

COMUNE DI PIOMBINO

Provincia di Livorno

**Piano di Recupero con cambio d'uso in attività
turistico-ricettiva di edifici ubicati nel
Comune di Piombino - S.P. 23 Della Principessa n.18**

Committente: “La Torretta” srls

Via Murazzo 11 – Cantu’ (CU)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
CONTENENTI LA DISCIPLINA TECNICA
PER IL RECUPERO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE
DI CUI AL CO. 2 DELL’ART. 119 DELLA L.R.T. 65/2014

Venturina Terme, li 04/2018

IL PROGETTISTA
Dott.arch. Linda Bindi

Art. 1 – Oggetto del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero ha come oggetto l'area ubicata nel Comune di Piombino, lungo la S.P. n.23 della Principessa sulla quale insistono due fabbricati di vecchia costruzione. Dal punto di vista urbanistico l'area è individuata nel R.U. in zona agricola in parte nella sottozona E2 ed in parte nella sottozona E6; in particolare nella zona "E2 – Area agricola d'interesse paesaggistico d'insieme" insiste il fabbricato principale, mentre l'edificio "B" ricade in zona "E6 – Aree agricole frazionate".

Art. 2 – Riferimenti normativi e inquadramento urbanistico

L'area in oggetto, nel vigente Regolamento Urbanistico ricade in zona agricola in parte nella sottozona E2 ed in parte nella sottozona E6; in particolare nella zona "E2 – Area agricola d'interesse paesaggistico d'insieme" insiste il fabbricato principale, mentre l'edificio "B" ricade in zona "E6 – Aree agricole frazionate". I due fabbricati sono stati oggetto di Proposta di Schedatura ai sensi dell'art. 42 del R.U. e hanno implementato il Dossier "C" con la Scheda n. 40 che ha riconosciuto l'edificio "A" di valore testimoniale assegnandogli la categoria d'intervento "c – Restauro e risanamento conservativo", mentre per l'edificio "B", valutato sostanzialmente alterato, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia. L'area è soggetta a Vincolo Idrogeologico e ricade nella zona di protezione intorno agli osservatori astronomici di cui al Titolo IV della L.R.T. 39/2005; inoltre è compresa nella fascia di rispetto della S.P. n. 23 della Principessa.

L'area rientra tra quelle a Pericolosità Idraulica Media I.2 di R.U.

L'intervento che si intende realizzare è consentito dalla L.R. 65/2014 e previsto dall'art. 80 delle N.T.A del R.U. con le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 78 dello stesso R.U. e si propone di effettuare quanto segue:

- Restauro e risanamento conservativo dell'Edificio "A", con variazione d'uso in attività turistico-ricettiva del tipo "Residence".

- Demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata e senza incremento di volume, dell'Edificio "B" pertinenza dell'edificio principale, con la creazione di un alloggio per il conduttore dell'attività
- Sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici con realizzazione di piscina e di parcheggi, cosiccome disciplinato dall'art. 79 delle N.T.A. del R.U.
- Realizzazione di locale tecnico seminterrato ospitante le apparecchiature, i macchinari e gli impianti tecnologici a servizio del complesso ricettivo
- Realizzazione di impianto fotovoltaico per autoconsumo collocato a terra ai sensi art. 57 del R.U. ed in conformità ai criteri localizzativi di cui alla normativa vigente in materia

Art. 3 – Confini del piano

L'area oggetto di PdR identificata nelle tavv. 1, 7 e 8 confina ad ovest con la S.P. della Principessa, a nord con la stazione di rifornimento carburanti, salvo altri. Alla proprietà si accede dalla Strada Provinciale.

Art. 4 – Identificazione catastale

Catastalmente l'area interessata al Piano di Recupero è individuata C.T. del Comune di Piombino al F°13 part. 41, 49 e 213, con una superficie di mq. 6863, mentre i fabbricati sono distinti al C.F. F°13 part. 41 sub 2,3,602 e 604.

Art.5 – Elaborati di Piano

Il presente Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati:

- Documentazione attestante la proprietà
- Ubicazioni

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione contenenti la “Disciplina tecnica di recupero degli immobili e delle aree” di cui al co. 2 art. 119 della L.R.T. 65/2014
- Documentazione fotografica
- Relazione geologica di fattibilità
- Elaborato di Valutazione art. 10 del R.U.
- Relazione di Fattibilità di cui all’art. 109 della L.R.T. 65/2014
- Relazione di Coerenza interna ed esterna
- Tav. 1 – Stato attuale: Planimetria generale con quote di rilievo- Rilievo essenze arboree esistenti
- Tav. 2 – Stato di fatto: Pianta Edificio A
- Tav. 3 – Stato di fatto: Prospetti e Sezioni Edificio A
- Tav. 4 – Stato di fatto: Pianta Prospetti e Sezioni Edificio B
- Tav. 5 – Stato di Progetto SCIA del 10/04/2017: Pianta Edificio A
- Tav. 6 – Stato di Progetto SCIA del 10/04/2017: Prospetti e Sezioni Edificio A
- Tav. 7 – Stato modificato: Planivolumetrico - Piano del Verde - Profili
- Tav. 8 – Stato modificato: Planimetria generale con schema fognature - Impianti tecnologici
- Tav. 9 – Stato modificato: Pianta Edificio A
- Tav. 10 – Stato modificato: Prospetti e Sezioni Edificio A
- Tav. 11 – Stato modificato: Pianta Edificio B
- Tav. 12 – Stato modificato: Prospetti e Sezioni Edificio B
- Tav. 13 – Stato modificato: Piscina e locale tecnico
- Tav. 14 – Stato di fatto e modificato: Schema e calcolo volumi
- Tav. 15 - Stato sovrapposto: Planimetria generale
- Tav. 16 – Stato sovrapposto: Pianta Edificio A
- Tav. 17 – Stato sovrapposto: Prospetti e Sezione Edificio A

Art. 6 – Destinazione d'uso

L'edificio A ha attualmente destinazione commerciale a piano terra e residenziale a piano primo mentre l'edificio B, ubicato già a partire dalla mappa d'impianto del catasto del 1939/40 sulla particella di pertinenza dell'edificio A, è destinato a magazzino. L'intervento prevede, ai sensi dell'art. 80 delle N.T.A del R.U. con le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 78 dello stesso R.U., la variazione d'uso dell'edificio A in attività turistico-ricettiva e un intervento di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata e senza incremento di volume, dell'Edificio "B" con la creazione di un alloggio per il conduttore dell'attività.

Art. 7 – Consistenze edilizie

I parametri urbanistici ed edilizi relativi agli edifici oggetto di Piano di Recupero, calcolati in base al DPGR 64/R del 11/11/2013, sono riportati nella tavola 12 allegata. In particolare, la Superficie Utile Lorda (SUL) ed il Volume (V) degli edifici in seguito agli interventi previsti saranno i seguenti:

- edificio "A": SUL = mq. 411,99; V = mc. 1250,50

- edificio "B": SUL = mq. 71,37; V = mc. 187,49

La nomenclatura sopra riportata è riferita alle tavole di progetto.

Art. 8 – Modalità di attuazione

Le opere previste nel Piano di Recupero verranno attuate per intero dal proprietario nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione.

Eventuali varianti che non comporteranno modifiche essenziali alle costruzioni, lievi modifiche prospettiche, diversa distribuzione degli spazi interni, nonché modeste modifiche all'ubicazione delle nuove costruzioni (Edificio B, piscina, ecc...) nel rispetto dell'assetto planivolumetrico

indicato nelle tavole allegate, non costituiranno modifiche al presente Piano di Recupero.

Il piano del verde contenuto nella tav. 7 non è indicativo e suscettibile di modifiche che si rendano necessarie in fase esecutiva.

Art. 9 – Architettura degli edifici e interventi consentiti

Per quanto riguarda l'edificio "A" è consentita la categoria d'intervento del Restauro e Risanamento conservativo, con la eventuale sostituzione delle murature esistenti che risultano troppo compromesse, interventi di rinforzo delle fondazioni ove necessario, modifica delle aperture esterne e alle coperture compatibilmente coi caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio. Sarà conservato il solaio a volticciole interposto fra piano terra e primo.

Per l'edificio "B", sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia. Saranno inoltre consentiti tutti gli interventi necessari per l'adeguamento alla normativa sismica, per migliorare la qualità degli edifici, per agevolare la corretta applicazione delle norme relative al D.L. 19/08/2005 n° 192 - Attuazione della Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico nell'edilizia, per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e per il rispetto dei requisiti acustici passivi.

Art. 10 – Modalità di intervento sugli edifici.

L'edificio A, manterrà le caratteristiche tipologiche e costruttive esistenti mentre l'edificio "B", oggetto di demolizione e contestuale ricostruzione, potrà avere diversa tipologia costruttiva. Le finiture esterne dei due fabbricati dovranno invece essere omogenee; in particolare, per l'edificio "A" si prevede il mantenimento della balza perimetrale e delle cornici intorno alle aperture del piano terra, che saranno riproposte anche per le nuove aperture del corpo ad un solo piano, nonché per l'edificio "B".

Saranno mantenuti gli aggetti di gronda in mezzane dell'edificio "A", riproposti anche nell'edificio "B".

E' ammessa l'introduzione di tutti i prodotti e sistemi costruttivi della tecnologia edilizia attuale ed in particolare quelli relativi alla coibentazione termica ed acustica purchè rimangano a vista solamente materiali tipici dell'edilizia tradizionale rurale; è consentito che le nuove opere murarie siano eseguite con muratura ordinaria di elementi laterizi e/o c.a.

Tutte le lattonerie saranno realizzate in rame, le cancellate e inferriate in ferro lavorato lasciato al naturale o pitturato utilizzando le tonalità di colore che meglio si armonizzano con la tinteggiatura degli edifici; gli infissi interni ed esterni saranno in legno, con esclusione dei locali per i quali normative specifiche richiedano altri materiali, o comunque in materiali diversi che ripropongano esternamente l'effetto legno non "posticcio". Tutte le superfici a vista esterna degli edifici saranno finite con laterizi, pietra o intonaco frattazzato; le superfici intonacate saranno tinteggiate con colori chiari terrosi.

Art. 11 – Aree esterne

Le aree esterne verranno sistemate a verde utilizzando prevalentemente essenze arbustive e arboree autoctone, a parcheggio o a percorso pedonale come indicato negli elaborati grafici allegati.

La viabilità interna carrabile e il parcheggio saranno realizzati con finitura in ghiaia mantenendo l'aspetto tipico delle corti rurali nell'ottica della conservazione degli ambiti agricolo-ambientali. I percorsi pedonali e le pavimentazioni esterne non permeabili, quali vialetti di accesso agli alloggi o marciapiedi dei fabbricati, potranno essere eseguite con materiali con impiego di piastrelle in cotto o altri materiali tradizionali consoni all'ambiente rurale. Sarà possibile installare pergolati od altri manufatti per il godimento degli spazi aperti previsti dall'art. 8 del R.E. vigente e in generale dalla normativa vigente in materia. La parte tecnologica della

piscina, comprendente l'impianto di ricircolo e trattamento delle acque, verrà alloggiata in un vano tecnico opportunamente integrato con il contesto.

Art. 12 – Recinzioni e delimitazioni

La recinzione esterna posta lungo la viabilità pubblica sarà realizzata preferibilmente con muretto e soprastante cancellata metallica mentre i restanti lati saranno costituiti da pali e rete metallica.

Gli accessi carrabile e pedonale verranno realizzati con colonne e muro d'ala in laterizio intonacato o a faccia vista e cancello in metallo. In alternativa per le colonne ed il muro d'ala potrà essere utilizzata anche la pietra.

Le cancellate e le inferriate in ferro lavorato potranno essere lasciate al naturale o pitturate utilizzando le tonalità di colore che meglio si armonizzano con la tinteggiatura degli edifici.

Art. 13 – Unità Minima di Intervento e Abitabilità

L'Unità Minima di Intervento coincide con il singolo fabbricato; tuttavia le pratiche edilizie potranno essere presentate separatamente per ciascun edificio o per entrambi gli edifici.

Il rilascio dell'abitabilità è comunque subordinato alla normativa vigente.

Art. 14 – Validità del Piano

Il Piano di Recupero ha validità per dieci anni dalla data di Approvazione

Art. 15 – Impianti tecnologici a servizio del complesso.

Il complesso sarà allacciato alla rete telefonica ed elettrica; la fornitura di acqua potabile sarà effettuata dall'acquedotto pubblico.

Le acque meteoriche saranno smaltite nella fossa intubata che corre lungo la S.P. n. 23 della Principessa mediante la caditoia esistente, mentre i liquami

verranno smaltiti secondo progetto approvato dalla Competente U.S.L. Saranno adottati gli accorgimenti per il risparmio idrico e per la tutela della risorsa idrica previsti rispettivamente dall'art. 37 del R.E. e dell'art. 52 co. 6 del R.U. applicabili al caso, compresa l'installazione di un serbatoio di accumulo interrato per la raccolta di acqua piovana da utilizzare per innaffiare le aree verdi e per lavare le superfici esterne pavimentate, nonché sciacquoni per WC a due livelli e miscelatori del flusso d'acqua con aria per il rubinetto, o altri meccanismi che riducano il flusso d'acqua. Sarà installato inoltre, idoneo serbatoio di accumulo, provvisto di autoclave, in grado di sopperire al fabbisogno giornaliero.

Sarà previsto l'impiego di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia per la gestione delle quali sarà realizzato apposito locale tecnico.

Art. 16 – Fattibilità geologico-idraulica

La fattibilità geologica, idraulica e ai fini della tutela della falda delle trasformazioni proposte è attestata nella relazione geologica a firma del dott. Geol. Paolo Annovi allegata al presente Piano.

In particolare, vengono indicate le classi di fattibilità alle trasformazioni previste per tale area relativamente agli aspetti geomorfologici (F.2g – Fattibilità con normali vincoli), idraulici (F.2i – Fattibilità con normali vincoli) e legati alla tutela della risorsa idrica (F.2t – Fattibilità con normali vincoli).

In conformità a quanto previsto dall'art. 47 delle NTA del R.U. il progetto esecutivo delle opere sarà corredato da verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione in rapporto alla superficie di raccolta delle acque, quali tetti, piazzali e altri spazi scoperti impermeabilizzati, alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area con tempo di ritorno trentennale, e agli interventi

di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore.

IL PROGETTISTA

dott. arch. Linda Bindi