sulle Unita' Liguri

Inv II_Carta della Rete Ecologica



- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv II_Carta della Rete Ecologica**
- Rete_ecologica
- Agroecosistema intensivo
 - Matrice agroecosistemica collinare
 - Matrice forestale di connettività
 - Area urbanizzata

Inv. III_Carta del Territorio Urbanizzato



- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv. III_Carta del Territorio Urbanizzato**
- Viabilità
- Percorsi fondativi
 - Strada
- Edificato_continuo
- aree edificato continuo 1954
 - aree edificato continuo 2012
- Periodizzazione dei sedimi edilizi
- edifici presenti al 1930
 - edifici presenti al 1954
 - edifici presenti al 2012

Inv. IV_Carta dei Morfotipi Rurali








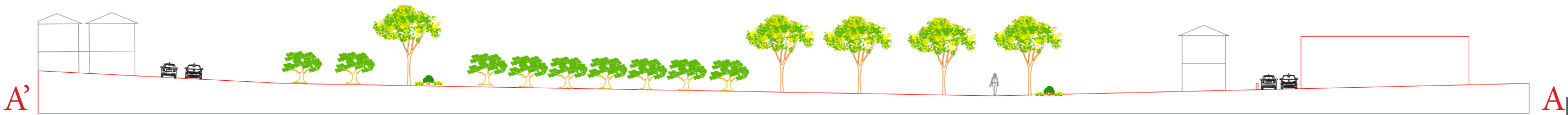
- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv. IV_Carta dei Morfotipi Rurali**
- Morfotipi rurali
- 18 MORFOTIPO DEL MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTI



Legenda

-  Limite area di intervento
-  Viabilità
-  Edificato
-  Verde privato
-  Oliveto
-  Vigneto
-  Vegetazione ripariale

- Legenda
-  Fronte strada
 -  Visualità massima
 -  Visuale Panoramica
 -  Ripresa fotografica
 -  Linea di sezione



AT - Aree di trasformazione



AT - Aree di trasformazione



INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area oggetto di intervento riguarda il margine urbanizzato di Mercatale lungo via Antonio Gramsci e risulta a contatto con un insediamento residenziale unitario contemporaneo, con il tessuto storicizzato e il territorio aperto.

L'intervento è finalizzato alla ricomposizione e completamento del tessuto urbano esistente, con un incremento delle dotazioni e dei servizi per il centro abitato.

Il progetto dovrà curare in particolar modo il rapporto figurativo e percettivo con Villa Nunzi, mantenendo le visuali oggi esistenti anzi, valorizzandole attraverso la progettazione accurata degli spazi aperti.

L'intervento prevede:

- La realizzazione di un ampio spazio a verde pubblico attrezzato, al fine di costituire un filtro con Villa Nunzi.
- La realizzazione di una piazza pavimentata in prossimità di via Gramsci con funzione di spazio aggregativo.
- La realizzazione di un percorso pedonale di collegamento fra via Gramsci ed il nuovo intervento.
- La realizzazione di una nuova viabilità pubblica di collegamento con via Molamezza al fine di risolvere le problematiche di traffico di circoscrizione del centro abitato.

Le quantità previste per la realizzazione dei nuovi fabbricati, così come riportate nella tabella dei dati dimensionali della presente scheda, sono attuabili esclusivamente attraverso operazioni di trasferimento volumetrico previste dal Piano Operativo (aree di "decollo" e di "atterraggio" di cui all'art.135 delle NTA.)

Prescrizioni specifiche

- Dovrà essere realizzato il verde pubblico direttamente accessibile da via Gramsci.
- Dovrà essere garantito il mantenimento del corridoio prospettico di villa Nunzi, delineato dalle alberature esistenti.
- Dovrà essere realizzato un percorso pedonale che consenta l'attraversamento dell'area e la riconnessione con il viale di accesso alla Villa Nunzi.
- Oltre al verde pubblico dovrà essere realizzato uno spazio pavimentato (piazzetta) belvedere.
- In corrispondenza del margine nord dell'area di localizzazione del parcheggio dovrà essere messa a dimora una schermatura vegetazionale costituita da alberature autoctone.

- La collocazione della nuova edificazione tra Via Gramsci e Via Caponnetto è ritenuta la più coerente rispetto al tessuto urbano di Mercatale.

- La progettazione dovrà tuttavia approfondire l'inserimento della nuova edificazione rispetto al tessuto storicizzato nonché rispetto a Villa Nunzi e relativo parco.



141

Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 7.655 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, direzionale di servizio

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE) residenziale, direzionale di servizio: 1.800 mq.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 7,50 ml.
- E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati.

Standard:

- verde pubblico 1.300 mq.
- parcheggio pubblico 200 mq.
- piazza 300 mq.

LEGENDA

- Area interessata dagli interventi edilizi
- Area localizzazione parcheggi pubblici
- Area pubblica pavimentata
- Verde pubblico
- Area permeabile/Area a Verde
- Fascia ripariale - bosco
- Edificio esistente da mantenere
- Fabbricato da recuperare (restauro)
- Allineamento fronte costruito
- Percorso pedonale
- Coni visivi/visuale da mantenere
- Schermatura vegetazionale
- Tracciato stradale
- Filari
- Sistemazione strada esistente
- Oliveto/Vigneto

ATPA
2.12

AT - Aree di trasformazione

SCHEDA DI FATTIBILITA':	ATPA2.12 – Riqualificazione del margine urbano (ambito di atterraggio) MERCATALE IN VAL DI PESA
UBICAZIONE:	Loc. Mercatale in Val di Pesa– Area ubicata lungo Via A. Gramsci
TIPOLOGIA DI INTERVENTO:	realizzazione di un verde attrezzato, realizzazione di una piazza pavimentata, realizzazione di un parcheggio pubblico, di un percorso pedonale e di fabbricati ad uso residenziale/direzionale di servizio. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA:	Sabbie, sabbie ciottolose e sabbie siltoso-argillose (VILb Vedi Tav. G.01S - PS)
GEOMORFOLOGIA:	Area di crinale con pendenze basse (inferiori al 5%). Assenza di forme geomorfologiche di interesse per la fattibilità dell'intervento (vedi Tav. G.02S - PS)
ASPETTI IDRAULICI:	Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:	Vulnerabilità primaria media alta (vedi Tav.G.03S - PO)
M.O.P.S.:	Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2005 – vedi Tav.G09S - PS)
CLASSI DI PERICOLOSITA':	G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.01S - PO) S.3 – Pericolosità sismica locale elevata (vedi Tav. G02S - PO) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA':	FG – fattibilità geologica FS – fattibilità sismica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA':	3 – fattibilità condizionata 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE:	- FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comunque necessario, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018.

Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno, a livello di progetto esecutivo, eseguire verifiche di stabilità degli scavi.

Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018.

- FS3- fattibilità condizionata: in relazione agli **aspetti sismici** la realizzazione degli interventi previsti è subordinata all'esito di idonei studi geofisici e geotecnici finalizzati alla corretta definizione dell'azione sismica sulla base dei fattori di rischio presenti nell'area, nel rispetto del punto 3.5 dell'allegato A del D.P.G.R. 53/R/2011

In particolare, essendo in presenza di una zona di contatto fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e contemporaneamente di una zona di potenziale amplificazione sismica locale dovuto all'alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri dalla superficie, dovrà prevedersi, ai sensi della normativa suddetta, già in fase di Piano Attuativo, una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Il tutto al fine di definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti così da valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-technica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009.

- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

- FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

- FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti sismici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

Per quanto concerne gli aspetti connessi a **problematiche idrogeologiche** gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.L. 152/2006 e s.m.i.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.