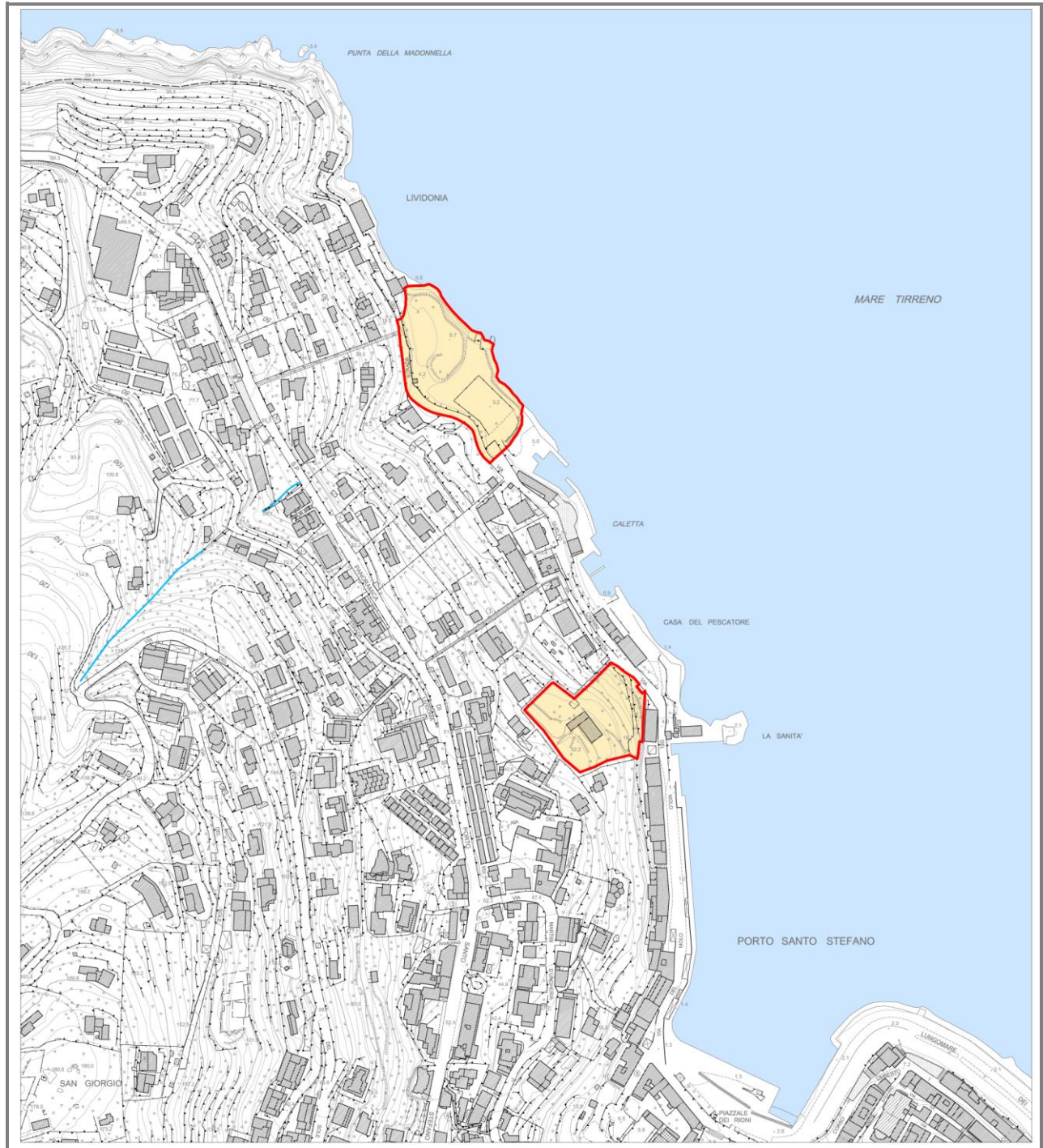


1. Generalità	1.1 Denominazione	Comparto "Ex Ebrei - Siluripedio" – Tn 1.10
	1.2 Ubicazione	Località Sanità-Lividonia
	1.3 Descrizione stato attuale	Comprende l'ex colonia Pitigliani, meglio nota come Ex Ebrei, e le aree dell'ex siluripedio. Tutte le aree versano da tempo in condizioni di abbandono e di degrado.



Inquadramento generale scala 1:5.000

2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

2.1. Finalità	<p>L'intervento prefigura il recupero ai fini pubblici dell'area ex siluripedio e la sistemazione a parcheggio del bordo stradale.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ la rettifica del tratto di strada antistante l'ex siluripedio, con realizzazione di discese pedonali alla piazza alberata sottostante;▪ la realizzazione di parcheggi pubblici a raso, da riservare prioritariamente ai residenti, in fregio alla strada;▪ la realizzazione di una piazza alberata attrezzata nell'area dell'ex siluripedio (nuova centralità urbana) e la sistemazione a spiaggia del tratto immediatamente fronto stante il mare. La nuova piazza, nella quale sono previste due strutture di servizio, deve costituire la conclusione della lunga passeggiata di lungo mare che, partendo da Piazzale Candi, interessa il Lungomare dei Navigatori e Piazza dei Rioni;▪ il recupero quale residenza dell'ex colonia Pitigliani (ex Ebrei).
2.2. Condizioni generali	<p>2.2.1. <u>Fattibilità geomorfologia e idraulica</u></p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico – tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none">- fattibilità geomorfologica: F1g (senza particolari limitazioni), F2g (con normali vincoli)- fattibilità idraulica: F1i (senza particolari limitazioni) <p>2.2.2. <u>Opere pubbliche</u></p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ tratto di strada antistante l'ex siluripedio, opportunamente rettificato, garantendo alla carreggiata stradale una sezione minima di 6,00 ml e prevedendo discese pedonali alla piazza sottostante;;▪ parcheggi a pettine lungo strada e con sosta regolamentata in funzione prioritaria dei residenti della zona;▪ piazza alberata, sottostante la strada e antistante la spiaggia, attrezzata per la sosta pedonale. Alla piazza si accede con i mezzi motorizzati di servizio attraverso l'attuale accesso, opportunamente recuperato, ubicato nella parte meridionale dell'ex siluripedio;▪ spiaggia ricavata nel tratto immediatamente antistante il mare;▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA <p>2.2.3. <u>Configurazione del comparto</u></p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. <u>Convenzione</u></p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA. Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici.
2.3. Caratteri tipologici e costruttivi	<p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la piazza è equipaggiata con alberi di alto fusto (preferibilmente palme) che richiamano la passeggiata del Lungarno dei Navigatori e di Piazza dei Rioni; ▪ la pavimentazione della piazza deve riferirsi, con i materiali e il disegno, alle sistemazioni esistenti nel Lungarno dei Navigatori e/o in Piazza dei Rioni; ▪ il muro che regge la sede stradale, così come tutte le opere murarie di corredo agli spazi aperti, è realizzato in pietra faccia vista o è rivestito con pietra faccia vista; ▪ i posti auto sono ombreggiati con rampicanti su pergolati in legno o metallo verniciato; ▪ le strutture di servizio previste nella piazza alberata hanno una disposizione simmetrica e partecipano come parte integrante al disegno della piazza; ▪ la realizzazione della spiaggia presuppone la messa in sicurezza dell'area.
2.4. Interventi consentiti	<p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968</p> <p>Zona territoriale omogenea "B"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici</p> <p>Superficie territoriale: 13.280 mq circa Superficie fondiaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 5.330 mq (ex colonia Pitigliani) <p>Volumetria: 3.700 mc circa di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 2.500 mc circa (cambio di destinazione d'uso ex colonia Pitigliani a parità di volumetria esistente) ▪ funzioni commerciali: 1.200 mc (nuove strutture interne alla piazza alberata) <p>Altezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: altezza esistente ex colonia Pitigliani ▪ strutture commerciali: 3,50 ml <p>Piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: numero piani esistente (ex colonia Pitigliani) ▪ strutture commerciali: 1 piano fuori terra <p>Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ residenza: 1 mq/10 mc, garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ piazza alberata: 3.850 mq ▪ parcheggio: 500 mq (posti auto stimati: 32) ▪ strade: rettifica strada esistente <p>Altre superfici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ spiaggia: 2.140 mq (parte sottostante la piazza alberata) <p>Verifica standards: abitanti insediabili 25 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 450 mq < 4.350 mq</p> <p>2.4.3. Modalità di attuazione</p> <p>Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p>
2.5. Prescrizioni particolari	<p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio, per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno delle funzioni insediabili, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc);</p>

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: strada, parcheggio pubblico a raso, piazza alberata, residenza, strutture commerciali (esercizi di ristoro, esercizi di vicinato)

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.