

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

Relazione descrittiva

Data

Dic. 2014

Tavola

A

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

RELAZIONE DESCRITTIVA

A) GENERALITA'

L'area interessata dalla realizzazione del piano attuativo in oggetto è situata in località " I Macelli " al lato est del centro storico di Piombino oltre i confini dell'area cimiteriale.

Le curve di livello variabili indicano una zona in leggero declivio sovrastante la falesia costiera che si affaccia sulla spiaggia omonima.

Il terreno oggetto dell'intervento non è interessato da vincoli

B) ESTREMI CATASTALI

I terreni interessati dal Piano sono censiti al N . C. E. U. . dell' UTE di Livorno al:
Fg. 82 mappali n° 284, 995, 724, 1007.

C) INDICI METRICI

Gli indici di Piano sono i seguenti:

UMI 1

superficie massima (slp) realizzabile in ampliamento mq. 30

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

UMI 2

Nessuna possibilità di ampliamento, gli interventi sono solo relativi alle opere inerenti la manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia .

L'ambito è soggetto ad intervento di riqualificazione insediativa (Ri n)
ed è denominato Borgo dei Macelli (Ri 1) e l'intervento ricade nel sub ambito 1:
Demolizione di manufatti precari, ristrutturazione edilizia r1, sostituzione edilizia s, ampliamento am1 per una slp max pari a 30 mq. (riferito all'intero sub ambito) ; con i suddetti interventi 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.

L'intervento non potrà superare un livello fuori terra.

D) INDIRIZZI PROGETTUALI

Il progetto di piano di recupero prevede la possibilità di demolire il manufatto precario esistente all'interno della UMI 1 di una superficie slp di mq.17,64 che sommata alla possibilità am1 di slp di mq. 30 permette la realizzazione di una unità abitativa di mq. 45 come riportato sugli elaborati grafici.

Le caratteristiche architettoniche del nuovo manufatto saranno quelle “razionaliste” già presenti sull'edificio principale esistente all'interno del perimetro di piano .

Viste le esigue dimensioni territoriali presenti sull'area, dove saranno eseguite le opere, è condizione essenziale che la nuova unità abitativa sia in aderenza all'edificio principale e nello specifico prospiciente allo scannafosso di servizio alla rimessa dell'edificio principale.

La copertura della nuova unità abitativa essendo piana sarà utilizzata come terrazza dell'appartamento sovrastante, quindi la quota di imposta del nuovo ampliamento sarà tale da permettere questa possibilità si vedano gli elaborati grafici allegati al piano.

E) MODALITA' D'INTERVENTO

L'intervento sarà suddiviso nelle seguenti fasi realizzative:

- Realizzazione delle opere di urbanizzazione consistenti nelle canalizzazioni delle fognature bianche e nere, della rete idrica, telefonica, di illuminazione e del gas secondo gli schemi grafici a corredo del presente piano;
- Costruzione degli immobili previsti dal presente piano all'interno della UMI 1 con la possibilità di realizzare n°1 unità minima di intervento tramite SCIA.

F) MATERIALI IMPIEGATI

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 di 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

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.

G) ELENCO ELABORATI ALLEGATI AL PIANO

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

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

tav. n°6	-Schema fognature bianche e nere	scala 1:200
	-Schema tracciato acquedotto	scala 1:200
	-Tracciato illuminazione	scala 1:200

Tav. A - Relazione descrittiva

Tav. B - Norme Tecniche di Attuazione

- Relazione geologica di supporto al P. di L. a firma del geologo Fabio Melani

È stato incaricato della progettazione:

STUDIO TUSCANY TEAM – ENGINEERING SRL Arch. Marco Sereni Via Malagoli

n° 12 - 56124 PISA e-mail tuscanyteam@gmail.com