PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

UNITA' TERRITORIALE 7.3 - S. S. I. 7. d. 3
AMPLIAMENTO CAMPUS SCOLASTICO - LA CERNIERA

Noeme tecniche di attuazione

2 6 GEN. 2005

Comune di San Vincenzo
Provincia di Livorno

PIANO REGOLATORE GENERALE

Piano attuativo di iniziativa pubblica

Piano attuativo per l'ampliamento del campus scolastico (UT 7.3) - LA CERNIERA
Art. 28 L. n. 1150 17 agosto 1942

Norme tecniche di attuazione

Il progettista
Laura Dell'Agnello, architetto

Il responsabile
Dott. Lucio D'agostino

Il Sindaco
Michele Biagi

Il Segretario Generale
Dott. Lucio D'agostino

Il gruppo di lavoro
Michele Tosi, Daniele Bettini

adozione 9 APR. 2004

approvazione 26 GEN. 2005

Art. 1 - Ambito di applicazione ed Obbiettivi

1. Oggetto del presente Piano Attuativo è l'intera unità territoriale
2. L'U.T. è soggetta a Piano di Lottizzazione di cui all'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n° 1150.
3. L'obbiettivo è quello di rendere attuabili gli interventi del piano attuativo progettando la configurazione delle aree edificabili, delle aree a servizi e riqualificando contestualmente la possibilità edificatoria dell'intero comparto alla luce delle soluzioni proposte per la riduzione del rischio idraulico del Fosso del Val di Gori dal Dott. Ing. N. Lenza e Dott. Ing. S. Daminano e realizzando una maggiore area destinata a cassa di laminazione con le soluzioni proposte per le opere di urbanizzazione.
4. Il piano attuativo rientra tra quelli di cui all'art. 31 della L.R. 5/95, con le procedure di adozione ed approvazione di cui all'art. 30 della stessa legge regionale.

Art. 2 - Elaborati della variante al piano attuativo

- Gli elaborati del piano sono i seguenti :
- **Tav. n. 1** - Estratto aereofotogrammetrico. con individuazione del perimetro di piano – 1:1.000
- **Tav. n. 2** - Estratto Planimetria del P.R.G. con indicazione delle aree oggetto di piano – 1:2.000
- **Tav. n. 3** – Rilievo – 1:1.000
- **Tav. n. 4** – Planimetria generale di progetto - 1:1000.
- **Tav. n. 5** – Planimetria di progetto – 1:1.000
- **Tav. n. 6** – – Progetto del suolo – 1:1.000.
- **Tav. n. 7** – Sezioni – 1:1.000
- **Tav. n. 8** – Particolari costruttivi e foto
- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione

2 6 GEN. 2005

- Valutazione degli effetti ambientali
- Individuazione delle aree catastali interessate dal piano sulle mappe catastali e relativo elenco delle proprietà – 1:2.000
- Computo metrico estimativo
- Convenzione

- **Relazione geologico – tecnica di fattibilità** dello Studio Eurogeo – Dott. Geol. L. Valenti e Dott. Geol. R. F. Meli – con i seguenti elaborati:
  1. Carta geologica – 1:2.000
  2. Carta geomorfologica – 1:2.000
  3. Carta ad indirizzo idrologico e dei dati di base – 1:2.000
  4. Sezioni litotecniche
  5. Carta della fattibilità – 1:2.000

- **Relazione geologico – tecnica di fattibilità** di supporto allo strumento urbanistico vigente con estratti allegati cartografici
  - **Relazione dello studio idraulico per la realizzazione di un serbatoio di laminazione sul Fosso Val di Gori** redatta dal Dott. Ing. N. Lenza e dal Dott. Ing. S. Damiano – con i seguenti elaborati:
    1. Tav. 01 – stato attuale
    2. Tav. 02 – sezioni trasversali
    3. Tav. 03 – planimetria generale – stato progetto
    4. Tav. 04 – sezioni – tipo

  - Quadro conoscitivo costituito dagli estratti, in scala 1: 2.000 delle tavole 1B6 ,1C1,1C2, 1F1,1F2 ,3.2./1 del Piano Strutturale e dagli estratti della zona interessata, delle tavole dell'Atlante Territoriale relative a "USO DEI PIANI TERRA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI ED USO DEL SUOLO" e dello "STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E STATO FISICO DEI SUOLI", nonché della "Carta della Fattibilità" già allegate al Regolamento Urbanistico.

2 6 GEN. 2005

Art. 3 - Individuazione delle aree

1. L'articolazione delle aree comprese nel piano è così suddivisa:
- aree destinate alle strade veicolari e pedonali pubbliche
- aree destinate a verde pubblico attrezzato
- aree destinate a parcheggi pubblici
- aree destinate alla edificazione residenziale privata
- aree destinate alla edificazione residenziale convenzionata
- areea destinata a cassa di laminazione coincidente con il verde pubblico;
- aree destinate ad attrezzature di interesse comune
- area destinata alla edificazione residenziale di proprietà del Demanio dello Stato – Ramo strade;
- Strada urbana di P.R.G.

Art. 4 - Parametri Urbanistici

1. La Superficie Territoriale delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione ammonta a complessivi **mq. 101.075,00**, in base all'individuazione delle aree catastali all'interno del perimetro di piano; su tale superficie si applica l'indice di edificabilità territoriale previsto dal P.R.G. pari a mq 0,07 di SLP per mq. di S.T.;
2. L'edificabilità complessiva massima consentita, conformemente alle previsioni di PRG, ammonta a **mq. 7.075** di S.L.P.. In tale parametro non sono comprese le quantità destinate a attività di servizi di previsione che verranno attuati per stralci funzionali con progetto di opera pubblica;
3. Le destinazioni ammesse (art. 21 delle NTA del PS) sono la residenza e le attività urbane (definite dall'art. 3 delle NTA del PS) e attività di servizi;

2 6 GEN. 2005

4. Nell'attuazione degli interventi previsti nel comparto edificatorio, hanno carattere prescrittivo e vincolante i seguenti parametri:

a. Il perimetro del comparto edificatorio;

b. L'individuazione del numero di 25 lotti e la rispettiva superficie (come da tavola .04) per l'edilizia residenziale privata;

c. L'individuazione di 4 lotti per l'edilizia residenziale convenzionata;

d. La SLP massima edificabile di **5.150 mq** destinata complessivamente a residenza o attività urbane, per i lotti indicati al lettera b) del presente comma;

e. La SLP minima di **mq 1.800,00** destinata ad edilizia residenziale convenzionata, per i lotti individuati al lettera c) del presente comma;

f. La SLP massima edificabile per un uncico edificio, destinato a edilizia residenziale privata, pari a **mq. 206** per ciascuno dei 25 lotti individuati al lettera b) del presente comma;

g. L'unico edificio destinato a edilizia residenziale privata può essere suddiviso in massimo tre unità immobiliari all'interno dell'edificio principale ,ferma restando la SLP complessiva massima ammissibile in ogni singolo lotto,per una superficie minima di 65 mq di SLP per ogni unità immobiliare.

h. La SLP massima edificabile destinata a edilizia residenziale privata convenzionata pari a **mq. 450,00** per ciascuno dei 4 lotti individuati al lettera c) del presente comma;

i. La SLP massima edificabile destinata a residenza o attività urbane relativa all'area di proprietà del Demanio dello Stato – Ramo strade pari a **mq. 125,00**, al di fuori del comparto edificatorio;

j. La quantità di **parcheggi pertinenziali** ai sensi della L. n. 122/89 da reperirsi nell'interrato o seminterrato dell'edificio, secondo le norme vigenti;

k. Le quantità a **standards urbanistici** per parcheggi pubblici e per verde pubblico attrezzato, così come indicati nella

26 GEN. 2005

tavola n. 4 . Sono ammesse modifiche del disegno delle aree suddette conseguenti alla progettazione esecutiva;

l. L'altezza massima degli edifici pari a **ml. 7,50** misurata dalla quota di imposta ovvero dal marciapiede;

m. La quota di imposta del pavimento del piano terra non potrà essere superiore di **ml. 1,30** ;

n. Non è ammesso il trasferimento di S.L.P. da un lotto all'altro;

o. Non sono ammessi frazionamenti dei lotti se non con la possibilità di assegnare alle due/tre unità immobiliari le aree esterne, fermo restando il carattere prescrittivo del numero dei lotti e della loro superficie. In tal caso le aree di pertinenza assegnate devono essere idonee e sufficienti a soddisfare i vari parametri urbanistici (l.122/99, area filtrante etc) in modo proporzionale alla SLP delle singole unità immobiliari

ART. 5 - Prescrizioni ed indicazioni

1. I progetti esecutivi degli interventi previsti dovranno, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni:

a. Le coperture dovranno essere realizzate con tetti a falde inclinate, manti in coppi e tegoli o coppo-coppo, è vietata la realizzazione di sopraelevazioni parzialiE' consentita la realizzazione di sottotetti tra muri perimetrali portanti, in parti omogenee dell'edificio. Tali sopraelevazioni sono comunque ammissibili nell'ambito della altezza massima di 7,50 ml di cui alla lettera l del precedente articolo 4 comma 4.

b. Le coperture possono, in alternativa, essere piane a condizione che venga realizzato un "tetto verde", opportunamente dimensionate;

c. Potranno essere realizzate terrazze " a tasca" nelle coperture del tetto o dei porticati, di superficie non superiore a **mq. 5,00.** Sono ammesse terrazze anche sui lati dell'edificio principale purchè derivanti da un'organica ed omogenea progettazione architettonica dell'edificio principale, ai fini della qualità urbana.

26 GEN. 2005

d. E' consentita , per i 25 lotti di edilizia residenziale privata , la realizzazione di volumi secondari, costituenti pertinenza dell'edificio principale, ,ferma restando la SLP complessiva massima ammissibile in ogni singolo lotto senza che costituiscano unità immobiliari abitabili ma con destinazione d'uso, ripostiglio, locale di sgombero, magazzino, ecc, per una superficie minima di 14 mq ed una massima di 20 mq. Altezza media 2.70 ml."

e. Sono vietate le strutture amovibili quali tettoie o gazebo di dimensioni superiori a **mq. 5,00**. Le stesse non dovranno essere chiuse con infissi.

f. Non potranno essere realizzati movimenti di terra che comportino rialzamenti dell'attuale piano di campagna superiori a **ml. 1,00**.

g. gli spazi per cantine, locali tecnologici e ricovero autovetture al servizio delle unità immobiliari, purchè non potranno presentare le caratteristiche idonee all'abitabilità, con un'altezza inferiore a m.2,40 e purchè fuori terra per un massimo di m.1;

h. I materiali usati nella finitura degli edifici dovranno essere omogenei a tutto il comparto edificatorio, con particolare riferimento alle recinzioni prospicienti le aree pubbliche. In particolare:

- Le costruzioni devono avere finiture a intonaco e/o paramento a faccia vista in mattoni o pietra;
- gli infissi devono essere in legno, alluminio elettroverniciato o legno/alluminio elettroverniciato;
- i canali di gronda devono essere in rame;
- le pavimentazioni esterne devono essere in pietra naturale o cotto o masselli autobloccanti in cemento (Betonelle).

I colori delle facciate a intonaco saranno naturali e dovrà essere presentato un <u>Piano Cromatico dei colori e dei materiali</u> utilizzati per facciate, infissi, pavimentazioni e recinzioni da approvarsi da parte dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata e sulla base del quale saranno rilasciate le concessioni edilizie.

26 GEN. 2005

i. Gli olivi che saranno espiantati per realizzare gli edifici dovranno essere ripiantati in loco, laddove possibile , e comunque, nella parte non interessata dall'edificazione, potrannno essere mantenuti in essere;

j. Le realizzazioni del verde privato dovranno essere oggetto di specifica progettazione che tenga di conto del miglioramento del microclima della zona, dell'utilizzo prevalente di essenze autoctone, garantendo l'omogeneità in tutto il comparto e la ricerca di soluzioni finalizzate al contenimento dei consumi idrici.

k. Le recinzioni, di altezza massima ml. 2,00, dovranno essere realizzate con soluzioni unitarie ed omogenee per ciascun lotto all'interno del comparto edificatorio; quelle prospicienti le aree pubbliche e la viabilità saranno in muro pieno di altezza massima di **ml. 2,00** misurato dal piano strada antistante o adiacente.

l. Requisiti di bioarchitettura - La progettazione degli edifici potrà essere effettuata con le tecniche della bio-architettura e nel rispetto dei requisiti della normativa antisismica e, conseguentemente, la progettazione costruttiva deve esserne adeguata. Nel caso di progettazione e realizzazione dell'edificio secondo le indicazioni di seguito elencate, certificata in entrambe le fasi dal tecnico progettista , non costituisce SLP lo spessore ulteriore ai 30 cm dei muri perimetrali necessari per rispettare l'adeguamento alla normativa sismica e i requisiti che garantiscano la bioarchitettura, Lo scopo deve essere unicamente quello di "proteggere gli ambienti e le persone dagli agenti atmosferici esterni e dall'inquinamento indor", garantendo così una buona qualità della vita ed un edilizia sostenibile ai fini del benessere.

In seguito all'entrata in vigore della normativa di cui agli articoli 145 ,146 e 147 della legge regionale n. 1/2005 e relative linee guida con mero atto consiliare saranno dettate le modalità di applicazione della normativa stessa agli interventi edilizi del presente piano .

Indicazioni :

- La progettazione degli edifici potrà essere effettuata, possibilmente, con le tecniche della bio-architettura, finalizzando gli studi alla

26 GEN. 2005

identificazione del sito oggetto dell'intervento in modo da individuare il giusto orientamento delle abitazioni, favorire l'illuminazione naturale. Utilizzare materiali naturali e non inquinanti quali ad esempio la pietra, i laterizi eco - compatibili, il legno trattato con impregnanti di tipo naturale e non a film, le malte ed i calcestruzzi con basse percentuali o assenza di cemento, le vernici a base di silicati di potassio o siloxani con il divieto di utilizzare pitture a base di quarzo per esterni e di tempere per interni e comunque ricercare le migliori condizioni di omogeneità e compatibilità tra materiali. Realizzare gli impianti termo-sanitari con tecniche che favoriscano il risparmio energetico ed idrico, anche con sistemi di recupero delle acque piovane ed il loro utilizzo per irrigazione; realizzare gli impianti elettrici con apparecchiature di disconnessione elettronica per le zone notte; favorire il miglioramento, oltre la norma, dell'isolamento termico e l'utilizzo di pannelli solari piani per la produzione di acqua calda.

- Le realizzazioni del verde privato, potranno essere oggetto di specifica progettazione che tenga di conto del miglioramento del microclima della zona, dell'utilizzo prevalente di essenze autoctone, garantendo l'omogeneità in tutto il comparto e la ricerca di soluzioni finalizzate al contenimento dei consumi idrici.
- Disposizione degli edifici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento reciproco
- Disposizione delle superficie vetrate in modo da assicurare la massima captazione solare e loro progettazione secondo le più aggiornate tecniche al fine di evitare il surriscaldamento estivo
- Adozione per le superfici vetrate esposte a nord di dimensioni non superiori a quelle minime stabilite dalle leggi
- l'adozione di sistema di produzione di acqua calda (o di energia elettrica) mediante l'uso di pannelli solari (fotovoltaici)
- la realizzazione, salvo che nei locali adibiti a cucine, bagni e parti comuni, di pavimentazioni in legno
- l'adozione di ulteriori misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici e idrici illustrate in apposita relazione (da presentare contestualmente alla richiesta di concessione edilizia)

26 GEN. 2005

- Recupero delle acque bianche a fini irrigui
- realizzazione delle strutture portanti, a partire dal solaio di calpestio del piano terra, in muratura di spessore non inferiore a cm 30 e con materiali aventi caratteristiche di coibenza e smorzamento;
- l'installazione, sugli impianti elettrici, di disgiuntori atti ad eliminare automaticamente la tensione di rete in caso di non utilizzo di corrente
- la realizzazione di intonaci con sola calce idraulica ed inerti
- la realizzazione delle tinteggiature con l'uso esclusivo di latte di calce e terre colorate

Art. 6 - Attuazione degli interventi

1. Gli interventi previsti , previa stipula della Convenzione attuativa del piano , si attuano mediante concessione edilizia
2. Il rilascio delle concessioni edilizie potrà avvenire, dopo l'avvenuta approvazione dei progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione e degli interventi di riduzione del rischio idraulico, a carico del concessionario.
3. L'inizio dei lavori conseguenti alle concessioni edilizie rilasciate potrà avvenire solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione come indicato in convenzione .
4. Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata di cui al Piano Assetto Idrogeologico valgono le norme di salvaguardia di cui all'art. 26 (27) del citato Piano.(nuovo piano delibera GRT n.1330/04)
5. Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata sono subordinati alla stipula delle relativa convenzione tipo prevista dalla convenzione del presente piano (ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R.T. n. 52/99 e successive modificazioni ed integrazioni)
6. Costituiscono condizioni e prescrizioni delle concessioni edilizie , quanto contenuto nella convenzione attuativa del piano.
7. l'edificazione residenziale ricadente nelle aree di cui al precedente articolo 3 lettera f) di proprietà del Demanio dello Stato – Ramo strade (A.N.A.S.) si attua con intervento diretto, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge.

26 GEN. 2005

Art. 7 - Viabilità

1. La viabilità principale del piano è indicata in Tav.4 – planimetria generale di progetto, ha valore vincolante, e pertanto deve essere confermata con l'approvazione del relativo progetto delle opere di urbanizzazione.
2. Sono prescrittive le dimensioni della sede stradali così come indicate nelle tavole di progetto.
3. La viabilità interna al comparto di servizio alle abitazioni (tav. 04) potrà essere non solo pedonale ma anche carrabile con verifica da fare in sede di progettazione esecutiva, verificando le dimensioni della sede stradale e garantendo un flusso interno di traffico a senso unico in ogni strada.

Art. 8 - Verde pubblico

1. Le aree di verde pubblico attrezzato sono individuate nella Tav.4 – planimetria di progetto
2. L'individuazione delle aree a verde pubblico è vincolante, queste potranno essere solo parzialmente modificate con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, fermo restando la quantità complessiva delle stesse, così come da tabella degli standards allegata.
3. L'area adiacente la Piazza Giovanni XXIII dovrà essere opportunamente progettata ed attrezzata anche con percorsi pedonali e fontane.

Art. 9 - Parcheggi

1. Le aree a parcheggio pubblico sono individuate nella Tav.4 – planimetria di progetto.
2. L'individuazione dell'ubicazione delle aree a parcheggio pubblico non è vincolante; queste potranno essere modificate con l'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione, fermo restando la quantità complessiva delle stesse, così come da

26 GEN. 2005

tabella degli standards allegata.

ART. 10 - Opere di Urbanizzazione

1. Sono a carico del concessionario, così come previsto dalla L.R. 52/99 art. 26 comma 5, tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria , come indicate negli elaborati del piano di lottizzazione e tutti gli oneri di allacciamento degli impianti tecnologici ai pubblici servizi , e che saranno meglio specificate nel progetto esecutivo .
2. Le opere di urbanizzazione, dovranno realizzarsi a cura e spese del concessionario, ai sensi dell'art. 25 comma 5 della L.R.T. n. 52/99 e successive modificazioni ed integrazioni, sulla base delle prescrizioni impartite dalla competente Amministrazione ed a seguito della redazione, a cura e spese del Concessionario, di un progetto esecutivo, da approvarsi con delibera di Giunta comunale, con le modalità e prescrizioni di cui alla convenzione.

ART. 11 - Strada urbana di PRG

1. E' a carico del concessionario, con le modalità di cui alla convenzione, la realizzazione della strada urbana di collegamento tra la via F. Confalonieri e la Provinciale Aurelia, sulla base di apposito progetto esecutivo che dovrà essere presentato ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

ART. 12 - Opere di riduzione del rischio idraulico

1. E' a carico del concessionario, con le modalità di cui alla convenzione, la realizzazione delle opere necessarie alla riduzione del rischio idraulico previste ed indicate nello Studio idrologico Idraulico preliminare redatto dal Dott. Ing. N.

26 GEN. 2005

Lenza e dal Dott. Ing. S. Damiano e nella Relazione Geologico Tecnica di Fattibilità del Piano Attuativo, redatta dallo Studio Eurogeo – Dott. Geol. L. Valenti e dott. Geol. R.F. Meli, sulla base di apposito progetto esecutivo che dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale.

2. Il progetto esecutivo redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche dovrà essere approvato ed omologato dalla competente Autorità di Bacino.
3. Tutte le opere dovranno essere realizzate e collaudate prima del rilascio del primo certificato di abitabilità dei fabbricati residenziali.

Art. 13 - Cessione di aree

1. L'attuazione del Piano di Lottizzazione è subordinata alla cessione delle seguenti aree:

- Aree destinate a parcheggio pubblico, così come individuate nella Tav.4 – planimetria di progetto;
- Aree destinate a verde pubblico attrezzato, così come individuate nella Tav.4 – planimetria di progetto;
- Aree destinate alla Viabilità veicolare e marciapiedi e viabilità pedonale;
- Aree necessarie per la realizzazione della strada urbana di PRG;
- Aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico.
- Le aree necessarie per le opere di riduzione del rischio idraulico ancorché esterne al comparto oggetto del Piano ed in caso di proprietà di terzi il rimborso della eventuale indennità di esproprio sostenuta dall'Amm.Comunale.

Art. 14 – Prescrizioni specifiche

1. L'area è parzialmente sottoposta al vincolo paesaggistico-

26 GEN. 2005

ambientale della ex L.n. 1497/39 (D.Lvo n. 490/99) e, pertanto, i progetti dovranno acquisire i necessari nullaosta.

2. In fase esecutiva per i singoli progetti infrastrutturali connessi al piano sarà verificata la necessità di applicazione o meno delle normative in materia di V.I.A.

26 GEN. 2005