

COMUNE DI PIOMBINO

Provincia di Livorno

Località Macelli

AMBITI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE
INSEDIATIVA R.U. ART. 60 T9

AMBITO BORGO DEI MACELLI (Ri1)

PIANO DI RECUPERO SUB-AMBITO N. 1

Soggetti richiedenti:

Sig. Giovani Andrea - Sig.ra Magnoni Alina

Sig.ra Cenerini Deliria - Sig. Poggetti Giovanni

Sig. Napoleoni Alessandro - Sig.ra Salini Simona

STUDIO TUSCANY TEAM-ENGINEERING SRL

Architetto Marco Sereni

Via Malagoli n. 12 - 56124 PISA

Norme tecniche di attuazione

Data

Dic. 2014

Tavola

B

Aggiornamento Nov. 2015

TUSCANY TEAM ENGINEERING - Via Malagoli, 12 - 56124 - Pisa

P.Iva 01820090502 - tel. 050/970350 - fax 050/3138689 - e-mail: tuscanYTEAM@gmail.com

INTERVENTO EDILIZIO RESIDENZIALE

**AMBITI SOGGETTI AD INTERVENTI DI
RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA ART. 60 T9**

AMBITO BORGO DEI MACELLI (Ri 1)

PIANO DI RECUPERO SUB-AMBITO N.1

LOC. MACELLI

COMUNE DI PIOMBINO

PROVINCIA DI LIVORNO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

Art. 1 - Contenuti del piano	pag. 3
Art. 2 - Area oggetto di piano attuativo	pag. 4
Art. 3 - Indici metrici e categorie di intervento	pag. 4
Art. 4 - Confini e vincoli	pag. 5
Art. 5 - Disposizioni normative	pag. 6
Art. 6 - Barriere architettoniche	pag. 6
Art. 7 - Modalità di attuazione	pag. 7
Art. 8 - Durata del piano	pag. 7
Art. 9 - Destinazioni d'uso	pag. 7
Art. 10- Elementi costruttivi e di finitura	pag. 8
Art. 11- Distanze dai confini e dalle strade	pag. 9
Art. 12- Superfici (slc)	pag. 9
Art. 13- Garages , parcheggi e standards	pag. 10
Art. 14- Aree scoperte	pag. 10
Art. 15- Strade di accesso	pag. 11

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - CONTENUTI DEL PIANO

Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata si compone dei seguenti Elaborati
Tecnici:

tav. n°0	-Estratto di R.U. -Estratto tavola dei vincoli -Estratto di aerofotogrammetrico -Estratto planimetria catasto urbano -Estratto PIT con valenza di Piano Paesaggistico	scala 1:2000 scala 1:5000 scala 1:2000 scala 1:1000 scala 1:5000
tav. n°1	-Documentazione fotografica -Coni ottici	scala 1:200
tav. n°2	-Piano quotato-curve di livello -Rilievo planivolumetrico -Sezioni sul terreno -Profili regolatori	scala 1:500 scala 1:200 scala 1:200 scala 1:200
tav. n°3	-Regime di proprietà -Elenco particellare -Schema di piano attuativo -Unità minima d'intervento -Distanze ed allineamenti	scala 1:200 scala 1:200 scala 1:200
tav. n°4	-Destinazioni d'uso -Verifica superfici -Verifica R.A.I. -Verifica Standard	scala 1:200 scala 1:100
tav. n°5	-Planivolumetrico di progetto -Sezioni di progetto -Profili regolatori	scala 1:200 scala 1:200 scala 1:200
tav. n°5a	-tipologie edilizie -Piante piano terra e primo	scala 1:100

Categorie di intervento : ristrutturazione edilizia r1, appartenenza al tessuto S4 con previsione di redazione di Piano di Recupero.

Sub-Ambito 1 : Demolizione manufatti precari, ristrutturazione edilizia r1, sostituzione edilizia s, ampliamento am1 per una slp max pari a 30 mq. (riferito all'intero Sub-Ambito) e potrà essere realizzata al massimo una nuova unità abitativa di slp max pari a 45 mq. Che dovrà comunque integrarsi con il fabbricato principale oggetto di recente ristrutturazione

Gli indici metrici di Piano sono i seguenti:

Per quanto riguarda la UMI 1

superficie massima (slp) realizzabile in ampliamento mq. 30

superficie massima (slp) realizzabile per una nuova unità abitativa mq. 45

Per quanto riguarda la UMI 2 non c'è possibilità di ampliamento alla volumetria esistente . Le opere ammesse su tale UMI sono relative solo a quello che riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia .

ART. 4 – CONFINI E VINCOLI

L'intervento edilizio in oggetto , considerato di espansione e subordinato ad approvazione di Piano di recupero, è individuato dalla perimetrazione riportata nella Tav. 0 ed è confinante a Est con area residenziale dei Macelli , a Nord ad Ovest ed a Sud con viabilità comunale.

L'area non è soggetta a nessun vincolo.

ART. 5 - DISPOSIZIONI NORMATIVE

Il presente Piano di recupero d'iniziativa privata viene redatto ed attuato ai sensi della Legge Regionale n° 65/2014; R.U. Comunale e successive modificazioni ed integrazioni.

Con la presente Normativa si definiscono anche le modalità d'attuazione come riportate al successivo art. 8, e le modifiche che possono essere eseguite senza che ciò costituisca variante al Piano di Recupero .

Potenziali modifiche che non comportano variante al Piano :

- Diversa distribuzione degli ambienti all'interno dei fabbricati, fermo restando le destinazioni d'uso che sono prescrittive;
- Modeste modifiche nella distribuzione delle aperture sulle facciate e sui prospetti della UMI 1.
- Riperimetrazione della viabilità pedonale all'interno della UMI 1, degli accessi, inserimento d'ulteriori parcheggi, adeguamento opere d'urbanizzazione ;
- Eventuale inserimento di strutture di servizio (cisterne per la raccolta acqua piovana) ;
- Modifiche conseguenti ad adeguamenti prescritti da enti o uffici preposti all'emissione di pareri vincolanti o consultivi.

ART. 6 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

La normativa in merito alle barriere architettoniche, ovvero la legge 13/89 ed il successivo D.M. 236/89, ed eventuali modifiche e integrazioni, verrà completamente applicata nella fase di realizzazione dei progetti esecutivi , considerando comunque che

l'intervento corrisponde ad una unica unità abitativa senza spazi comuni è da prevedere solamente l'adattabilità.

ART. 7 - MODALITA' D'ATTUAZIONE

Il piano definisce in Tav. 3 due Unità minime d'intervento per le quali si può presentare singoli titoli abilitativi .

Potrà essere rilasciata l'Abitabilità-Agibilità per ogni singola UMI a chiusura dei lavori di progetto.

ART. 8 - DURATA DEL PIANO

In base alla vigente normativa il Piano ha durata quinquennale con inizio dalla data di approvazione definitiva da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso degli immobili previsti dal piano saranno esclusivamente residenziali; il piano prevede la realizzazione all'interno della UMI 1 di n° una unità abitativa con superficie (slp) max. di mq. 45 in ampliamento all'edificio esistente.

ART. 10 - ELEMENTI COSTRUTTIVI E DI FINITURA

Le caratteristiche costruttive e di finitura esterna dovranno essere uguali a quelle già presenti sull'edificio principale esistente.

L'edificio in ampliamento all'interno della UMI 1 sarà a piano terra circondato su tre lati da giardino con aiuole naturali ed essenze di medio ed alto fusto di tipo esclusivamente autoctono.

Le recinzioni avranno altezza massima di mt. 1,5, di cui 1 mt. in muratura intonacata e dipinta con colore bianco sono ammesse nella parte soprastante inferriate metalliche di disegno uguale a quelle già presenti sull'edificio principale e di colore identico agli altri elementi metallici presenti sul fabbricato esistente.

In particolare le caratteristiche costruttive degli edifici saranno le seguenti:

- Le facciate saranno intonacate e tinteggiate con colore bianco .
- Gli infissi saranno in PVC, di colore bianco con caratteristiche tipologiche identiche a quelle presenti sul fabbricato esistente all'interno del piano .
- La copertura sarà piana e il lastrico solare sarà adibito a terrazza a servizio dell'appartamento al piano primo;
- Le scossaline, i discendenti pluviali e le gronde saranno in rame naturale o acciaio preverniciato colore bianco.
- La struttura edilizia dell'ampliamento sia portante che divisoria sarà realizzata in muratura tradizionale.

I materiali impiegati saranno i seguenti:

- Fondazioni, in c.l.s. classe 250 o 350 con acciaio FeB 44K;
- Muratura portante e divisoria in laterizio;
- Intonaco esterno con finitura al civile;
- Finitura interna intonacata al civile, tinteggiatura esterna interna a calce colore bianco
- Infissi esterni in PVC colore bianco

- Elementi metallici presenti in facciata realizzati in metallo finito a colore bianco, disegno semplice come gli altri elementi metallici presenti sull'edificio esistente.

ART. 11 - DISTANZE DAI CONFINI E DALLE STRADE

Per rendere possibile la realizzazione dell'unità abitativa prevista all'interno della UMI 1 è ammessa in aderenza con lo scannafosso presente lungo il garage seminterrato dell'edificio adiacente.

La distanza dai confini lungo la viabilità comunale è quella indicata dagli elaborati di piano vedi tav. n°3.

ART. 12 – SUPERFICI (slc)

L'assetto planivolumetrico individuato dal piano è prescrittivo, salvo quanto disposto dal precedente art. 5. Le superfici massime realizzabili per l'unità abitativa di progetto all'interno della UMI 1 sono di mq. 45.

ART. 13 - GARAGES , PARCHEGGI E VERIFICA STANDARDS

Gli eventuali garages ed i parcheggi relativi alla legge 122 /89 non sarà possibile realizzarli , come previsto in deroga relativamente all'art. 3 comma 2 pag. 102 del regolamento edilizio vigente. La non possibilità di realizzazione è dovuta alle esigue dimensioni degli spazi esterni all'alloggio di progetto ed alle differenze di quota con la viabilità sottostante di circa ml. 1 che comporterebbero la creazione di una rampa di servizio non realizzabile.

Per quanto riguarda la verifica degli standards si fa presente che l'area di intervento nasce da un precedente piano di recupero oramai concluso che ha permesso di realizzare parcheggi ed aree a verde completamente pubbliche di dimensioni sufficienti anche per attuare il nuovo intervento edilizio.

Considerando comunque mq. 11,5 di spazi pubblici (verde e parcheggi) ad abitante e considerando che l'insediamento all'interno del piano comporterà la presenza di n° 12 abitanti (280 mq. lordi complessivi diviso per 25 mq. ad abitante = circa 12)

Superfici già esistenti ad uso pubblico all'interno del piano circa mq. 200

Superfici ad uso pubblico necessarie con la realizzazione di quanto previsto dal presente piano di recupero mq. 138 (12 abitanti per 11,5 mq. ad abitante = mq. 138).

Mq. 200 esistenti , quantità maggiore di mq. 138 necessari.

ART. 14- AREE SCOPERTE

Le aree destinate a verde saranno inerbite e piantumate con essenze di tipo autoctono.

I vialetti di accesso agli edifici, pavimentazioni esterne ed i percorsi pedonali all'interno dell'area di intervento saranno realizzati in quadroni di cemento prefabbricati.

In riferimento alla D.C.R.T. n. 12/00 ed all'art. 9 delle N.T.A. sarà mantenuto a terreno permeabile una quota non inferiore al 25% della corte di pertinenza dei fabbricati.

ART. 15- STRADE DI ACCESSO

La viabilità di ingresso all'area di piano per quanto riguarda la UMI 1 è la strada comunale che lambisce l'area di intervento .