

COMUNE DI PIOMBINO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO IU 9A

Località Pozzetti, Salivoli (Piombino)

Approvato con Delibera CC. n. 17 del 02/03/2011

Modificato con Parere Favorevole del 19/08/2013

RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO PER SOSTITUZIONE EDIFICI NEI LOTTI 11 E 12

Proprietari: Maria Allesina e Claudio Allesina



Norme Tecniche di Attuazione

aggiornate al 10/06/2015

Progettista: Arch. Claudio Allesina Corso Italia 34 57025 Piombino (LI) tel. 0565 220551

Collaboratore: Arch. Stefano Ciacci Lungomare Marconi 12 57025 Piombino (LI) tel. 0565 220733

Progetto Opere di Urbanizzazione: DLA Associati Via G.Tellini 56 57025 Piombino (LI) tel. 0565 220680

il Progettista:

Norme Tecniche di Attuazione IU 9 A: Indice

1 Inquadramento dell'intervento

1.1 Descrizione sommaria dell'intervento

1.2 Inquadramento ambientale

- *definizione dell'area in oggetto*
- *referimenti catastali*
- *confini del Piano*
- *stato delle proprietà e definizione di atti particolari di assenso e deroga*
- *immobile esistente*

1.3 Inquadramento urbanistico

- *referimenti normativi in relazione alla disciplina urbanistica vigente*
- *individuazione di particolari vincoli sovraordinati*

1.4 Validità del Piano

- *durata del Piano*
- *interventi ammessi dopo l'attuazione del Piano*

1.5 Contenuti del Piano

- *elenco completo degli elaborati costituenti il Piano di Lottizzazione Convenzionato*

2 Disciplina degli ambiti fondiari

2.1 Proposta di suddivisione dei lotti

- *schema generale della lottizzazione con specificazione delle U.M.I.*
- *stralci funzionali*
- *superfici interessate dal Piano*
- *verifica standard urbanistici e disposizioni particolari di PRG*
- *quantificazione delle aree pubbliche, private di uso pubblico e private*
- *verifica di permeabilità dei suoli*
- *indicazione prescrittiva numero massimo di alloggi da realizzare*

2.2 Assetto, distacchi e distanze

- *limiti di edificabilità con particolare riferimento ad assetti prescrittivi*

3 Urbanizzazione e attrezzature

3.1 Opere di urbanizzazione primaria

- quote altimetriche di progetto

- disciplina delle viabilità carrabili e pedonali

- disciplina delle aree a parcheggio

- disciplina delle aree a verde

- reti acquedotto, fognatura, luce, gas, impianti speciali, impianti sostenibili

- barriere architettoniche

3.2 Opere di urbanizzazione secondaria

4 Disposizioni speciali

4.1 Sostenibilità del Piano e misure di mitigazione degli effetti indotti

- recepimento delle indicazioni della Valutazione degli Effetti Ambientali

4.2 Fattibilità geologica e idraulica

- recepimento delle indicazioni derivanti dalle indagini geologico-tecniche e/o idrauliche

- verifica delle disposizioni di PRG in merito al Vincolo Idrogeologico

5 Specifiche tecniche

5.1 Tipologie architettoniche e costruttive

5.2 Elementi di finitura e particolari costruttivi visibili

5.3 Disciplina del colore

5.4 Sistemazioni esterne e del verde

5.5 Recinzioni e accessi

1 INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

1.1 Descrizione sommaria dell'intervento

Come riportato nell'art. 38 delle NN.TT.A. del P.R.G, costituisce area oggetto del Piano di Lottizzazione Convenzionato (P.L.C.) l'ambito territoriale ubicato nel Comune di Piombino in Località Pozzetti a Salivoli, classificato e perimetrato nel vigente P.R.G. come Intervento Unitario "IU 9 A". Esso interessa un'area di 99.599 mq complessivi, dei quali 57.344 saranno destinati a parco urbano (F4) mentre nei rimanenti 42.255 troverà posto un nuovo insediamento residenziale con cubatura massima ammessa di 27.780 mc (di cui 1.780 mc derivanti dal recupero del volume di un immobile esistente in gravi condizioni di degrado).

Il piano di lottizzazione, il cui assetto generale è rappresentato alle Tav. 6, 7 di progetto e nella Tav. 1v di variante al piano, prevede una volumetria indicativa complessivamente pari a 27.406,68 mc.

1.2 Inquadramento ambientale

- definizione dell'area in oggetto

Escludendo l'immobile di cui sopra, l'intervento comprende quasi 10 ettari di terreno libero da edifici e non urbanizzato, una parte residuale di campagna in mezzo alla città in cui predomina la macchia mediterranea con alcuni alberi d'alto fusto. Nell'area non ci sono percorsi carrabili, ma soltanto vecchi sentieri poderali. La morfologia dei terreni è a rilievo collinare, con pendenze diverse ma mai troppo accentuate ed orientamento principale in direzione sud- ovest, verso l'abitato di Salivoli e il mare del canale di Piombino.

- riferimenti catastali

Le aree comprese nell'IU 9 A sono riportate catastalmente al foglio 73 e individuate dalle:

- particelle 1827, 1983, 1847, 1842, 1838,
- porzioni delle particelle 1987, 1829, 1926, 1844, 1953, 1588, 1458
- porzione del subalterno 601 della particella 1988.

Questa configurazione è riportata alla Tav. 3 del P.L.C.

- confini del Piano

L'Intervento Unitario 9 A è delimitato a sud da Viale Michelangelo, ad ovest dai "palazzi rossi" di Via Modigliani e da Via della Pace, a nord da Poggio Mazzano e dal costruendo

IU 9 B, a est dall'ormai completato IU 9 C, da Poggio Lupinaio e dall'Istituto Tecnico Commerciale.

- stato delle proprietà e definizione di atti particolari di assenso e deroga

Nella Tav. 3, oltre all'assetto catastale, viene indicata anche la proprietà delle diverse particelle.

- immobile esistente

Le NN.TT.A. del P.R.G. prevedono, per il vecchio edificio in gravi condizioni di degrado esistente in Località Pozzetti (vedi documentazione fotografica), la possibilità di una sua demolizione con recupero del volume da distribuire nell'ambito dell'intervento unitario in aggiunta alla volumetria massima prevista.

Nella Tav. 23 del P.L.C. viene riportato il rilievo del vecchio edificio in muratura con capannone addossato ed il calcolo del volume complessivo, che ammonta a 1780,57 mc.

1.3 Inquadramento urbanistico

- riferimenti normativi in relazione alla disciplina urbanistica vigente

Il Piano di Lottizzazione Convenzionato dell'IU 9 A si attua in conformità alla Legge n. 1150 del 17/08/1942, alla Legge n. 765 del 06/08/1967 e successive modificazioni ed integrazioni, alla Legge Regionale n. 1 del 03/01/2005, nel rispetto di quanto previsto nel P.R.G. del Comune di Piombino (approvato con delibera del C.R.T. n. 254 del 16/07/1997) ed in particolare dell'art. 38 delle NN.TT.A dello stesso P.R.G, alle disposizioni del Piano Strutturale e del Regolamento Edilizio del Circondario della Val di Cornia.

- individuazione di particolari vincoli sovraordinati

Così come evidenziato nella Tav. 2, l'area oggetto delle trasformazioni previste nel Piano, cioè l'area insediativa, non ricade nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Risulta invece vincolata una parte marginale dell'IU 9 A, destinata a parco urbano e compresa nei terreni da cedere all'Amministrazione Comunale; in quest'area il P.L.C. non prevede trasformazioni dello stato dei luoghi di alcun tipo, pertanto le indicazioni progettuali riportate negli elaborati vanno intese come previsioni di massima, potenzialmente attuabili in un secondo tempo dagli aventi titolo.

L'intera area compresa nell'IU 9A è soggetta a vincolo idrogeologico.

1.4 Validità del Piano

- durata del Piano

Come previsto dalla legislazione vigente, il Piano di Lottizzazione avrà una durata di 10 anni, decorrenti dalla formale approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale.

- interventi ammessi dopo l'attuazione del Piano

Per le indicazioni formali previste a livello di singolo edificio e per il carattere di unitarietà che contraddistingue l'intervento nel suo insieme, si ritiene che non debbano essere ammissibili interventi successivi all'attuazione del Piano che possano alterare in modo significativo le caratteristiche degli edifici e quindi l'immagine complessiva dello stesso intervento. ~~L'indicazione è che le opere ammesse dopo l'attuazione del Piano dovranno limitarsi al restauro e al risanamento conservativo.~~

Scaduti i termini di validità del Piano i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto "T9 - a progettazione urbanistica unitaria" (art. 60 delle norme del RU) e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1 – ristrutturazione edilizia" delle NTA.

1.5 Contenuti del Piano

- elenco completo degli elaborati costituenti il Piano di Lottizzazione Convenzionato

- Norme tecniche di attuazione
- Relazione tecnico illustrativa (con art. 38 delle NN.TT.A di P.R.G.)
- Considerazioni preliminari sulla scelta degli elementi di dettaglio degli edifici
- Documentazione fotografica dell'area di intervento
- Valutazione effetti ambientali (VEA) ai sensi dell'art. 11 della L.R.T. 1/2005
- Indagini geologiche e attestazione di compatibilità ai sensi dell'art. 62 della L.R.T. 1/2005
- Verifica delle condizioni di stabilità con relazione tecnica
- Attestazioni di proprietà
- Tav. 1 : Estratto aerofotogrammetrico (1:10000) con estratto di P.R.G. (1:2000)
- Tav. 2 : Estratto di vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico (1:5000)
- Tav. 3 : Planimetria catastale con elenco proprietari (1:1000)
- Tav. 4 : Planimetria catastale con aree da cedere all'A.C. (1:1000)
- Tav. 5 : Planimetria stato attuale con rilievo quotato (1:500)
- Tav. 6 : Planimetria generale di progetto (1:1000)
- Tav. 7 : Rendering complessivo di progetto
- Tav. 7 A : Fotoinserimenti
- Tav. 8 : Planimetria generale di progetto quotata con disciplina delle aree (1:500)
- Tav. 9 : Planimetria generale di progetto con fili fissi e limiti di edificabilità (1:500)
- Tav. 10 : Planivolumetrico (1:500)

- Tav. 11 : Planimetria generale: U.M.I., lotti edificabili e sup. permeabili (1:1000)
- Tav. 12 A : Illuminazione, acquedotto, fognatura bianca e fognatura nera (1:500)
- Tav. 12 B : Telefono, gas, energia elettrica (1:500)
- Tav. 12 C : Sezione stradale tipo (1:50 e 1:25)
- Tav. 13 A : Sezioni e profili esistenti e di progetto (1:200)
- Tav. 13 B : Sezioni e profili esistenti e di progetto (1:200)
- Tav. 14 : Edificio A - lotti 1, 2, 3 (1:200)
- Tav. 14 A : Edificio A - rendering
- Tav. 14 B : Edificio A - elementi di dettaglio
- Tav. 15 : Edifici B e C - lotti 4, 5, 6 (1:200)
- Tav. 16 : Edificio D - lotti 7, 8, 9, 10 (1:200)
- Tav. 17 : Edificio E - lotti 11, 12 (1:200)
- Tav. 17 A : Edificio E - rendering
- Tav. 17 B : Edificio E - elementi di dettaglio
- Tav. 18 : Edificio F - lotti 13, 14, 15, 16, 23, 24 (1:200)
- Tav. 18 A : Edificio F - rendering
- Tav. 18 B : Edificio F - elementi di dettaglio
- Tav. 19 : Edificio G - lotti 17, 18, 19, 20, 21, 26 (1:200)
- Tav. 19 A : Edificio G - rendering
- Tav. 19 B : Edificio G - elementi di dettaglio
- Tav. 20 : Edificio H - lotto 22 (1:200)
- Tav. 21 : Edificio L - lotto 25 (1:200)
- Tav. 21 B : Edificio L - rendering
- Tav. 21 C : Edificio L - elementi di dettaglio
- Tav. 22 : Edificio L - lotti 27, 28 (1:200)
- Tav. 23 : Edificio M - lotti 11, 12 (1:200)
- Tav. 24 : Edificio esistente (1:100)

- elenco completo degli elaborati costituenti la Variante al PdL Convenzionato

- **Relazione tecnica integrativa**
- **Norme tecniche di attuazione aggiornate**
- **Tav. 1v : Planimetria generale di variante quotata con disciplina delle aree (1:500)**
- **Tav. 2v : Rendering PdL approvato e Rendering variante al PdL**
- **Tav. 3v : Edificio E - lotti 11, 12 (1:200) – sostituito da Edificio N**
- **Tav. 4v : Edificio N - lotti 11, 12 (1:200) – sostituisce Edificio E**

- Tav. 5v : Sezione 4 (PdL approvato e variante al PdL)
- Tav. 6v : Modifica (lotti 7, 8, 9, 10) da edificio D a edificio D bis
- Tav. 7v : Sostituzione (lotti 13, 14) da edificio F a edificio D bis
- Tav. 8v : Sostituzione (lotti 15, 16) da edificio F a edificio L
- Tav. 9v : Sostituzione (lotti 17, 18, 19) da edificio G a edificio H ter
- Tav. 10v : Modifica (lotti 22) da edificio H a edificio H bis

2 DISCIPLINA DEGLI AMBITI FONDIARI

2.1 Proposta di suddivisione dei lotti

- schema generale della lottizzazione con specificazione delle U.M.I.

L'assetto generale del Piano di Lottizzazione dell'IU 9 A è prescrittivo, ad esclusione di lievi modifiche ai tracciamenti ed allineamenti dovuti a cause di forza maggiore riscontrabili nella fase esecutiva (come ad esempio banchi di roccia imprevisti, falde acquifere, sicurezza sul lavoro ecc.). **In tal caso soluzioni alternative in fase esecutiva dovranno essere sottoposte alla preventiva valutazione degli uffici comunali competenti.**

L'area edificabile (42.255 mq) è stata suddivisa in 28 lotti, 6 nella zona ovest dell'intervento e 22 nelle zone centrali ed est, per una superficie fondiaria pari a 26.546 mq. Il volume complessivo massimo assentibile è di 27.780 mc.

Il Piano è stato suddiviso in 23 unità minime di intervento (U.M.I.), che costituiscono la dimensione minima ai fini della presentazione dei relativi permessi a costruire e della successiva edificazione. Delle 23 U.M.I. individuate 4 riguardano esclusivamente le opere di urbanizzazione, mentre nelle restanti 19 sono compresi i 28 lotti edificabili.

Le U.M.I. comprendono da uno fino ad un massimo di due edifici, quando questi siano uniti da un collegamento stradale privato, da una corsia di manovra o altri elementi comuni, il tutto come evidenziato nella Tav. 11 del P.L.C.

- Stralci funzionali

Come riportato nella Tav. 11, per una corretta impostazione delle diverse fasi della realizzazione dell'intervento, le 23 U.M.I. sono state ripartite in 5 stralci funzionali, secondo il seguente criterio:

- stralcio funzionale 1:

U.M.I. 21 (opere di urbanizzazione)

- stralcio funzionale 2:

U.M.I. 20 (opere di urbanizzazione) e U.M.I. 1, 2, 3, 4, 5, 6 (6 lotti edificabili)

- stralcio funzionale 3:

U.M.I. 23 (opere di urbanizzazione) e U.M.I. 16, 17, 18, 19 (6 lotti edificabili)

- stralcio funzionale 4:

U.M.I. 22 (opere di urbanizzazione) e U.M.I. 9, 10, 11, 14 (8 lotti edificabili)

- stralcio funzionale 5:

U.M.I. 7, 8, 12, 13, 15 (8 lotti edificabili)

- superfici interessate dal Piano

IU 9 A (parco urbano ed area insediativa) :	99.599	mq
aree comprese in zona F4 (parco urbano) 1/1a :	25.182	mq
aree comprese in zona F4 (parco urbano) 1/1b :	12.712	mq
aree comprese in zona F4 (parco urbano) 1/2 :	19.450	mq
area insediativa (o superficie territoriale) :	42.255	mq
superficie fondiaria con viabilità privata :	26.546	mq
viabilità pubblica carrabile e pedonale :	7.042	mq
viabilità privata carrabile con diritto di passo pedonale :	878	mq
aree a verde pubblico all'interno dell'area insediativa :	5.582	mq
aree a verde privato esterne ai lotti edificabili :	715	mq
parcheggi pubblici :	1.429,5	mq
parcheggi privati :	62,5	mq

- verifica standard urbanistici e disposizioni particolari di P.R.G.

Alla volumetria massima ammessa nell'IU 9 A corrispondono, secondo gli standard urbanistici (D.M. n. 1444 del 02/04/1968), 348 abitanti (27.780 : 80).

Per il verde pubblico la quantità minima stabilita è di 9 mq per abitante, per un totale di 3.132 mq (348 x 9). Il P.L.C. prevede 5.582 mq di verde privato ad uso pubblico all'interno dell'area insediativa.

Per i parcheggi pubblici gli standard prevedono 2,5 mq per abitante, per un totale di 870 mq (348 x 2,5): i parcheggi pubblici all'interno dell'area insediativa dell'IU 9 A sono stati raggruppati in due grandi aree accessibili direttamente da Viale Michelangelo (come indicato dalle Norme di P.R.G.) e poi distribuiti in diverse zone dell'intervento in aree di dimensioni diverse tra loro e più precisamente:

Parcheeggio 1:	25,00 mq	Parcheeggio 11:	30,00 mq
Parcheeggio 2:	137,50 mq	Parcheeggio 12:	50,00 mq
Parcheeggio 3:	116,00 mq	Parcheeggio 13:	91,00 mq
Parcheeggio 4:	37,50 mq	Parcheeggio 14:	130,00 mq
Parcheeggio 5:	90,00 mq	Parcheeggio 15:	103,50 mq
Parcheeggio 6:	50,00 mq	Parcheeggio 16:	143,00 mq
Parcheeggio 7:	30,00 mq	Parcheeggio 17:	132,00 mq
Parcheeggio 8:	30,00 mq	Parcheeggio 18:	84,00 mq
Parcheeggio 9:	105,00 mq		
Parcheeggio 10:	45,00 mq	Totale Parcheggi:	1429,50 mq

I parcheggi dal n. 1 al n. 14 saranno di proprietà privata ed uso pubblico, mentre i parcheggi dal n. 15 al n. 18 (previsti nelle aree accessibili da Viale Michelangelo), saranno di proprietà pubblica ed uso pubblico.

Nell'intervento è inoltre compreso un parcheggio privato di 62.50 mq (pp1) di pertinenza dei lotti 23, 24, 25 e 26.

I parametri urbanistici del Piano, insieme alla verifica degli standard urbanistici, sono riportati nella Tav. 6 (planimetria generale di progetto) e nella Tav. 1v (planimetria generale di variante) in cui, in particolare, è rappresentata la nuova disposizione degli edifici nei lotti con i relativi volumi.

- quantificazione delle aree pubbliche, private di uso pubblico e private

Come evidenziato nelle Tav. 6 e 8, le aree comprese nell'IU 9A (mq 99.599) saranno soggette ai seguenti regimi di proprietà e d'uso:

Parco Urbano (57.344 mq)

- aree in zona F4.1/1 (mq 37.894): proprietà ed uso pubblico.
- area in zona F4.1/2 (mq 19.450): proprietà privata ed uso pubblico.

Area Insediativa (42.255 mq)

- superficie fondiaria (mq 26.546): proprietà privata ed uso privato.
- viabilità carrabile e pedonale (mq 7.042): proprietà privata ed uso pubblico.
- viabilità carrabile e pedonale (mq 878): proprietà privata ed uso privato con diritto di passo pedonale.
- parcheggi pubblici (mq 967): proprietà privata ed uso pubblico.

- parcheggi pubblici (mq 462,5): proprietà pubblica ed uso pubblico.
- parcheggi privati (mq 62,5): proprietà privata ed uso privato.
- verde VPEL (mq 715): proprietà privata ed uso privato.
- verde (mq 5.251): proprietà privata ed uso pubblico.
- verde VP (mq 331): proprietà ed uso pubblico.

- verifica di permeabilità dei suoli

Come evidenziato nella tabella riportata alla Tav. 11 del Piano di Lottizzazione, il rapporto minimo di legge (25%) tra superficie permeabile e superficie fondiaria è ampiamente raggiunto.

La superficie permeabile minima prevista all'interno dei lotti si attesta infatti al 40% dell'intera superficie fondiaria (10.620 mq su 26.546 complessivi).

- indicazione prescrittiva numero massimo di alloggi da realizzare

La lottizzazione consiste in 28 lotti sui quali sono stati progettati edifici di diversa tipologia, per un totale di 74 alloggi. Si ritiene che, in sede di presentazione dei permessi a costruire, il progetto definitivo degli edifici possa prevedere la suddivisione interna degli stessi in ulteriori unità immobiliari rispetto a quelle presentate nel P.L.C, fermo restando l'assetto complessivo originario dell'edificio.

Come conseguenza della possibilità di ottenere altre unità e valutati gli edifici idonei a poter essere frazionati ulteriormente rispetto a quanto previsto nel Piano, si indica in 94 il numero massimo di alloggi realizzabili nell'intervento unitario 9 A, così come riportato nel seguente schema:

- Edificio A (Lotto 1):	8 alloggi previsti,	7 alloggi realizzabili
- Edificio A (Lotto 2):	8 alloggi previsti,	8 alloggi realizzabili
- Edificio A (Lotto 3):	8 alloggi previsti,	7 alloggi realizzabili
- Edificio B (Lotto 4):	4 alloggi previsti,	4 alloggi realizzabili
- Edificio C (Lotto 5):	6 alloggi previsti,	6 alloggi realizzabili
- Edificio B (Lotto 6):	4 alloggi previsti,	4 alloggi realizzabili
- Edificio D bis (Lotto 7):	3 alloggi previsti,	4 alloggi realizzabili
- Edificio D bis (Lotto 8):	3 alloggi previsti,	4 alloggi realizzabili
- Edificio D bis (Lotto 9):	3 alloggi previsti,	4 alloggi realizzabili
- Edificio D bis (Lotto 10):	3 alloggi previsti,	4 alloggi realizzabili
- Edificio N (Lotto 11):	4 alloggi previsti,	4 alloggi realizzabili
- Edificio N (Lotto 12):	4 alloggi previsti,	4 alloggi realizzabili

- Edificio D bis (Lotto 13):	3 alloggi previsti,	4 alloggi realizzabili
- Edificio D bis (Lotto 14):	3 alloggi previsti,	4 alloggi realizzabili
- Edificio L (Lotto 15):	1 alloggi previsti,	2 alloggi realizzabili
- Edificio L (Lotto 16):	1 alloggi previsti,	2 alloggi realizzabili
- Edificio H ter (Lotto 17):	1 alloggio previsto,	1 alloggi realizzabili
- Edificio H ter (Lotto 18):	1 alloggio previsto,	2 alloggi realizzabili
- Edificio H ter (Lotto 19):	1 alloggio previsto,	2 alloggi realizzabili
- Edificio G (Lotto 20):	1 alloggio previsto,	2 alloggi realizzabili
- Edificio G (Lotto 21):	1 alloggio previsto,	2 alloggi realizzabili
- Edificio H bis (Lotto 22):	1 alloggio previsto,	1 alloggi realizzabili
- Edificio D bis (Lotto 23):	3 alloggi previsti,	3 alloggi realizzabili
- Edificio D bis (Lotto 24):	3 alloggi previsti,	3 alloggi realizzabili
- Edificio L (Lotto 25):	1 alloggio previsto,	1 alloggio realizzabile
- Edificio G (Lotto 26):	1 alloggio previsto,	1 alloggi realizzabili
- Edificio L (Lotto 27):	1 alloggio previsto,	2 alloggi realizzabili
- Edificio L (Lotto 28):	1 alloggio previsto,	2 alloggi realizzabili

Per un totale di **82** alloggi previsti ed un totale di **94** alloggi realizzabili.

2.2 Assetto, distacchi e distanze

- limiti di edificabilità con particolare riferimento ad assetti prescrittivi

All'interno dell'IU 9 A la possibilità di costruire è chiaramente indicata nella Tav. 9 (planimetria generale di progetto con fili fissi e limiti di edificabilità).

3 URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURE

3.1 Opere di urbanizzazione primaria

- quote altimetriche di progetto

Il Piano prevede una prima indicazione non prescrittiva delle quote strada, che saranno definitivamente individuate con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Anche le quote del piano di imposta del primo solaio degli edifici non sono prescrittive e saranno correttamente individuate con la presentazione dei singoli permessi a costruire.

In ogni caso, in coerenza con la vigente disciplina urbanistica comunale, i nuovi fabbricati residenziali dovranno avere un massimo di n. due piani fuori terra rispetto alla quota naturale dei terreni ante-operam.

- disciplina delle viabilità carrabili e pedonali

Le strade interne all'IU 9 A saranno asfaltate, mentre i marciapiedi saranno pavimentati con betonelle autobloccanti con cordoli in cls vibrocompresso prefabbricato.

Per le strade e i marciapiedi ed i parcheggi interni alla lottizzazione è prevista la proprietà privata e l'uso pubblico mentre per i parcheggi prospicienti viale Michelangelo si prevede la proprietà pubblica.

Nei lotti edificabili, le strade e le rampe di accesso alle autorimesse potranno essere in asfalto, in betonelle autobloccanti o in calcestruzzo facciavista; per esse è prevista la proprietà e uso privato.

Per la pavimentazione dei vialetti pedonali, pertinenziali e condominiali, si prescrive l'utilizzo della pietra naturale o in alternativa materiali artificiali ad imitazione della stessa.

L'assetto generale della viabilità è rappresentato nella Tav. 1v della Variante al Piano.

- disciplina delle aree a parcheggio

Le autorimesse ed i parcheggi privati e pertinenziali verranno progettati secondo quanto disposto dalla Legge 122/89, rispettando quanto indicato dall'art. 30 e dall'allegato n. 4 del Regolamento Edilizio e dall'art. 18 delle NN.TT.A. del P.R.G.

L'indicazione e la verifica delle superfici delle autorimesse pertinenziali è indicata nella diverse tavole di progetto degli edifici (Tav. da 14 a 23). Le autorimesse pertinenziali, nelle varie unità immobiliari, saranno interrate o seminterrate con altezze non inferiori a 220 cm e non superiori a 240 cm.

I parcheggi pubblici interni alla lottizzazione saranno realizzati in betonelle autobloccanti, di tipo filtrante riempiti con ghiaia.

- disciplina delle aree a verde

Una parte consistente del Parco Urbano di Poggio Mazzano (57.189 mq), è compresa nei confini dell'IU 9 A. Le NN.TT.A del P.R.G, al citato art. 38, prescrivono la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di due porzioni dei terreni costituenti detta parte di parco, più precisamente i terreni compresi tra Via della Pace e lo stesso Poggio Mazzano e i terreni compresi tra Viale Michelangelo e l'Istituto Tecnico Commerciale. Queste aree, di 37.894 mq complessivi, rientrano in zona F4.1/1 e sono rappresentate alla Tav. 6 del P.L.C come aree da cedere all'Amministrazione Comunale.

I terreni con una estensione di 19.450 mq destinati a parco urbano zona F4.1/2, compresi tra l'area edificabile e Poggio Lupinaio, resteranno invece di proprietà degli attuatori con vincolo di inedificabilità, da formalizzarsi con atto unilaterale d'obbligo da trascrivere presso la Conservatoria dei beni immobiliari di Volterra.

Per la sistemazione delle aree comprese nell'IU 9 A e destinate a Parco Urbano, vedi quanto disposto dall'art. 38 delle NN.TT.A. Per i contenuti del piano di lottizzazione riguardo ad una proposta di sistemazione delle stesse aree (percorsi, parcheggio, piazzole di sosta ecc.), vedi Tav. 6.

All'interno della zona edificabile sono state ricavate diverse aree verdi ad uso pubblico, per un totale di 5.582 mq.

Il patrimonio arboreo esistente all'interno dell'area insediativa, consistente in tre grandi pini, una palma altissima, un leccio e diversi olivi, sarà interamente mantenuto (secondo quanto indicato in Tav. 1v). Le aree destinate a verde pubblico all'interno della stessa zona dovranno presentare manto erboso continuo, cespugli e siepi di varia origine.

- reti acquedotto, fognatura, luce, gas, impianti speciali, impianti sostenibili

Tutte le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi all'interno del piano dovranno essere conformi a quanto previsto dagli schemi indicati nelle Tavv. 12/a, 12/b e 12/c e dalla progettazione esecutiva, nella quale saranno meglio definiti i particolari costruttivi e di dettaglio. Le opere di urbanizzazione sono state suddivise in quattro U.M.I. (20, 21, 22, 23) e potranno essere realizzate e collaudate in modo unitario oppure separatamente, secondo i diversi tempi di realizzazione.

- barriere architettoniche

Le opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi, parcheggi), le aree esterne ed i fabbricati saranno progettati e realizzati nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

3.2 Opere di urbanizzazione secondaria

Nell'IU 9 A non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

4 DISPOSIZIONI SPECIALI

4.1 Sostenibilità del Piano e misure di mitigazione degli effetti indotti

- recepimento delle indicazioni della Valutazione degli Effetti Ambientali

Di seguito verranno descritte le misure previste dal progetto per annullare, o quanto meno mitigare, le azioni negative sulle risorse essenziali prodotte dall'attuazione dell'IU 9 A.

Suolo: si è già visto come per questa risorsa il problema principale sia quello di impermeabilizzare eccessivamente il terreno superficiale. Escludendo i terreni destinati a parco (58% dell'estensione dell'intero IU 9 A), per i quali sarà mantenuta la naturale permeabilità, occorre dire che anche all'interno dell'area insediativa la superficie permeabile minima prevista si attesta al 40% dell'intera superficie fondiaria (10.620 mq su 26.546 complessivi), superando ampiamente il 25% minimo di legge.

Inoltre, per ridurre ulteriormente l'impermeabilizzazione del terreno, è prevista l'utilizzazione di materiali drenanti nelle pavimentazioni dei parcheggi pubblici.

Acqua: l'utilizzo di misure destinate al risparmio idrico, quali ad esempio i sanitari e la rubinetteria a basso consumo d'acqua, consentirà di attenuare gli effetti negativi legati alla realizzazione dell'intervento. Per l'irrigazione dei giardini sono previsti sistemi di raccolta delle acque piovane all'interno dei lotti edificabili, in modo che le stesse acque possano essere immagazzinate e riutilizzate nel periodo estivo.

Aria: per ridurre i consumi energetici e di conseguenza abbattere i livelli delle emissioni inquinanti, saranno applicati accorgimenti progettuali quali l'applicazione delle norme sul risparmio energetico relative all'isolamento termico, l'utilizzo di infissi che minimizzino la dispersione del calore e l'orientamento ottimale degli edifici.

La scelta di utilizzare in diversi edifici la copertura piana consente di installare sulla stessa copertura elementi mirati al risparmio energetico (pannelli solari termici e fotovoltaici). Negli edifici con copertura a falda inclinata è prevista l'installazione, nelle falde orientate a sud, di pannelli solari.

4.2 Fattibilità geologica e idraulica

- recepimento delle indicazioni derivanti dalle indagini geologico-tecniche e/o idrauliche

Le indagini geologiche indicano che sarà necessario, in fase esecutiva di progetto, effettuare prove e/o saggi geognostici e/o sondaggi necessari a verificare la stabilità globale opere-terreno, a norma di legge per ciascun corpo di fabbrica, struttura e movimenti terra

che si attuano relativamente all'area IU 9 A (ed eventualmente ad un intorno significativo). Tutto questo tenendo conto anche delle direttive riportate nel regolamento Forestale 48/R di applicazione della legge forestale 39/2000, poiché l'area è inserita all'interno del perimetro del Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 3267/1923).

La regimazione idraulica delle acque di scorrimento superficiale provenienti da monte prevede la captazione attraverso un canale di guardia ed allontanamento mediante opportune canalizzazioni, che mirano ad utilizzare i naturali impluvi esistenti prima del convoglio nella pubblica rete fognaria. Questa sistemazione è riportata alla Tav. 12/a del P.L.C. e sarà meglio definita nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

- verifica delle disposizioni di PRG in merito al Vincolo Idrogeologico

Secondo quanto disposto dall'art. 5 delle NN.TT.A, il Piano prevede l'accumulazione e il recupero, a fini irrigui, delle acque meteoriche in apposite cisterne ubicate all'interno dei lotti.

5 SPECIFICHE TECNICHE

5.1 Tipologie architettoniche e costruttive

Il Piano di Lottizzazione propone una gamma di edifici progettati in scala 1:200 con soluzioni indicative, e quindi con possibilità di procedere successivamente attraverso il permesso a costruire.

Le tipologie architettoniche utilizzate nel Piano sono:

- zona ovest dell'intervento: edifici a schiera di 4, 6 e 8 alloggi (lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6).
- zone centrali ed est dell'intervento: palazzine di 3 alloggi (lotti 7, 8, 9, 10, 13, 14, 23, 24), palazzine di 4 alloggi (lotti 11 e 12), villini singoli su due piani (lotti 20, 21 e 26), villini singoli su un piano (lotti 15, 16, 17, 18, 19, 22, 25, 27, 28).

La modalità costruttiva prevede elementi strutturali in cemento armato e tamponamenti in laterizio oppure con struttura portante e tamponamenti in legno, coperture piane oppure miste (terrazza in copertura e falda inclinata). Sia nel caso di costruzioni tradizionali che in legno, il risultato formale dovrà essere identico e comunque secondo quanto previsto al seguente punto 5.2.

Le caratteristiche formali di ogni edificio, così come riportato nelle tavole dalla 14 alla 23, sono indicative. Saranno comunque ammissibili limitate modifiche alle dimensioni in pianta e nei volumi, purché non incidano in modo sostanziale sull'edificio e fino ad un massimo del 20% in aggiunta alla volumetria di progetto prevista per ogni lotto, sempre nel rispetto della volumetria massima prevista dal P.R.G e dal Regolamento Urbanistico, **nonché delle quote massime delle coperture desumibili dagli elaborati costituenti il PdL. In ogni caso le modifiche in sede di realizzazione dei singoli interventi dovranno essere coerenti con le tipologie previste e comunque il risultato formale dovrà essere analogo a quanto indicato negli elaborati costitutivi il PdL.** Nei prospetti potranno essere apportate variazioni alle aperture previste, sempre nel rispetto delle caratteristiche formali del prospetto stesso.

Soltanto per i lotti 11 e 12 viene presentato un edificio (tipo M, tav. 23), per il quale è prevista la possibilità di realizzazione al posto del tipo E. I due edifici, uno su due piani e l'altro su un solo piano fuori terra, hanno morfologia ed ingombri simili, quindi presentano caratteristiche di intercambiabilità. In sede di permesso a costruire sarà possibile presentare il progetto di due edifici E o di due edifici M, senza che questo costituisca variante al Piano.

All'interno dei lotti edificabili saranno ammesse, in sede di richiesta di permesso a costruire, delle modifiche alla viabilità di ingresso ai garages sottostanti gli edifici. Queste modifiche potranno prevedere la possibilità di scoprire parzialmente o interamente le corsie interrato d'accesso ai garages.

Alla presentazione dei permessi a costruire sarà altresì possibile prevedere (in aggiunta alle autorimesse e a quanto altro già presente nel progetto), l'utilizzazione completa dei volumi interrati ricompresi entro la superficie coperta degli edifici, secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio vigente.

Negli edifici di progetto non è ammessa, successivamente all'edificazione, l'aggiunta di tettoie, pergolati, gazebo o altri elementi non previsti nelle tavole relative alla definizione degli elementi di dettaglio.

Nel P.L.C. le tipologie D ed F sono previste con copertura piana. Si ammette, in sede di richiesta di permesso a costruire, che queste stesse coperture possano essere miste (falda inclinata con manto di copertura in tegole e terrazza sul lato sud, con annesso pergolato), il tutto come nelle tipologie E, G, H ed L. L'accesso alla terrazza avverrà, come in queste tipologie, da una scala esterna (le cui caratteristiche saranno meglio precisate in sede di richiesta di permesso a costruire), posizionata sul retro o su un lato dell'edificio.

5.2 Elementi di finitura e particolari costruttivi visibili

Tutti gli edifici presenti nel P.L.C. sono caratterizzati da grandi aperture vetrate e ampie zone porticate nei prospetti a sud, bilanciate da nette e quasi continue superfici murarie sugli altri lati. Il disegno degli edifici suggerisce finiture semplici, quasi minimaliste, senza elementi in eccesso. In sede di realizzazione si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- superfici murarie intonacate al civile: sarà possibile, dove apparirà opportuno e comunque in zone limitate, l'inserimento nei prospetti di superfici in cemento armato, legno, o pietra a vista;
- per gli edifici a schiera la copertura è di tipo piano, accessibile con scale fisse interne o esterne agli alloggi (le cui caratteristiche saranno meglio precisate in sede di richiesta di permesso a costruire);
- per tutte le abitazioni unifamiliari la copertura è prevista a falda inclinata con una terrazza sommitale; per le palazzine bi e trifamiliari si ritorna invece alla copertura piana accessibile con i sistemi e le modalità sopra richiamate;
- gli infissi esterni potranno essere in legno, PVC o alluminio, scorrevoli o ad anta battente; l'oscuramento sarà garantito da elementi avvolgibili. Le coloriture dovranno attenersi al piano del colore di cui all'art. 5.3;
- in fase esecutiva, per le gronde e pluviali in rame dovranno essere, dove tecnicamente possibile, predisposti tutti quegli accorgimenti tecnologici atti a mitigare la visibilità dei suddetti manufatti (con incasso nelle strutture orizzontali e verticali oppure occultamento dietro paramenti murari). Potranno essere lasciati completamente a vista i pluviali realizzati non in rame;
- per eventuali tende ombreggianti si prescrive uno sviluppo lineare, con struttura a braccio estensibile e teli di colore bianco;
- le coperture piane saranno attrezzate con elementi ombreggianti in legno chiaro o bianco (oppure in carpenteria metallica dello stesso colore degli infissi), fissate a piccoli volumi in muratura utilizzabili (ripostigli e vani scala) o setti murari, il tutto finalizzato all'integrazione con i volumi sottostanti. Sono ammesse tende di colore bianco sugli elementi ombreggianti;
- i muri di recinzione, non aventi funzione strutturale o di contenimento terra, non dovranno avere altezza superiore a 1,00 ml dal piano marciapiede o dal piano di campagna. Dovranno essere intonacati e tinteggiati come gli edifici. Per i muri di contenimento e i muri con funzioni strutturali sono previste altezze superiori: essi potranno essere in cemento armato

faccia vista o tinteggiati in bianco, oppure rivestiti con materiali idonei (pietra, legno o simili). Sarà possibile ed opportuno mitigare la presenza di questi muri con piantumazione di verde rampicante;

- le ringhiere dei balconi e delle recinzioni dovranno attenersi alle indicazioni cromatiche precedentemente indicate per gli infissi degli edifici.

Al fine di conseguire un maggiore controllo sull'immagine complessiva dell'intervento si ritiene prescrittiva, in sede di richiesta del primo permesso a costruire dei lotti edificabili, la presentazione dell'abaco di tutti gli elementi di finitura.

5.3 Disciplina del colore

Gli edifici di progetto, pur nella diversità tipologica, sono improntati ad un disegno complessivo omogeneo, un'immagine che trova la sua migliore espressione nel colore bianco sporco con in alternativa il rosso fegato

Per tutti gli edifici si ritiene ammissibile, in sede di permesso a costruire, presentare progetti di variazione cromatica per zone limitate degli edifici stessi.

Sempre nell'ottica di conseguire un maggiore controllo sull'immagine complessiva dell'intervento si ritiene prescrittiva, in sede di richiesta del primo permesso a costruire dei lotti edificabili, la presentazione del piano del colore che potrà prevedere, come sopra accennato, i colori bianco sporco, le tonalità di grigio ed il rosso fegato.

5.4 Sistemazioni esterne e del verde

Tutte le aree di pertinenza dell'edificio all'interno dei lotti saranno sistemate con terreno vegetale e dovranno avere manto erboso continuo.

Le essenze arboree che saranno messe a dimora in queste aree dovranno essere autoctone, mentre le essenze arbustive dovranno preferibilmente appartenere alla macchia mediterranea.

Nelle aree di pertinenza dei singoli lotti è ammessa la realizzazione di piscine private, con dimensioni e forme consone al lotto stesso e comunque da valutare alla richiesta del permesso di costruire.

5.5 Recinzioni e accessi

Le recinzioni dei lotti confinanti con il parco, sui lati prospicienti lo stesso, saranno realizzate con siepi di essenze locali, con all'interno rete metallica plastificata di colore verde. I normali confini tra lotto e lotto e tra lotto e viabilità pedonale, quando non separino

fondi a quote diverse, potranno essere realizzati con siepi di essenze locali con interposta rete metallica o muretti intonacati e tinteggiati come gli edifici.

Pertanto sarà assentita la realizzazione di muri di recinzione sormontati da ringhiere metalliche solamente quando gli stessi abbiano valenza strutturale o di contenimento terra. Gli ingressi carrabili e pedonali ai lotti edificabili saranno regolati da cancelli in carpenteria metallica leggera; si ritengono valide per questi elementi le stesse indicazioni cromatiche precedentemente indicate per gli infissi degli edifici.

Piombino 10 giugno 2015

il progettista