

# COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI

Provincia di Livorno

---

Proposta di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 6 del R.U., dell'area individuata "O.40" nella Tavola 4 "Donoratico Sud" del Regolamento Urbanistico del Piano Strutturale del Comune di Castagneto Carducci, sottosistema insediativo "Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n.2, compresa tra Via Delle Pievi, Via Prampolini e nuova viabilità di progetto in località Donoratico, finalizzato alla realizzazione di abitazioni, attività urbane e servizi (Centro Civico).

## RELAZIONE GENERALE

(DPR 207/2010 e smi – art.25)

## Premessa

Lo scopo della presente relazione è quello di sinteticamente descrivere i principali dati tecnici e di contenuto dell'iniziativa immobiliare avente come oggetto la realizzazione di un complesso residenziale in Toscana, nel Comune di Castagneto Carducci – frazione di Donoratico.

Il Piano Attuativo s'inquadra nell'ambito della pianificazione territoriale ed urbanistica avviata anni addietro dagli uffici tecnici comunali in sinergia con i diversi livelli di pianificazione territoriale quali Provincia, Regione, ecc.

In particolare, oggetto dell'intervento attuativo sarà la **SCHEDA NORMATIVA n°40 - Sottosistema insediativo "Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n.2.**

Il Piano Attuativo prevede, in "variante" a quanto previsto dal R. U. e dalle Schede N°40 e N°25, la Costruzione del nuovo Edificio "Servizi" (Centro Civico) con i parcheggi di pertinenza, la ripermetrazione dell'area e delle modifiche alla mobilità, per le quali, il "Consorzio Piana degli Ulivi" in data 12/09/2013 ha presentato all'Amministrazione Comunale di Castagneto Carducci, "Proposta di Piano Urbanistico Attuativo - Variante Urbanistica" alla quale La Giunta Comunale, con "Deliberazione n°173" del 10/10/2013, ha deliberato:

1. DI APPROVARE la proposta di Piano Urbanistico Attuativo presentato dal Consorzio "Piana degli Ulivi" con sede a Donoratico in Via Aurelia n. 32/b c/o Studio Tinagli così come previsto dalla Scheda Normativa n. 40 del vigente Regolamento Urbanistico avente per oggetto l'edificazione dell'area compresa tra Via delle Pievi - edificato esistente - Via Prampolini a Donoratico con nuova viabilità a completamento degli isolati adiacenti, realizzazione del nuovo edificio "Servizi" (Centro Civico) con i relativi parcheggi di pertinenza, la ripermetrazione dell'area e modifiche alla mobilità;
2. DI AVVIARE il procedimento di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, in variante al Regolamento Urbanistico per le motivazioni indicate in premessa.
3. AUTORIZZARE gli uffici competenti ad istruire la proposta del Piano Urbanistico Attuativo - Variante Urbanistica presentata dal Consorzio "Piana degli Ulivi" con sede a Donoratico in Via Aurelia n. 32/b c/o Studio Tinagli.
4. DI DICHIARARE, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui al comma 4 dell'art. 134 del D. Lgs. n.267 del 18/08/2000.

Pertanto, la Scheda Normativa n°40 (Variata) e le Varianti al Regolamento Urbanistico oggetto della "Proposta di Piano Urbanistico Attuativo – Variante Urbanistica" presenta alla Giunta Comunale del Comune di Castagneto Carducci il 12/09/2013, aventi come oggetto le seguenti variazioni:

- Modifica della Scheda Normativa N°40 con l'Introduzione dell'Edificio a Servizi (Centro Civico)
- Mobilità
- Ripermetrazione dell'area

costituiranno il "Riferimento Urbanistico e Normativo" del Piano Attuativo, e gli allegati di "Variante Urbanistica", parte integrante del "Piano Attuativo.

Nel corso di questa relazione si intenderà come "Lottizzante" il consorzio denominato "Consorzio Piana degli Ulivi" con sede in Donoratico di Castagneto Carducci via Aurelia 32b, e costituito dai proprietari dei terreni costituenti l'area oggetto del Piano Attuativo.

## -RELAZIONE GENERALE-

La zona interessata dal Piano Attuativo di iniziativa privata è quella relativa alla porzione di territorio corrispondente ad un lotto delimitato a nord da via delle Pievi, a sud dalla via Greppo all'Ulivo, ad ovest da via Prampolini e ad est da uliveti. È individuata nella Tavola 4 Donoratico Sud del R.U. del Comune di Castagneto Carducci con la nota O.40 nel Sottosistema Insediativo "Città Della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n°2, e regolamentata con Scheda Normativa n°40.



SCHEDA N°40 - originaria

Il lotto è situato in un angolo della "Città" di Donoratico (Frazione di Castagneto Carducci) a prevalente destinazione d'uso "Residenziale", delimitato a Nord da via delle Pievi, ad Ovest dalle abitazioni costruite su via Prampolini e a Sud dalla campagna.

Le aree a Nord di via delle Pievi e a ovest di via Prampolini sono state oggetto, negli anni passati, di interventi edilizi prevalentemente a destinazione d'uso residenziale che ha portato a un uso monofunzionale di questa parte di territorio urbano.

Su via delle Pievi, sono presenti un edificio commerciale adibito a supermercato e delle aree a verde pubblico.

Questa parte di città risulta priva di una identità architettonica e di edifici con forti connotati architettonici autoctoni, presentando una varietà di linguaggi che non permettono di percepire una matrice architettonica comune.

L'area a Sud di via delle Pievi è attualmente ad uso agricolo ed è caratterizzata da pittoreschi filari di vigneti e uliveti disposti secondo l'asse Nord Est e Sud Ovest per una ottimale esposizione solare, e dalla cornice naturale delle colline dominate dalla medioevale Torre di Donoratico.



Foto area dell'area di intervento

Il Piano Attuativo ha i seguenti obiettivi:

- Pianificazione Urbanistica dell'area sopra descritta, a completamento degli isolati adiacenti, per l'identificazione delle "Aree Funzionali" per l'edificazione di nuove abitazioni, di un edificio per "Attività Urbane" e dell'Edificio dei Servizi (Centro Civico) per gli Uffici Comunali con relativi posti auto.
- Realizzazione di nuova viabilità pubblica di progetto e dei nodi d'innesto con la viabilità comunale esistente;
- Realizzazione della viabilità privata e ad uso esclusivo delle abitazioni;
- Realizzazione della viabilità pubblica pedonale e ciclabile;
- Realizzazione di nuovi spazi pubblici, di verde pubblico secondo la Normativa Vigente Nazionale, Regionale e Comunale in materia di "Standard Urbanistici" (D.M. 1444/68, Legge 122/89, DPGR n°15/2009 e Regolamento Urbanistico del 28/08/2008).

Il Piano Attuativo presentato si propone di pianificare e di normare gli interventi edilizi nell'area identificata nella Tavola n°4 "Donoratico Sud" del Regolamento Urbanistico vigente con la sigla "O.40" finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali, un edificio per le Attività Urbane e uno per Servizi (Centro Civico) per la ricollocazione degli Uffici Comunali, attraverso l'individuazione delle Aree Funzionali indicati nella Scheda Normativa n°40 del R.U. e nella definizioni della rete viaria interna, per gli accessi alle abitazioni, della nuova strada di progetto a collegamento di via del Mercato con via delle Pievi, e delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

La pianificazione dell'area, a completamento degli isolati adiacenti di via delle Pievi come da Schema Normativa N°40 del R.U., ha come obiettivi:

- la sistemazione dell'intero lotto identificando le "Aree Funzionali" dove saranno realizzati gli immobili con le destinazioni d'uso per le residenze, S2 per Servizi

- (Centro Civico) e S1 per le Attività Urbane; gli spazi pubblici (verde e attrezzati); i parcheggi pubblici e pertinenziali alle attività a soddisfacimento della normativa vigente in materia di Standard Urbanistici;
- la progettazione della nuova viabilità costituita dalla strada di quartiere a collegamento tra via del Mercato e la strada Comunale della Pieve e i relativi nodi stradali, e la rete viaria di distribuzione alle residenze, ad uso esclusivo delle abitazioni.

### **Il Progetto**

L'idea del Piano Attuativo parte dall'analisi dei luoghi e dagli obiettivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico proponendo una pianificazione organica, con la parte della "Citta" edificata e con la campagna, per "Aree Funzionali", articolata sui seguenti punti:

- I. Integrare la Nuova edificazione residenziale con la parte di "Citta" esistente a Nord di via delle Pievi costruendo un nuovo tessuto urbano organico e integrato con la parte di edificazione esistente con il completamento della parte a Sud di via delle Pievi;
- II. Sfruttare la realizzazione del Nuovo edificio a Servizi (Centro Civico) e le Attività Pubbliche per superare la giustapposizione tra aree centrali e aree periferiche riqualificando la struttura urbanistica con un nuovo equilibrio tra le funzioni residenziali, commerciali e funzioni pubbliche;
- III. Posizionare le nuove unità abitative nella parte a sud del lotto per avere come sfondo visuale il paesaggio delle Colline con la Torre di Donoratico e delle campagne.

Le conseguenti **scelte progettuali** si sono basate su questi fondamentali punti, articolando la proposta progettuale in questo modo:

- I. Posizionare le "Aree Funzionali" pubbliche e di utilità pubblica su via delle Pievi. L'edificio a Servizi (Centro Civico) **S2**, l'Edificio per le Attività Urbane **S1** e le aree a standard pubblico (parcheggi, piazza pubblica e verde) sono state ubicate in prossimità di via delle Pievi, creando una nuova area di attrazione e di utilità pubblica a servizio di tutta la cittadinanza di Donoratico.
- II. Posizionare le "Aree Funzionali" **Zn** private a destinazione d'uso residenziale con le relative aree a standard pertinenziali nella fascia a Sud e orientate secondo l'asse Nord-Ovest Sud-Est per una corretta esposizione solare e con gli affacci principali orientati verso le colline con la Torre di Donoratico e le campagne circostanti, e utilizzare tipologie edilizie residenziali basse e distribuite omogeneamente nel lotto

Per quanto detto sopra, il progetto del Piano Attuativo propone una soluzione che risponde, in maniera organica, alle esigenze sociali, paesaggistiche e territoriali sopra esposte nel rispetto delle peculiarità territoriali e in coerenza con gli obiettivi degli Strumenti di Governo del Territorio. Pertanto, si è previsto la realizzazione degli edifici con una prevalente funzione sociale, Servizi (Centro Civico) **S2** e Attività Urbane **S1**, ubicate su via delle Pievi e disposte intorno a uno spazio pubblico con funzione di piazza pubblica.



Planovolumetrico – disegno non in scala

**La piazza urbana VE** costituirà il nuovo luogo aggregante per la cittadina di Donoratico, che attualmente in questa parte di “città” non offre contesti socializzanti fatta eccezione per i consueti locali di ritrovo. In diretta relazione con essa sono stati posizionati l’edificio per gli Uffici Comunali, dotato di parcheggio fruibile da via delle Pievi e l’edificio delle attività commerciali, anch’esso dotato di parcheggio di pertinenza: la proposta progettuale ha tenuto conto della sinergia ottenibile a livello sociale dal mettere in relazione queste diverse funzioni. Si tenga inoltre presente la possibilità in futuro di allargare questa sinergia al parco verde attualmente presente dall’altro lato di via delle Pievi.

In questo modo una **nuova identità urbana** potrà essere proposta, cogliendo le nuove esigenze sociali del Comune di Donoratico e proponendo un nuovo modello di vita urbana ai limiti tra la campagna ed il mare e della cultura (musica, teatro, etc.) nel rispetto delle proprie radici.

Le abitazioni saranno ubicate nella parte a Sud del Lotto – **COMPARTI Zn**. Il progetto identifica le Aree, con le relative tipologie edilizie, dove saranno realizzate le nuove abitazioni collegate tra loro attraverso un sistema di percorsi privati ad andamento sinuoso, al fine di evitare una rigida e schematica impostazione progettuale poco consona ad un contesto così interessante.

Le tipologie edilizie proposte e le limitazioni delle altezze massime fabbricabili determinano la costruzione di immobili poco impattanti a livello paesaggistico e più conformi alle costruzioni dell'intorno.

Per un maggior dettaglio si rimanda agli specifici elaborati allegati

## LE "AREE FUNZIONALI" OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo si fonda sulla pianificazione nel Lotto delle Aree Funzionali (residenze, servizi, attività urbane etc.), quali zone con destinazioni d'uso e parametri urbanistici (S.L.P., altezza max) uguali.

Il Piano Attuativo, prevede le seguenti Aree Funzionali:

### 1. Aree di Standard oggetto di Perequazione:

#### a. Aree pubbliche a Parcheggio.

Sono le aree pubbliche destinate alla sosta dei veicoli e contraddistinte con le sigle P.1", "P.2", "P.3", "P.4" e "P5" nell'elaborato grafico "C.1" allegato al Piano Attuativo ed indicate con il retino grigio, derivanti dalle prescrizioni del D.M.1444/68, Legge 122/89, dal D.P.G.R. della Toscana n.15 del 01/04/2009 e dall'art. 16 del Regolamento Urbanistico del Comune di Castagneto Carducci;

#### b. Aree pubbliche a Verde.

Sono le aree pubbliche destinate al verde pubblico e a spazi pubblici attrezzati derivanti dalle prescrizioni del D.M.1444/68, evidenziati nell'elaborato grafico "C.1" allegato al Piano Attuativo rispettivamente con il retino di colore Verde e la sigla "V.1", "V.2" e "V.3", gli spazi a verde pubblico e con la sigla "V.E." e con il retino colorato verde scuro lo spazio attrezzato a piazza pubblica;

### 2. Opere di Urbanizzazione oggetto di Perequazione:

#### c. Viabilità Pubblica. Strada di progetto

Sono le sedi viarie destinate al traffico veicolare pubblico, al movimento dei pedoni e alle piste ciclabili ed è indicate negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo.

Sono incluse l'impianto d'illuminazione pubblica e la sede dei sotto-servizi trattati nel successivo paragrafo.

In particolare, nell'elaborato "C.1" allegato alla proposta del Piano Attuativo, sono evidenziati:

- la viabilità Pubblica di Progetto carrabile con retino di colore ocra
- la viabilità ciclabile Pubblica con retino di colore marrone chiaro
- la viabilità pedonale Pubblica con retino di colore ocra scuro

#### d. Opere di Urbanizzazione Primaria

Sono le Opere previste dall'art. 31 della L.1150/42 e dall'art. 5 degli "Indirizzi Normativi" del Piano Strutturale, necessari per rendere edificabile l'area, e a carico del "Lottizzante"

Tali opere riguarderanno:

- Rete Sotto-Servizi
- Rete Acqua Potabile
- Rete Acque Chiare
- Fogne Acque Nere
- Rete Gas
- Energia Elettrica

### **3. Opere di Urbanizzazione Secondaria e Extra Comparto a scemputo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria e degli Oneri di Costruzione**

Sono le Opere per cui il lottizzante dovr  impegnarsi alla loro Costruzione e i cui Oneri saranno scemputati dagli Oneri di Urbanizzazione Secondaria e dagli Oneri di Costruzione. In particolare modo esse sono:

e. Edificio per "Servizi" (Centro Civico).

E' l'area pubblica destinata alla realizzazione del nuovo edificio per "Servizi" finalizzato alla collocazione degli Uffici Comunali, contraddistinto negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo, "C.1" e con la sigla "S.2" ed evidenziato da un retino colore rosa.

L'edificio sar  realizzato su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) con altezza massima inferiore ai 10m e della superficie lorda (al perimetro esterno) di ca 1200mq.

L'edificio   stato pi  dettagliatamente descritto negli elaborati grafici e nella Relazione sulle Opere Architettoniche che costituiscono progetto definitivo dell'Opera e parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo.

f. Urbanizzazione delle aree extra Comparto a servizio del Comparto

Sono le opere di urbanizzazione da realizzare esterne ai confini dell'Area interessata alla Proposta di Piano Attuativo, la cui realizzazione   fondamentale per rendere funzionale il nuovo intervento. Vedi elaborati grafici e relazioni specifiche sull'argomento.

Tali opere riguardano interventi di connessione della nuova viabilit  con quella esistente in particolare modo quella con la strada Comunale della Pieve e quella con via del Mercato, e consistenti:

- Nodo stradale di connessione tra la nuova viabilità, via delle Pievi e strada comunale della Pieve, con spartitraffico e rotonda come riportato nell'elaborato grafico allegato alla "Proposta di Piano Urbanistico – Variante Urbanistica". La titolarità di tali aree risiede in capo al Comune ed il proponente realizzerà a proprie spese un intervento "di minima" per una superficie pari a circa 750mq, con nuova asfaltatura e segnaletica stradale verticale ed orizzontale, da concordare nel dettaglio con l'Ufficio Mobilità del Comune, secondo progetto esecutivo delle opere in oggetto.
- Tratto di strada extra comparto necessaria per connettere la nuova viabilità con Via del Mercato come da elaborato grafico allegato alla "Proposta di Piano Urbanistico – Variante Urbanistica".  
La titolarità di tali aree è in parte del Condominio confinante (foglio 43, part. 798) e pertanto tale intervento sarà subordinato alla procedura di esproprio per pubblica utilità a carico dell'Amministrazione Comunale. Il proponente realizzerà a proprie spese un intervento "di minima" per una superficie pari a circa 50mq, con nuova asfaltatura e segnaletica stradale verticale ed orizzontale, da concordare nel dettaglio con l'Ufficio Mobilità del Comune.

#### 4. Aree Private:

g. Aree Funzionale Residenziali (Z.n).

Sono le aree destinate alla individuazione dei lotti fondiari a destinazione Residenziale, della viabilità privata, del verde privato consortile e del verde privato pertinenziale. Vedi elaborato grafico "B1" e "E1" allegati al Piano Attuativo.

La S.L.P. totale consentita per l'edificazione residenziale è di 5000mq;

L'altezza massima di 10ml.

h. Rete viaria per l'accesso alle nuove Unità Abitative e spazi condominiali

È costituito dalla rete viaria ad uso esclusivo delle abitazioni che serve ai residenti per accedere alle rispettive abitazioni, e dagli spazi a verde privato/condominiale.

Sono comprensive di illuminazione propria e di sotto-servizi che si diramano dalla rete pubblica alle residenze.

Tali spazi sono contraddistinti negli elaborati allegati al Piano Attuativo rispettivamente con il retino di colore ocra la rete stradale privata e con il retino di colore azzurro, il verde privato. Vedi elaborato grafico "B1" e "E1" allegati al Piano Attuativo.

i. Area Funzionale per "Attività Urbane".

È l'area destinata alle Attività Urbane ed è contraddistinta negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo, "B.1" e "E.1" con la sigla "S.1" ed identificata con il retino di colore violetto.

## IL SISTEMA DEI PERCORSI

La nuova viabilità di scheda prevista dagli strumenti urbanistici consentirà di creare un percorso alternativo per i flussi diretti verso est (entroterra), proponendosi come una valida alternativa al traffico proveniente dalla statale Aurelia che, come appreso durante lo sviluppo del progetto, in alcuni periodi dell'anno ha problemi di intasamento e rallentamenti dovuti anche al traffico di tipo pesante (autotreni) che deviando dall'Aurelia trovano percorsi alternativi sfruttando le strade ad oggi esistenti, certo non dimensionate per un traffico di quel tipo. Con la soluzione adottata si riuscirà a ridurre il traffico pesante all'interno del centro abitato.

Il sistema dei percorsi proposto per la lottizzazione è semplice e si differenzia per i flussi del "pubblico" e quelli del privato:

- La zona "pubblica" (piazza-uffici-commerciale) viene servita da via delle Pievi dalla quale si accede direttamente anche alle aree a parcheggio pubbliche dislocate in corrispondenza della zona della piazza (commerciale ed uffici comunali) e di fronte i Condomini di 4 piani presenti verso la fine della medesima via.
- La lottizzazione prevede un accesso unico dalla nuova viabilità di scheda, ubicato all'incirca nella mezzeria della nuova strada, quindi in posizione baricentrica rispetto alle aree della lottizzazione;
- Le uscite dalla lottizzazione, concordate in fase di progetto con l'Amm.ne comunale, sono state posizionate in tre punti differenti, al fine di limitare i carichi di traffico e differenziarli anche sulle viabilità esistenti. I tre punti di uscita sono:
  - *su via delle Pievi*
  - *sulla nuova viabilità di scheda*
  - *sulla esistente via Prampolini*

La disposizione così immaginata permette, inoltre, di diversificare gli accessi alle residenze da quelli ai Servizi (Centro Civico) e alle Attività Urbane non congestionando il traffico sulle arterie viari esistenti e di nuova realizzazione.

Infatti, mentre i nuovi residenti accederanno alla rete viaria di loro esclusivo uso dalla nuova strada, il nuovo edificio a Servizi e quello delle Attività Urbane avranno accesso da via delle Pievi dove per altro sono stati ubicati i parcheggi pubblici e pertinenziali.

Per migliorare la viabilità e la sicurezza stradale, a metà della nuova strada in corrispondenza della zona d'accesso alla lottizzazione, è stato previsto uno snodo con corsia di accumulo che permette alle autovetture in ingresso di non creare ostacolo al normale flusso.

## REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL PIANO ATTUATIVO IN BIO-EDILIZIA

Obiettivo del Piano Attuativo è quello di realizzare gli interventi Edilizi con i criteri della Bio-Edilizia. Da qui l'idea di utilizzare materiali

Per la realizzazione verranno adottati criteri di bioedilizia al fine di agevolare il risparmio energetico in ottemperanza alle normative nazionali (D Lvo 311/06 e smi) regionali (Linee Guida della Regione Toscana, LR 1-2005 e smi) e comunali (Regolamento Edilizio).

Il Consorzio è particolarmente attento e interessante a tal proposito è l'utilizzo della tecnologia del legno. Di seguito riportiamo sinteticamente alcuni cenni di tale innovativa tecnologia ed i vantaggi che essa comporta:



- risparmio energetico (classe energetica "A") mediante l'utilizzo di sistemi di isolamento a cappotto e realizzazione di copertura ventilata
- antisismicità comprovata con il sistema "scatolare"
- cantiere "pulito" = tecnologie a secco
- Il riscontro "sul campo": alto livello di isolamento termico = risparmio sui costi di gestione nel tempo ed isolamento acustico: prove acustiche "in situ" con risultati di 3db migliori rispetto alla medesima tipologia realizzata in tradizionale = maggior benessere psico-fisico



## **COERENZE CON IL PIANO STRUTTURALE E CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO E SUGLI ASPETTI PAESAGGISTICI , SOCIALI ED ECONOMICI**

Il Piano Attuativo prevede, in “variante” a quanto previsto dal R. U. e dalle Schede N°40 e N°25, la Costruzione del nuovo Edificio “Servizi” (Centro Civico) con i parcheggi di pertinenza, la ripermimetrazione dell’area e delle modifiche alla mobilità, per le quali, il “Consorzio Piana degli Ulivi” in data 12/09/2013 ha presentato all’Amministrazione Comunale di Castagneto Carducci, la “Proposta di Piano Urbanistico Attuativo - Variante Urbanistica” alla quale La Giunta Comunale, con “Deliberazione n°173” del 10/10/2013, ha espresso parere favorevole.

In particolar modo, l’inserimento del nuovo Edificio a Servizi (Centro Civico) per il ricollocamento degli Uffici Comunali , permette la realizzazione di tale Opera Pubblica, a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria e degli Oneri di Costruzione, nell’Area di via delle Pievi, a carico del Lottizzante inserendola nella “Scheda Normativa N°40”.

La proposta di realizzare tale Opera in quest’area, modificando quanto previsto dal “Regolamento Urbanistico”, comporterà vantaggi sociali ed economici per il Comune di Castagneto Carducci consistenti in contrazione dei tempi di realizzazione e il risparmio di suolo urbanizzato, nel rispetto e a vantaggio del territorio aperto.

Inoltre, in coerenza con gli Obbiettivi del Piano Strutturale<sup>(3)</sup> , la realizzazione di tale Opera Pubblica su via delle Pievi permette di dare una funzione, urbanisticamente, strategica all’intera area risolvendo da un lato la ricollocazione degli Uffici Pubblici (obbiettivo della scheda) e dall’altro di garantire un’importante funzione sociale completando e valorizzando non solo l’area interessata al Piano Attuativo ma anche le Aree a Nord di via delle Pievi già edificate con prevalente Destinazione d’Uso Residenziale.

Significativa, in questa chiave di lettura, è l’impegno del Lottizzante, a scomputo delle opere di Urbanizzazione Secondaria e degli Oneri di Costruzione, delle opere extra-comparto a servizio del Comparto.

Inoltre, in coerenza a quanto previsto dalla Scheda Normativa N°40 e al contesto urbano e paesaggistico, sono stati previsti interventi edilizi poco impattanti:

- villette bifamiliari e monofamiliari
- un edificio residenziale in linea
- un edificio a schiera, con altezze massime inferiori a 10ml;
- un edificio a Servizi (Centro Civico) con “Superficie Coperta” di appena ca 600mq di S.L. e altezza massima inferiore a 10ml;
- un edificio per Attività Urbane, con “Superficie Coperta” di appena 500mq di S.L.P. e altezza massima inferiore a 10ml.

In sintesi, gli effetti che produce, da un punto di vista economico sono da intendersi positivi in quanto coinvolgono aspettative e interessi degli operatori economici, dei cittadini e dell'Amministrazione Comunale, rimanendo coerente agli obiettivi del Piano Strutturale. Sembra evidente, che la “Verifica Comparata” di coerenza esterna ed interna tra obiettivi ed “azioni risultati attesi”, non evidenzia elementi di contrasto.

## **RISPETTO DEI REQUISITI DI LEGGE**

Tutti gli interventi verranno realizzati nel pieno rispetto delle vigenti norme vigenti nel campo dell'edilizia la cui applicazione risulterà necessaria, ed in particolare:

- **requisiti igienico sanitari degli stabili** (regolamento edilizio – regolamento di igiene – normative nazionali e regionali in materia in particolare per le abitazioni **D.Min. Sanità 5 luglio 1975** ). A tale proposito già sono state fornite allo scrivente dalle Municipalizzate, delle indicazioni riportate negli allegati elaborati grafici. In sede di progettazione esecutiva e redazione degli elaborati tecnici per l'ottenimento dei Permessi a Costruire, i progetti allegati forniranno tutte le indicazioni necessarie per legge.
- **requisiti in materia di prevenzione incendi**  
A tale riguardo si specifica che la sola attività normata da regola tecnica, è quella relativa al edificio a servizi (Centro Civico) S2 , ricadente in tipo 1 ai sensi del **D. Ministero dell'Interno 22 febbraio 2006** - “Approvazione della Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici”.  
Tra le normative richiamate in detto D. Min. c'è anche il rispetto dei requisiti di cui al **DM 10 marzo 1998** - “ Criteri generali di sicurezza antincendio per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro”.

L' edificio per le attività urbane, nel caso in cui le attività commerciali che si insedieranno risultino soggette all'applicazione delle normative di prevenzione

incendi , sarà anch'esso sottoposto ad esame progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Livorno.

- **requisiti in materia di superamento delle Barriere Architettoniche** [Legge 13 del 9 gennaio 1989 e s.m.i. ed altro]

Il Piano Attuativo dovrà prevedere il superamento e l'abbattimento delle "barriere architettoniche" nei modi e nei termini previsti dalla Legge 13/89 e successivi D.M. n° 236 del 14 giugno 1989 e del D.P.R. n° 503 del 24 luglio 1996.

In particolare, la legge 13/89 stabilisce i termini e le modalità in cui deve essere garantita l'accessibilità ai vari ambienti, con particolare attenzione ai luoghi pubblici. Il D.M. n°236/89 definisce che per barriere architettoniche si intende(1):

Gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la modalità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;

Gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;

La mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Inoltre definisce i concetti di Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità(2):

Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Il D.P.R. 503 del 24 luglio 1989 sempre in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche definisce il regolamento per gli edifici, spazi e servizi pubblici (3):

---

(1) cfr. art. 2 D.M. n° 236 del 14 giugno 1989

(2) cfr. art. 2 D.M. n° 236 del 14 giugno 1989

(3) cfr. art. 3, art 6 del D.P.R. n° 503 del 24 luglio 1996

Le presenti norme si applicano agli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione, ancorchè di carattere temporaneo, o a quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione. Si applicano altresì agli edifici e spazi pubblici sottoposti a qualunque altro tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare l'accessibilità e la visibilità, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso. Si applicano inoltre agli edifici e spazi pubblici in tutto o in parte soggetti a cambiamento finalizzato all'uso pubblico, nonché ai servizi speciali di pubblica utilità si cui al successivo titolo VI.

Agli Edifici di edilizia residenziale pubblica ed agli edifici privati compresi quelli aperti pubblico si applica il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 14 giugno 1989, n° 236;

Per quanto sopradescritto, la normativa sopra menzionata riguarderà la progettazione di:

- Spazi Pedonali
- Marciapiedi
- Attraversamenti pedonali
- Scale e rampe
- Servizi igienici pubblici
- Arredo Urbano
- Parcheggi
- Circolazione e sosta dei veicoli al servizio di persone disabili

I progetti finalizzati all'ottenimento delle relative Autorizzazioni per la costruzione degli edifici dovranno contenere degli elaborati tecnici che evidenzino chiaramente le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il rispetto delle prescrizioni normative.

In attuazione dell'art. 24, comma 5, della legge n° 104 del 5 febbraio 1992, ai progetti dovrà essere allegata la dichiarazione del professionista che ha progettato l'opera attestante la conformità degli elaborati alle disposizioni contenute nel regolamento.

## **MODALITÀ DI REALIZZAZIONE CON CONCESSIONI PER STRALCI FUNZIONALI**

Gli interventi edilizi e le Opere di Urbanizzazione costituenti il Piano Attuativo potranno essere realizzati per stralci funzionali e potranno riguardare uno o più comparti distinti previa richiesta di Permesso a Costruire secondo le modalità dettate della L.R. 1 del 3 gennaio 2005, nel rispetto dei termini di validità previsti sia per il Permesso a Costruire che quelli del Piano Attuativo [*cifr. Art.12 punto 4 del R.E.U.*]<sup>(4)</sup>.

---

<sup>(4)</sup> cifr. Art.12 punto 4 del R.E.U.:

*La convenzione può regolare tempi di attuazione diversi o per fasi e stralci. Gli atti abilitativi per la realizzazione degli edifici, saranno rilasciati relativamente a ciascuna fase o stralcio dopo l'esecuzione ed il collaudo o il rilascio del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie.*

Sarà facoltà del Lottizzante definire i confini dei Comparti del Piano Attuativo, e i loro tempi di costruzione, nel rispetto di quanto sopra descritto, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, ad autorizzazione ottenuta, dell'inizio lavori. Per i Comparti, i cui lavori risultano essere terminati, il Lottizzante potrà presentare la Relativa Pratica amministrativa per l'Abitabilità/Agibilità.

---

Roma, 12/11/2013

I Progettisti

Dott. Arch. Giuseppe Anglana

Dott. Arch. Massimiliano Manham

Dott. Arch. Paolo Vacatello