



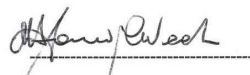
CITTA' DI PIOMBINO
Provincia di Livorno

PROGETTO

PIANO ATTUATIVO DELL'AREA "AT26 ex magazzini Aurelia" E CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Proprietà

Per Etrusco s.r.l.


ETRUSCO S.R.L.
Via dell'Agricoltura, 9 Fraz. Venturina
57029 Campiglia Maritima (LI)
cod.fisc./partita n° 01379750498
cap.soc. € 1.830.000,00 I.v.

Progettista



PROPONENTE

"ETRUSCO s.r.l."
via dell'Agricoltura n.9 - Campiglia Maritima (LI)
legale rappresentante protempore
Sig. Antonio Cavicchi

PROGETTISTA

arch. GABRIELE PANZERI Studio di Architettura
via A. Moro n.2/4 - 23887 Olgiate Molgora (LC)
tel. 039.507673 - email g.panzeri@libero.it
Ordine degli Architetti Prov. Lecco al n. 223
con

ARCHITETTURA
arch. Elena Cavedini
arch. Michele Pugliese
arch. Augusta Comi

URBANISTICA
arch. Chiara Nifosi
arch. Stefania De Melgazzi
arch. Daniela Borroni

OPERE URBANIZZAZIONE
ing. Renato Crosato
ing. Omar Luisson
ing. Simone Romanello

TITOLO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO ATTUATIVO

SCALA

REV	DATA	OGGETTO	Elaborato n.
00	novembre 2017	emissione	REL PA 02
01			
02			
03			
04			
Redatto DB		Verificato CN	Approvato GP

INDICE

1. Premessa

2. Inquadramento territoriale e analisi dello stato dei luoghi

3. Inquadramento del piano attuativo rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale

3.1 Il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

3.2 Piano di Gestione Rischio di Alluvioni

3.3 Il PTC della Provincia di Livorno

4. Sistema normativo comunale

4.1 Piano strutturale d'area

4.2 Regolamento Urbanistico

4.3 Piano di classificazione acustica

5. Definizione delle scelte del piano attuativo

5.1 Stato di fatto

5.2 Manufatti presenti

5.3 Analisi geologica e idrologica

5.4 Progetto

5.5 Opere a verde

5.6 Verifiche urbanistiche

5.7 Sottoservizi

5.8 Opere di urbanizzazione a scomputo

5.9 Oneri Urbanizzazione e Costo Costruzione

1. Premessa

L'ambito oggetto della presente proposta ricade nel Vigente Regolamento Urbanistico comunale all'interno della Scheda norma AT26 Ex Magazzini Aurelia, località Buca del Bisaccino nel comune di Piombino (LI). La Proponente intende realizzare un intervento di sostituzione edilizia/nuova edificazione per la realizzazione di un nuovo complesso edilizio a destinazione d'uso commerciale (Media Struttura di Vendita del settore alimentare), previa demolizione dei fabbricati artigianali esistenti (la cui descrizione è riportata nella richiesta di parere preventivo a riguardo di variazione della scheda norma AT26 del RU vigente, protocollata in data 02/05/2017 e cui si fa riferimento) e relativo trattamento del suolo di pertinenza.

La proposta di variante, all'ambito AT 26, interessa previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e non interessa previsioni di grandi strutture di vendita. La proposta è quindi riconducibile alla tipologia della Variante semplificata del Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 30 e seguenti della L.r. n. 64/2014 e s.m.e i. non comportando pertanto modifiche al PS.

Il sopra menzionato AT26 - EX MAGAZZINI AURELIA è normato dal Dossier F - Schede normative e di orientamento progettuale, delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, del comune di Piombino.

Il PA richiede una variante del R.U. vigente, resa necessaria per le motivazioni di seguito riportate:

- ripermimetrazione dell'ambito AT26 a causa di difformità rilevate rispetto alle diverse basi: catastale, Carta Tecnica Regionale e rilievo planaltimetrico dell'area effettuato nel luglio 2017 (vedi TAV PA01 del presente Piano Attuativo);
- proposta di variazione della Scheda Norma AT26 del vigente RU con previsione di inserimento di una MSV del settore alimentare e il ridimensionamento dei parametri e degli indici urbanistici con conseguente riduzione del carico urbanistico.

Il presente Piano Attuativo ha valutato due soluzioni di progetto:

- la prima ipotesi prevede lo sviluppo della massima superficie utile lorda consentita pari a 3.500 mq;
- la seconda ipotesi prevede, come primo lotto di realizzazione, lo sviluppo di una superficie utile lorda pari a 2.700 mq.

La proponente intende richiedere idoneo titolo autorizzativo per la seconda ipotesi.

Si fa presente che, in ogni caso, i servizi pubblici e privati che verranno realizzati nell'ambito AT26 sono dimensionati sulla massima superficie utile lorda consentita.

La proposta progettuale si pone in continuità con gli obiettivi del Piano Vigente che, tramite la realizzazione degli ambiti di trasformazione, va a costruire i nuovi assetti morfologici e tipologici nei quali sono prevalenti gli interessi generali relativi alla riqualificazione urbana e alla rigenerazione di servizi e spazi pubblici e collettivi. Pertanto l'intervento mira a garantire indirizzi dell'Amministrazione o parte di essi elencati di seguito:

- costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto;
- evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettibili di creare luoghi insicuri;
- utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo;
- qualificare l'immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti;
- utilizzare le più avanzate modalità di risparmio energetico e idrico, e in genere principi di sostenibilità ambientale;
- curare la qualità architettonica dalla progettazione tipo-morfologica alla scelta dei materiali e di tutte le soluzioni appositamente dedicate all'impatto estetico percettivo.

In quest'ottica, la presente proposta si pone come occasione per riqualificare una piccola parte del sistema degli spazi pubblici dell'ambito ma guardando a una visione più ampia e agendo in maniera mirata.

2. Inquadramento territoriale e analisi dello stato dei luoghi

L'analisi dello stato dei luoghi ha interessato il sistema territoriale di riferimento e in particolare di quello insediativo di prossimità dell'area di intervento per la quale sono stati predisposti un rilievo planoaltimetrico dell'area (vedi TAV PA06 del presente Piano Attuativo) e una documentazione fotografica finalizzata ad evidenziare le diverse caratteristiche dell'area e il suo inserimento nel sistema paesaggistico (vedi REL PA 01 del presente Piano Attuativo).

L'area oggetto della presente istanza di Piano Attuativo si trova in località Buca di Bisaccino a meno di 800 m a nord della città storica. L'analisi del sistema insediativo esistente in prossimità dell'ambito interessato evidenzia un tessuto urbano funzionalmente e morfologicamente eterogeneo con presenza di isolati residenziali a bassa densità (ville unifamiliari, bifamiliari) e media densità (edifici in linea e palazzine da 3 a 5 piani, qualche attività produttiva, e numerosi servizi pubblici (servizi scolastici, sportivi e sanitari, poste) di scala sia urbana che territoriale.

L'area di intervento è suddivisa in due ambiti separati da via Lerario.

A ovest l'ambito di proprietà privata risulta in stato di disuso ed è occupato da un fabbricato produttivo dismesso con uno spazio di pertinenza parzialmente asfaltato e delimitato da un muro in mattoni in cui si sono insediate alberature infestanti (Robinia Pseudoacacia). Il rilievo planoaltimetrico evidenzia un dislivello lungo via Lerario di circa due metri tra la quota di accesso posto a nord del lotto e quella a sud. Quest'area confina a sud con il complesso della Guardia di Finanza e a ovest con una zona residenziale a bassa densità con villette unifamiliari.

A est, separato da via Lerario, si trova l'altro ambito di intervento proprietà mista pubblica-privato. Parallelo a via Lerario corre il fosso San Rocco delimitato da ringhiere di protezione, con alveo in

cemento e sponde inerbite che scorre verso sud. L'accesso all'area avviene nella parte più a sud tramite un ponte carrabile sul fosso. L'area è oggi ineditata e comprende un parcheggio parzialmente asfaltato a principale servizio del complesso scolastico del Perticale posto a sud. Il resto dell'area è a prato in cattivo stato manutentivo con sparse alberature di varie specie vegetali (*Platanus x acerifolia*, *Ulmus*, *Quercus ilex*, *Olea europea*, *Pinus pinea*) e senza attrezzature di servizio all'area verde. Lungo il confine est si trova un percorso pedonale rettilineo in autobloccanti, alberato con doppio filare di *Cupressus sempervirens*, oltre il quale si trova un complesso residenziale a bassa densità. L'ambito di intervento si inserisce con una stretta fascia a nord tra il campo di atletica leggera del complesso sportivo di Via della Pace e il complesso scolastico I.S.I.S. "Carducci - Volta – Pacinotti".



ORTOFOTO con individuazione area AT26

3. Inquadramento del piano attuativo rispetto agli strumenti della pianificazione territoriale

La verifica di coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale deve fare prioritario riferimento alla disciplina del Piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico nonché del PTC della Provincia di Livorno.

3.1 Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT)

Il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico è stato approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015. Il PIT si qualifica come strumento di pianificazione territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

Le valutazioni effettuate in questa fase sono intese quale strumento di attestazione e verifica della Disciplina del Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico in quanto le scelte effettuate ne perseguono gli obiettivi, applicano gli indirizzi per le politiche e le direttive.

Il PIT è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito. Il comune di Piombino è incluso nell'ambito n. 16 delle "Colline metallifere e Elba". Nella descrizione interpretativa dell'ambito e nella carta dei Caratteri del paesaggio l'area di trasformazione è identificata tra gli "insediamenti civili e produttivi recenti con puntuali insediamenti riconosciuti al 1954". La Carta del territorio urbanizzato classifica via Lerario come "viabilità al 1954 di seconda classe" all'interno del "tessuto di recente formazione". L'area del Piano Attuativo, è infatti un'area con caratteristiche urbane, compresa nel sistema insediativo, totalmente interna al sistema infrastrutturale di trasporto.



Carta dei caratteri del paesaggio, originale scala 1:50.000

L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da interventi su "Invarianti strutturali" del PIT e si può quindi affermare che, per quanto riguarda la disciplina paesaggistica, stante la scala dimensionale delle previsioni proposte dal Piano Attuativo e la specifica ubicazione nell'ambito del contesto insediativo, non si riscontrano elementi in contrasto con le quattro invarianti strutturali (i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, i caratteri ecosistemici del paesaggio, il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali e i caratteri morfotipologici dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali).

In merito agli obiettivi di qualità e alle direttive della disciplina d'uso della scheda d'ambito si osserva che il piano attuativo risponde all'Obiettivo 1 "Salvaguardare i caratteri idro-geomorfologici, ecosistemi, storici e identitari delle aree costiere e delle pianure alluvionali retrostanti, rappresentate dai vasti complessi agricoli della Val di Cornia, della Valle del Pecora e di parte della pianura della Bruna, nonché valorizzare le relazioni funzionali e percettive tra il litorale e l'entroterra" e in particolare al punto 1.4 "migliorare l'integrazione paesaggistica dei grandi insediamenti produttivi e logistici, favorire il recupero degli impianti e delle aree dismesse o la rinaturalizzazione dei paesaggi costieri degradati", mirando il piano stesso al recupero di un'area dismessa e alla contestuale valorizzazione delle aree verdi pubbliche in parziale abbandono. L'area del Piano Attuativo non interviene in territori con azioni specificate dagli altri obiettivi.

Nell'area del piano attuativo e nel suo immediato contesto non sono presenti beni paesaggistici vincolati dagli articoli 136 e 137 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio né vincoli di cui agli Allegati all'Elaborato 8B con riferimento ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del suddetto Codice.

3.2 Piano di Gestione Rischio di Alluvioni - Direttiva alluvioni

Dopo l'esperienza della direttiva quadro sulle acque, incentrata sull'aspetto qualitativo delle risorse idriche, con la direttiva 2007/60 l'Unione Europea persegue lo scopo di istituire un quadro per la valutazione e la gestione dei rischi di alluvioni attraverso lo strumento dei piani di gestione volti, oltre che all'individuazione delle aree a pericolosità e rischio, anche a ridurre le conseguenze negative provocate dalle alluvioni. L'Italia ha recepito la direttiva 2007/60 con il decreto legislativo 49 del 2010, nel quale viene previsto che siano ultimati e pubblicati, entro il 22 dicembre 2015, i piani di gestione del rischio di alluvioni per ciascun distretto idrografico italiano.

Il PGRA supera il PAI, sia dal punto di vista cartografico che dal punto di vista della disciplina, promuovendo la gestione del rischio, la tutela e salvaguardia della naturalità dei corsi d'acqua in una visione integrata coerente con le direttive europee 2000/60/CE e 2007/60/CE.

Il procedimento presentato è orientato alla semplificazione della normativa e delle procedure in materia di pericolosità e rischio di alluvioni.

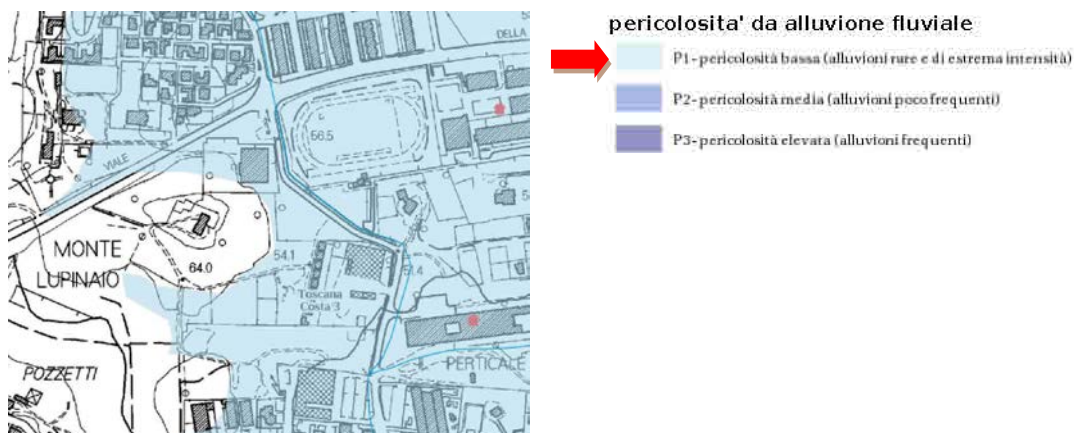
Il territorio della città di Piombino fa parte del Bacino regionale Toscana Costa, a sua volta compreso nel Distretto idrografico dell'Appennino settentrionale.

L'ambito AT26, rispetto alle mappe di pericolosità e di rischio di alluvione disponibili sul sito regionale Geoscopia¹, si trova compreso:

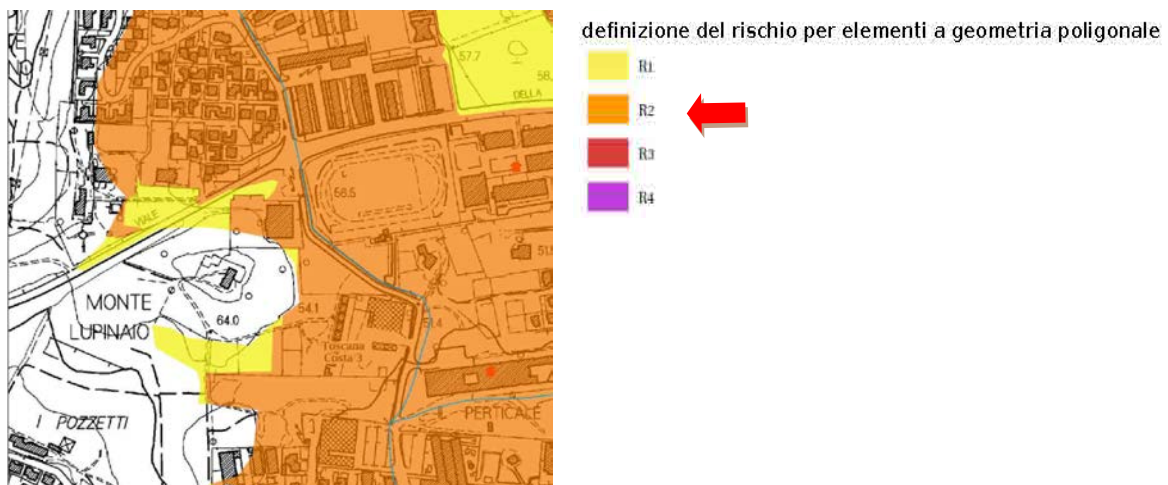
- rispetto alla Mappa della pericolosità da alluvione fluviale e costiera, nella classe di pericolosità da alluvione bassa (P1), corrispondente ad aree inondabili da eventi con tempo

di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale; la “Disciplina di Piano – Distretto Appennino settentrionale” indica che *“nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.”*,

- rispetto alla Mappa di rischio di alluvione, nella classe R2, di rischio medio, che valuta la combinazione della probabilità di accadimento di un evento alluvionale e delle potenziali conseguenze negative per la salute umana, il territorio, i beni, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche e sociali derivanti da tale evento. Per le aree a rischio “R2 (rischio medio)”, sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale **che non pregiudicano** l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche. Inoltre, secondo quanto stabilito dall'art 14. comma 10 del documento “Disciplina di Piano” sarà la Regione a definire *“... le modalità per il recepimento negli strumenti urbanistici degli aggiornamenti cartografici alle mappe di pericolosità da alluvione e di rischio.”*



Estratto di Mappa della pericolosità da alluvione fluviale e costiera, originale scala 1:5000



Estratto di Mappa del rischio di alluvione, originale scala 1:5000

3.3 Il PTC della Provincia di Livorno

Il PTC della Provincia di Livorno individua sistemi e sottosistemi territoriali. L'area di intervento rientra nell'ambito del "Sistema di Paesaggio della pianura del Cornia e delle Colline Metallifere" e in particolare nel "sottosistema territoriale del Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa produttiva" (AdP20).

Per il centro urbano di Piombino il titolo I, art. 7 delle NTA del PTCP tra gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica prevede "la riqualificazione/valorizzazione della qualità ambientale delle aree periurbane anche attraverso il potenziamento della presenza di aree verdi, in grado di favorire una maggiore caratterizzazione alle nuove edificazioni e di attivare un efficace sistema di connessioni verdi tra la città e le aree periurbane". Per quanto attiene progetti strategici per il sistema provinciale delle greenway non sono date tuttavia indicazioni puntuali di valorizzazione per l'abito in oggetto incluso nel tessuto consolidato della città di Piombino. Da quanto esposto si rileva la sostanziale coerenza delle scelte del Piano Attuativo con la disciplina del PTC.

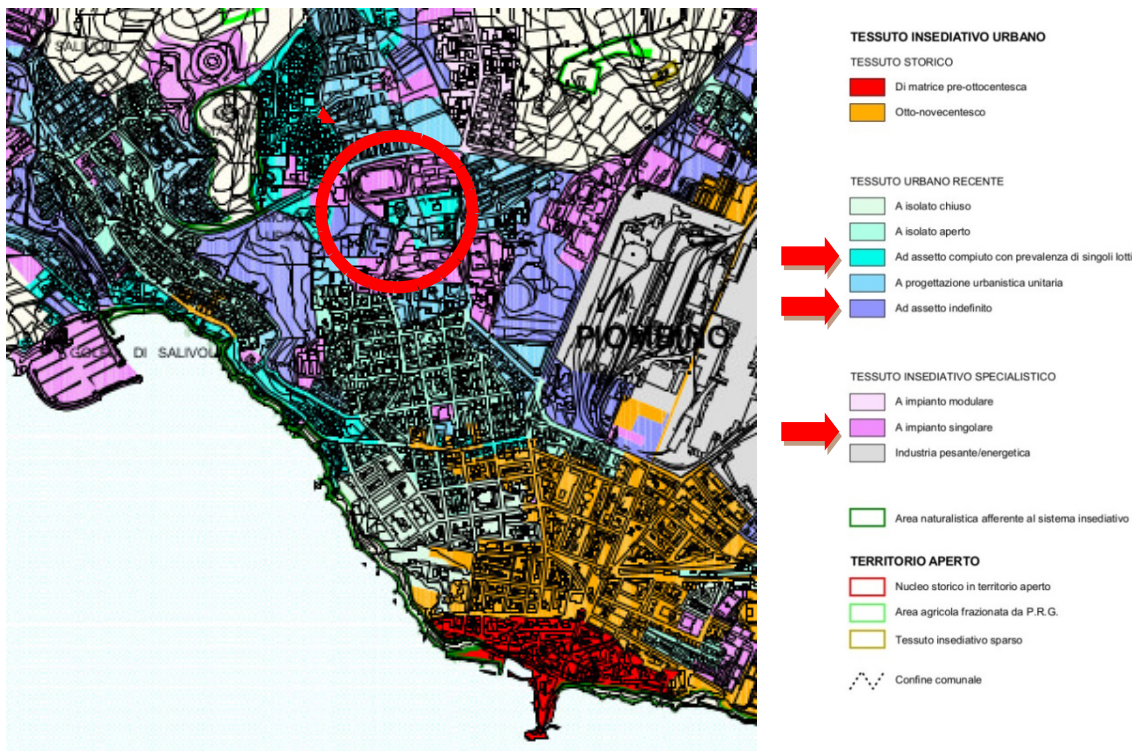
4. Sistema normativo comunale

Per inquadrare il Piano Attuativo e la contestuale Variante alla strumentazione urbanistica vigente del comune di Piombino, che prevede la modifica della destinazione funzionale dei lotti interessati, si analizza quanto contenuto nel sistema normativo della strumentazione urbanistica comunale vigente. Si fa riferimento in particolare al:

- Piano Strutturale d'Area dei Comuni di Campiglia Marittima, Piombino, Suvereto Circondario della Val di Cornia approvato con Delibera Consiglio Comunale n.52 del 09.05.2007
- Regolamento Urbanistico adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.77 del 27.06.2012
- Istanza presentata dai proprietari delle aree e dei soggetti interessati all'acquisto in data 28.04.2017 per richiesta di parere preventivo a riguardo di variazione di scheda norma AT26 del vigente RU e relativo rilascio di parere dell'Ente comunale in data 05.06.2017, prot.16512

4.1 Il Piano Strutturale

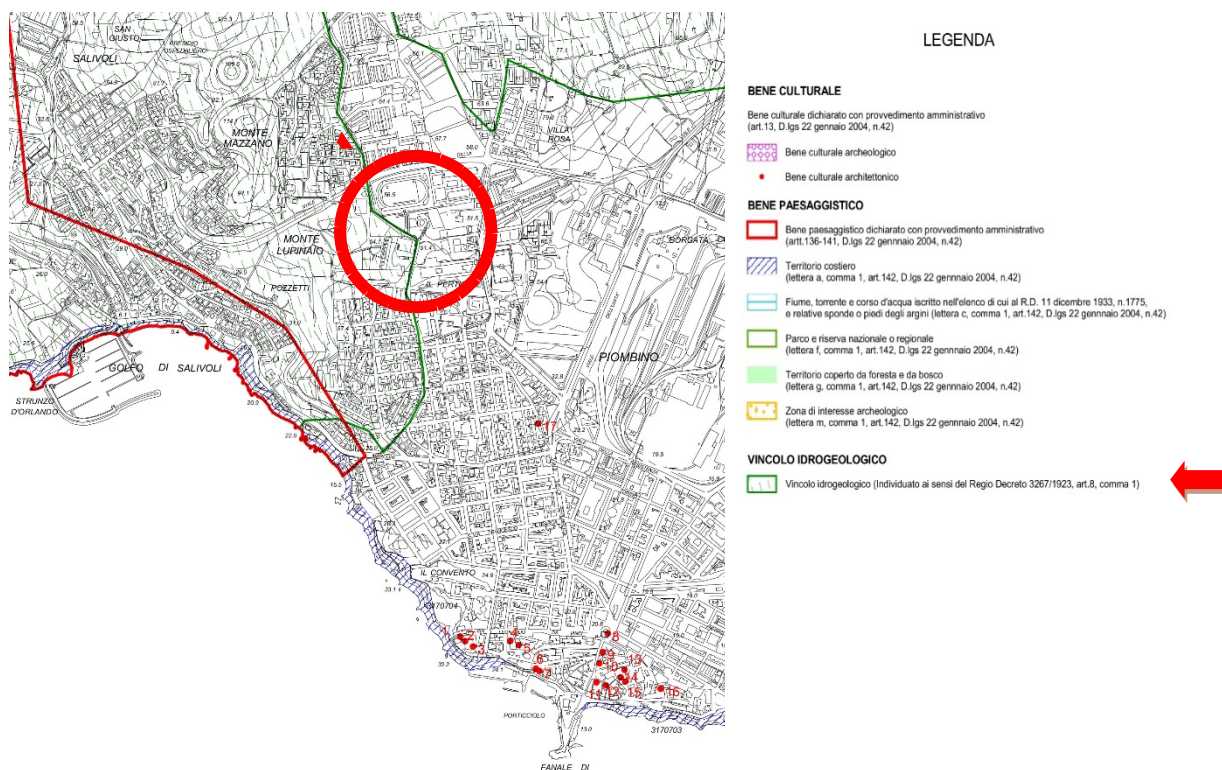
L'area del piano attuativo si trova nell'UTOE 6 - Città di Piombino (Unità Territoriali organiche elementari del Piano Strutturale d'Area, vedi TAV PA04 del presente Piano Attuativo) ed è inserita nel sistema insediativo dei Quartieri di Montemazzano a nord dei quartieri del centro urbano. In particolare osservando i tessuti insediativi l'area si differenzia in Tessuto urbano recente sia ad assetto indefinito nella zona a ovest di proprietà privata, sia ad assetto compiuto con prevalenza di singoli lotti nella zona a est dove prevale comunque il tessuto insediativo specialistico a impianto singolare.



Articolazione degli insediamenti per carattere storico-tipologico, tavola 6.3 del PSA, originale scala 1:25.000

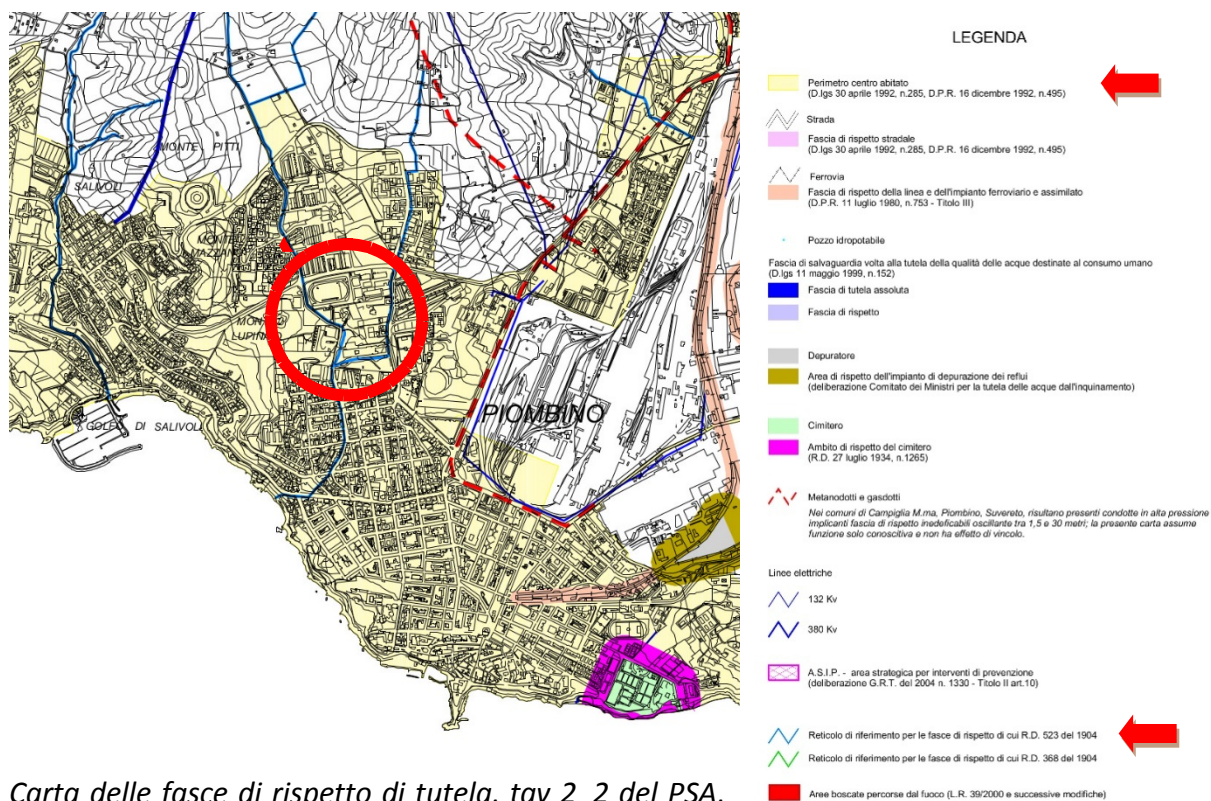
In merito al quadro dei vincoli e delle tutele il PSA rileva le questioni interessanti l'area di piano attuativo.

Nell'ambito AT26 privato ricade il vincolo idrogeologico (ai sensi del R.D. 3267/23, art. 8, comma 1)



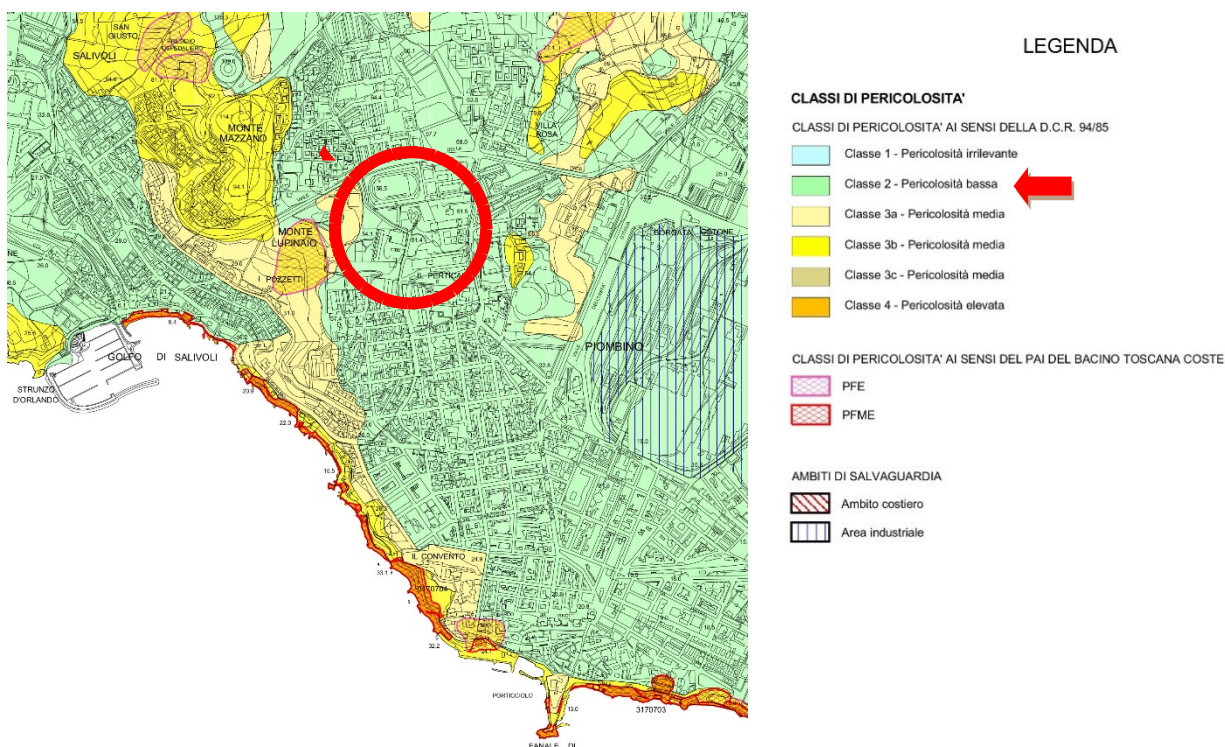
Carta dei vincoli in attuazione dei beni culturali e del paesaggio, TAV P2 tav 2_1 del PSA, originale scala 1:25.000

Il fosso nell'ambito AT26 misto prevede la Fascia rispetto di tutela assoluta dei corsi d'acqua (art 96 R.D.523 del 1904) nel reticolo di riferimento del Piano di Bacino (L.R. 39/2000 e successive modifiche). L'attuale normativa nazionale vigente in materia di prevenzione e tutela del territorio dai rischi idraulico e di alluvionamento a seguito dell'esondazione dei corsi d'acqua, il "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie di cui al R.D. 25 luglio 1904, n. 523" impone, distanze minime da applicare per la realizzazione di scavi, movimenti di terra e per la realizzazione di qualsiasi tipologia di fabbriche e costruzioni in genere dagli argini dei corsi d'acqua. Tali distanze, ai sensi dell'art. 96 comma f del citato T.U. restano fissate in metri 4 per la realizzazione di piantagioni o movimenti di terreno e metri 10 per la realizzazione di fabbriche e scavi. Sono ammessi nelle fasce di protezione parcheggi pertinenziali a raso a distanza maggiore di 4 m (vedi TAV PA20).



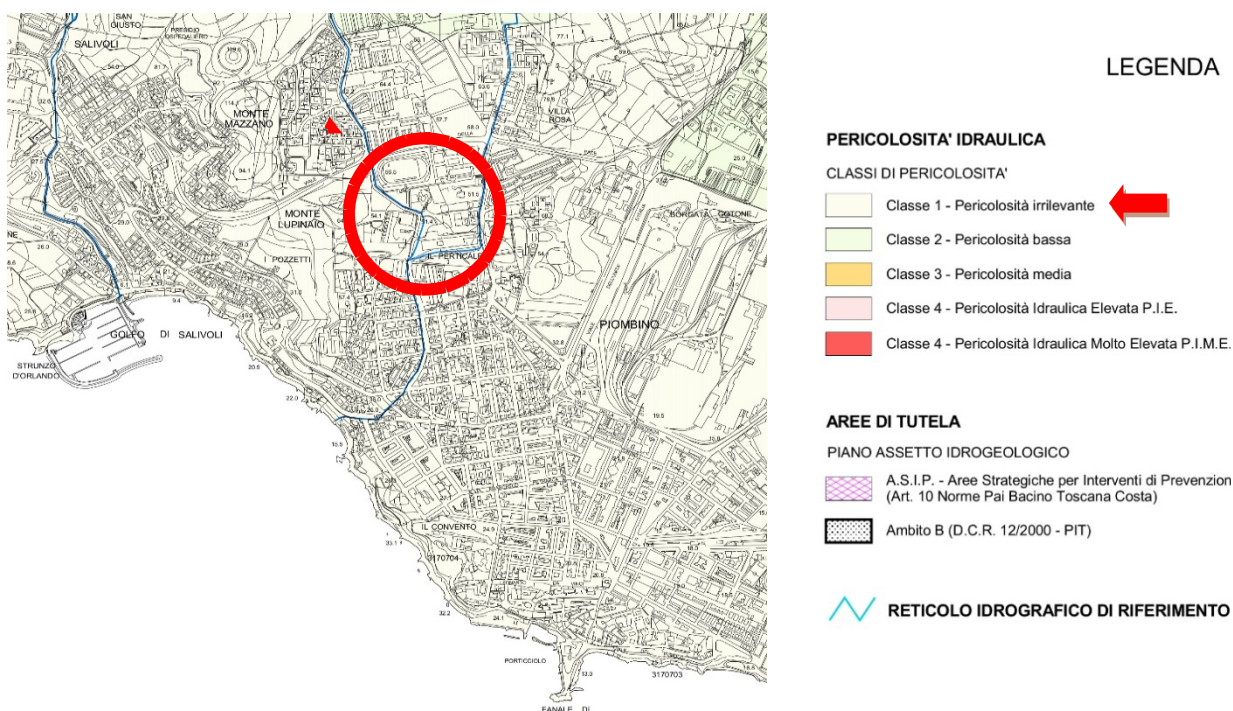
Carta delle fasce di rispetto di tutela, tav 2_2 del PSA, originale scala 1:25.000

Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica 1 (pericolosità bassa), cioè le aree caratterizzate da situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quale permangono tuttavia dubbi che saranno chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia e per le quali valgono le prescrizioni generali dell'art. 7 delle NTA del PSA. Si allega la Relazione geologica (vedi REL PA05) come prevista dall'art.8 delle NTA del PSA e in applicazione al Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche.



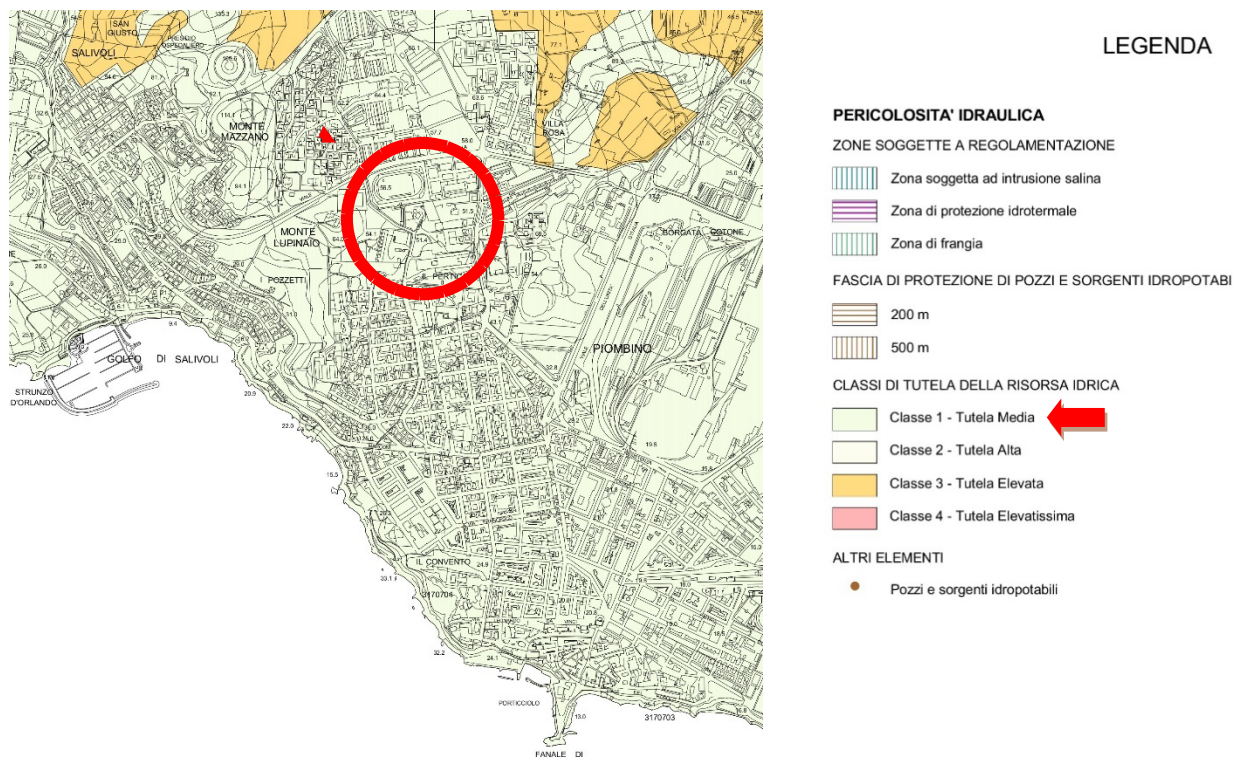
Carta della pericolosità geomorfologica, tav 4_11 del PSA, originale scala 1:25.000

Sotto l'aspetto idraulico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità idraulica 1 (pericolosità irrilevante, disposizioni generali dell'art. 17 delle NTA) per le quali devono essere perseguite strategie e indirizzi di gestione della rete idraulica secondaria, finalizzati al recupero e aumento della sua capacità di contenimento e accumulo di volumi consistenti di acque prima dell'immissione diretta nei collettori principali.



Carta della pericolosità idraulica, tav 4_12 del PSA, originale scala 1:25.000

Rispetto alla tema della tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita in classe 1 (di tutela media dall'art.26 delle NTA del PSA) per le quali non devono essere stabilite particolari disposizioni relativamente allo smaltimento dei liquami.



Carta della tutela della risorsa idrica, tav 4_13 del PSA, originale scala 1:25.000

Le Strategie del PSA identificano l'ambito di proprietà privata AT26 nel Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare, di cui all'Art. 68 del sistema normativo di PSA. Questa è inoltre censita dal Dossier C del PSA come area critica da delocalizzare (AC 71). L'ambito di proprietà mista pubblica-privato AT26 rientra nel Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, di cui all'Art. 67 del sistema normativo di PSA. Il PSA rimanda al RU per la definizione delle tipo e della modalità di intervento.

4.2 Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento urbanistico individua sulla cartografia le aree soggette a Piano Attuativo, identificate con sigle At (Aree di trasformazione). L'area di intervento unione dei due ambiti divisi da via Lerario è un'area di trasformazione denominata AT26 Ex-magazzini Aurelia (vedi TAV PA04 del presente Piano Attuativo)

Nella scheda d'ambito del regolamento Urbanistico vigente vengono indicati come obiettivi e finalità indicate da realizzare per l'area di trasformazione:

- delocalizzazione dei fabbricati e delle funzioni produttive esistenti e recupero dell'area per funzioni plurime compatibili con il contesto urbano mediante la realizzazione di un nuovo complesso edilizio;

- accrescere la qualità e le dotazioni di spazi ed attrezzature di uso pubblico (parcheggi, verde, spazi pedonali ecc.) e le relazioni funzionali con il contiguo tessuto urbano;
- creazione di una connessione pedonale tra il complesso sportivo di Via della Pace ed il polo scolastico del Perticale.

In merito alle disposizioni generali per l'area, data l'istanza di variante funzionale, si rimanda la verifica delle prescrizioni ai successivi paragrafi relativi al progetto di Piano Attuativo.

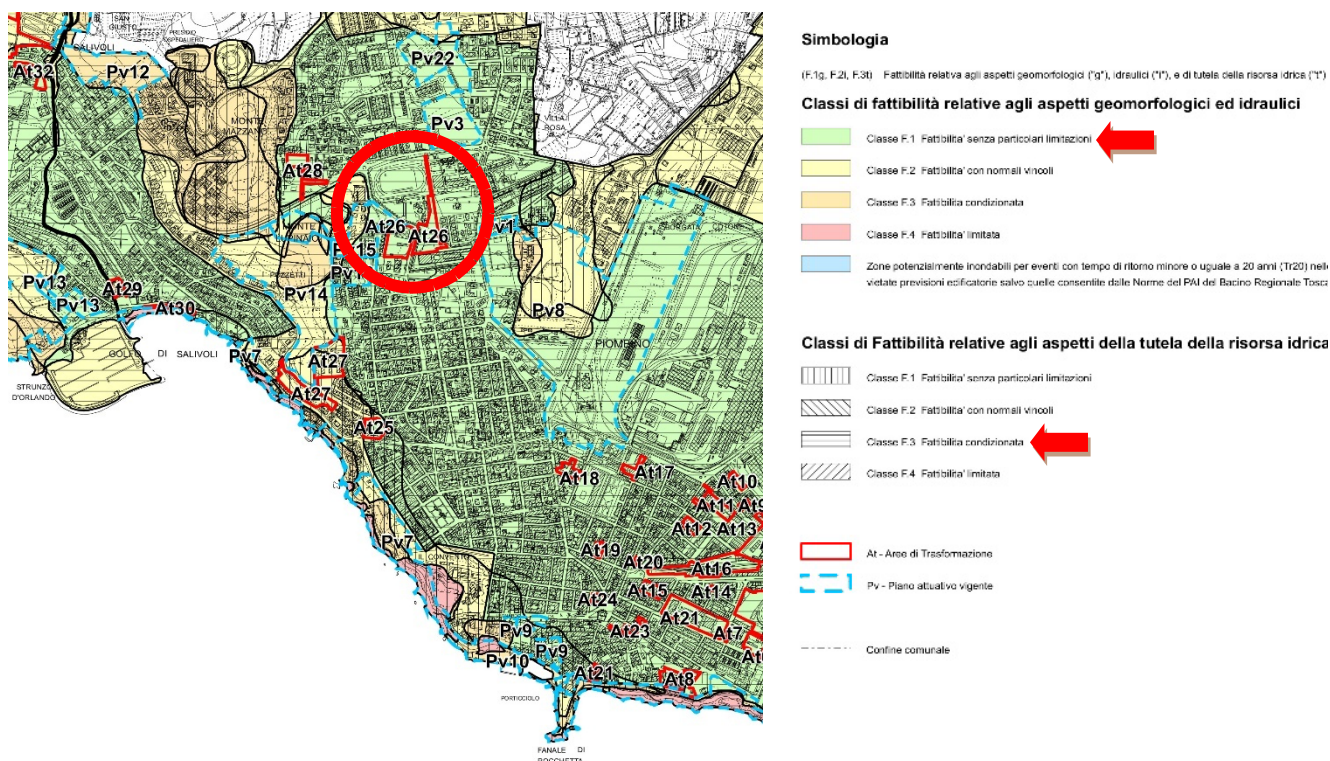
In merito ai Sistemi della Mobilità Urbana e alla Rete ciclabile extraurbana nel dossier D del RU, oltre a valutare le criticità in termini prestazionali della rete stradale e della sosta (parcheggi e sosta lungo strada), l'analisi svolta è stata più generalmente finalizzata a supportare il dimensionamento del fabbisogno dei parcheggi pubblici in relazione alle possibili politiche di regolamentazione e pianificazione dell'accessibilità da attuare per mitigare gli effetti di impatto ambientale determinati da traffico urbano. L'area AT26 ricade nella zona urbana 6 per la quale è stata evidenziata una carenza di disponibilità delle aree di sosta con una stima di circa 160 posti auto in meno rispetto al fabbisogno (pari a – 18% della zona), che risulta essere il dato più alto nel comune dopo il centro storico.

Per quanto riguarda i collegamenti stradali e il sistema di accessibilità, attualmente l'area di trasformazione è attraversata tra i due ambiti da via Lerario/ via Maestri del lavoro individuata come viabilità storica. Tale strada è riconosciuta come un asse urbano principale al fine di rafforzare la struttura urbana in connessione con Via della Pace e ottenere una maggiore integrazione fra le diverse parti della città. Il dossier D non individua particolare criticità nel tratto di attraversamento dell'area AT26 e indica la modifica della sezione stradale per il tratto più a nord. Ad ogni modo, data l'immissione nell'ambito 5 di una nuova struttura commerciale che incrementa la presenza di autoveicoli sul traffico di base esistente, il PA prevede la realizzazione di una intersezione a rotatoria su via Lerario, in corrispondenza con l'accesso pubblico alla nuova struttura di vendita, che contribuirà a un regolare deflusso del traffico presente in quella sezione stradale.

Il RU in risposta alle indicazioni di vincolo e tutela del PSA individua le regole di protezione e di fattibilità geologica, idrogeologica e idraulica.

L'area rientra nella Classe F.1 (Fattibilità senza particolari limitazioni) tra le Classi di fattibilità relative agli aspetti geomorfologici ed idraulici, art.46 e 47 dell NTA. Circa gli aspetti idraulici, l'At26 è prossima ad un corso d'acqua già verificato e messo in sicurezza nell'ambito della LR n.50/1994: Accordo di programma per la messa in sicurezza idraulica del bacino del Fiume Cornia, approvato con D.P.G.R. n° 1209 del 30/09/1994 ed integrato con D.P.G.R. n°171 del 22/11/1996. Progetto "deviazione e regimazione dei fossi San Rocco e Campo alle Sughere".

L'area rientra nella Classe F.3 (Fattibilità condizionata) tra le Classi di Fattibilità relative agli aspetti della tutela della risorsa idrica, art. 48 delle NTA. In particolare per queste aree tra le seguenti disposizioni si dà indicazione che i parcheggi adibiti alla sosta di mezzi pesanti, le aree di rimessaggio dei veicoli o di movimentazione delle merci, i distributori di carburante, gli autolavaggi, le aree di pertinenza delle autofficine o autocarrozzerie, nonché le zone destinate alle attività produttive in genere, devono essere dotate di sistemi di raccolta e smaltimento o raccolta e/o trattamento delle acque di dilavamento, comprese le acque meteoriche, le cui dimensioni devono essere calcolate su un tempo di ritorno di 30 anni per una pioggia oraria di 30 minuti.



Carta della fattibilità, tav 9 del RU, originale scala 1:10.000

4.3 La classificazione acustica

L'area ricade in classe IV – Area di intensa attività umana in cui vanno rispettati i limiti di cui all'art.3 del regolamento comunale in materia di inquinamento acustico.

L'art.6 del regolamento comunale in materia di inquinamento acustico prevede che i pubblici esercizi ove installati impianti o macchinari rumorosi sono tenuti a presentare al Comune la documentazione di previsione di impatto acustico con le modalità indicate dal D. G. R. n. 788 del 13/07/1999

All'art. 18 si stabilisce che per i condizionatori d'aria a servizio di attività commerciali produttive e artigianali si dovrà chiedere l'autorizzazione comunale che sarà rilasciata previo parere dell'azienda USL.

Si rimanda a una fase successiva dell'istanza (Autorizzazione Unica SUAP) la richiesta delle autorizzazioni necessarie.

5. Definizione delle scelte del piano attuativo

5.1 Stato di fatto

Il Piano Attuativo AT 26 è costituito da due ambiti di intervento separati da via Lerario.

L'ambito privato oggetto d'intervento, con superficie territoriale pari a 8.808 mq, si presenta in stato di totale abbandono, gli edifici a carattere artigianale esistenti sono stati edificati nei primi anni '50 e sono caratterizzati da facciate semplici in blocchi di cemento color terra. Il loro manto di copertura è in tegole di cotto.

A sud del grosso volume, nei pressi dell'ingresso c'è un edificio più piccolo destinato a deposito e ricovero attrezzi, la sua copertura è in eternit; tale copertura si trova in buono stato manutentivo e verrà adeguatamente smaltito, con pratica a parte, prima della demolizione totale degli edifici.

Le recinzioni che confinano la proprietà a nord, sud ed ovest sono semplici e trasparenti su base di cordolo di cemento, mentre quella ad est è costituita sempre da blocchi in cemento color terra.

La superficie dell'area segue altimetricamente la strada, via Lerario/via Martiri del lavoro, che la costeggia nei confini nord ed est; tra lato nord e sud ci sono circa ml 2.00 di dislivello.

L'accesso all'area è garantito da un grande cancello sul lato est, mentre il lato ovest confina con un'area residenziale costituita da una fitta presenza di villette a due piani.

L'altro ambito del comparto, antistante il polo scolastico e con superficie territoriale pari a 10.171 mq, risulta ineditato ed è di proprietà mista essendo il mappale n. 1477, di circa mq 2.740 di superficie, di proprietà di terzi.

Allo stato attuale questa area si presenta incolta, non definita, con un'area a parcheggio parzialmente asfaltato e un percorso pedonale che dovrebbe unire il polo scolastico del Perticale al complesso sportivo di via della Pace ma che è solo in parte costruito; rimane dunque da completare il tratto, posto sul terreno del campo d'atletica, che giungerà sino a via della Pace.

La superficie territoriale globale dell'intervento è pari a mq 18.979 (per la definizione degli ambiti d'intervento si veda la TAV PA01).

Per una migliore identificazione dello stato di fatto si vedano gli elaborati "TAV PA06_Stato di Fatto-Rilievo piano altimetrico" e "REL PA01_Report Fotografico".

5.2 Manufatti presenti

Nell'ambito ad ovest sono localizzati 2 pozzi privati per uso domestico, regolarmente denunciati, uno più a nord nei pressi degli edifici da abbattere ed uno a sud vicino al grande cancello d'ingresso; i pozzi verranno entrambi mantenuti e utilizzati dalla Proponente per l'irrigazione.

Nell'area d'intervento è presente il canale San Rocco posto lungo la via Lerario/via Maestri del lavoro. Il progetto proposto non interessa tale manufatto poiché la rotatoria di nuova realizzazione, che distribuirà il traffico da e per il polo scolastico e il parcheggio del nuovo edificio commerciale, sarà realizzata sulla sede stradale esistente senza modificare, in alcun modo, lo stato attuale dell'alveo e delle sponde del canale e del ponte carrabile che collega la via Maestri del lavoro e il polo scolastico. Nell'elaborato grafico TAV PA20 si evidenzia il rispetto dell'art. 96 del R.D. 523 circa la tutela assoluta dei corsi d'acqua.

5.3 Analisi geologica e idrologica

Relativamente agli aspetti geologici e idrogeologici si rimanda alle informazioni contenute nella relazione specialistica REL PA05 e allegati.

5.4 Progetto

Il Piano Attuativo proposto ha come punti cardine la riqualificazione di questo comparto di città attraverso la realizzazione di una nuova struttura commerciale, la realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria, il completamento e la riqualificazione dell'area a parcheggio e parco antistante il polo scolastico del Perticale e il completamento del collegamento pedonale, in parte già esistente, tra il polo scolastico de Perticale e il complesso sportivo di via della Pace.

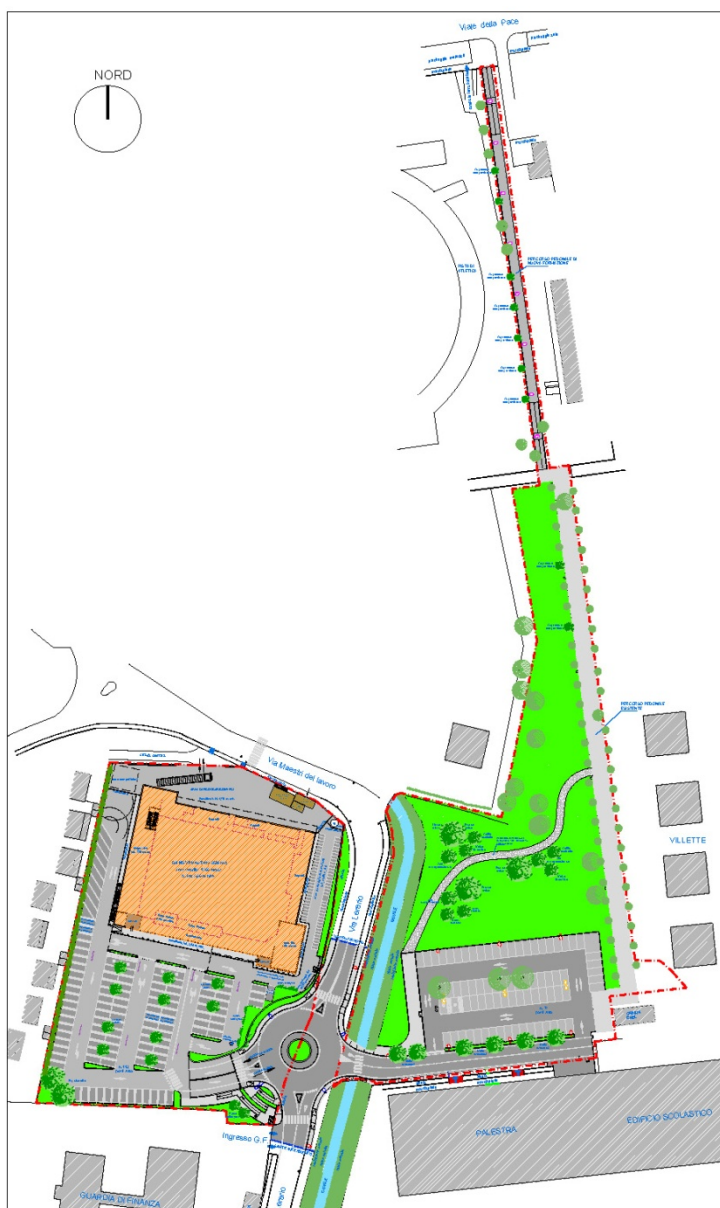
Il progetto di insediamento della struttura di vendita prevede la realizzazione, in due fasi, dei 3.500 mq di superficie utile lorda ammessi dal Piano.

La prima fase prevede la realizzazione di 2.700 mq di Sul, di cui 2.500 al piano terra, con 1.500 mq destinati alla vendita ed ad attività di somministrazione, e 200 mq al piano primo destinati ad uffici, spogliatoi e attività di servizio (vedi TAV PA 08a e TAV PA11a).



TAV PA 8a - Planimetria di progetto Sul 2.700 mq

In una seconda fase si prevede la realizzazione, nel corso dell'attuazione della Convenzione, dei restanti 800 mq posizionati prevalentemente al piano primo con destinazione direzionale e residenziale (vedi TAV PA 08b e TAV PA11b).



TAV PA 8b - Planimetria di progetto Sul 3.500 mq

L'altezza prevista del piano terra sarà pari a ml 5.00 circa, sotto trave, mentre il piano primo avrà altezza netta interna pari a ml 3.00 circa, per un'altezza totale dell'edificio pari a ml 10.30 circa, compreso il parapetto del piano della copertura (vedi TAV PA10a/b/c).

Il progetto proposto per l'ambito privato prevede il posizionamento della struttura commerciale nella parte nord dell'area, destinando la superficie rimanente sino al confine con la recinzione della Caserma della Guardia di Finanza, al necessario parcheggio.

La nuova area commerciale sarà accessibile grazie a tre accessi, due a est, da via Lerario tramite una nuova intersezione a rotatoria che darà accesso al nuovo parcheggio privato attraverso una rampa con pendenza massima pari a circa il 5% e con due accessi separati e indipendenti tra loro grazie alla

realizzazione di un idoneo cordolo, e un terzo che sarà posto a nord, su via Maestri del lavoro, che sarà dedicato allo scarico/carico delle merci del punto vendita.

La realizzazione della rotatoria consentirà il miglioramento del sistema viabilistico garantendo un miglior deflusso del traffico e la messa in sicurezza delle manovre da e per l'area commerciale e il polo scolastico del Perticale.

Il parcheggio privato è stato calcolato (come si evince dall'elaborato grafico TAV PA12 e dal paragrafo 5.6 della presente Relazione Illustrativa che riportano i riferimenti normativi utilizzati, le quantità richieste e quelle reperite) per n. 110 stalli per il pubblico (di cui n. 99 richiesti per sosta di relazione), n. 66 stalli per motocicli (di cui n. 55 richiesti) e n. 30 per biciclette (di cui n. 28 richiesti).

Tutti gli stalli saranno pavimentati con autobloccanti drenanti, o altro tipo di pavimentazione con stesse caratteristiche drenanti, in modo da permettere la necessaria permeabilità della superficie del comparto. Tra le file di parcheggi saranno posizionati anche gli spazi per le stazioni dei carrelli.

L'accesso pedonale all'area commerciale sarà garantito attraverso la realizzazione di un sistema di rampe, posto nella parte a sud-est dell'area privata in prossimità della nuova rotatoria, avente pendenza inferiore al 5% e larghezza pari a 1.50 m e dunque percorribile anche da portatori di disabilità motoria, e di una scala posta più a nord, sempre su via Lerario.

Tutti le dotazioni, gli spazi e le attrezzature pubbliche dell'intero ambito AT26, necessarie ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici (DM 1444/68), saranno realizzate nell'area pubblica fronteggiante il polo scolastico del Perticale.

Verrà realizzato un parcheggio con n. 74 stalli, sarà riqualificata l'area a verde e verrà altresì completato il percorso pedonale che, già realizzato nella prima parte a partire dal Polo scolastico del Perticale, arriverà sino al complesso sportivo di via della Pace e sarà riqualificata tutta l'area a verde del comparto, come meglio si evince dal successivo paragrafo relativo alle opere del verde.

La realizzazione del parcheggio pubblico risulta essere particolarmente importante e performante anche alla luce della carenza della disponibilità delle aree di sosta evidenziata nel paragrafo 4.2 della presente Relazione Illustrativa.

Per una più completa descrizione delle opere di urbanizzazione (rotatoria, parcheggio pubblico e percorso pedonale di completamento e verde pubblico), si vedano la relazione specialistica REL PA05 e gli elaborati grafici TAV PA14-15-16-17-18-19. Per una più completa descrizione delle opere del verde e di riqualificazione dell'area a parco si rimanda al paragrafo successivo 5.5.

A lato dell'ingresso posto a nord, dedicato alle merci, saranno realizzate le nuove cabine di trasformazione, per Enel e per l'utenza. Le strutture saranno costruite sull'area del Proponente ma a confine con la strada.

5.5 Opere del verde: inserimento paesaggistico e mitigazione ambientale

Particolare attenzione è stata posta dal Piano Attuativo agli spazi a verde intesi come verde di connettività urbana, mitigazione ambientale, risparmi idrico, diversità biologica e di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo (vedi tavola PA14).

Nel terreno di pertinenza dell'edificio dismesso sono state osservate alcune piante infestanti in particolare Robinie pseudoacacia soprattutto a perimetro sud del lotto e lungo il muro in mattoni su Via Maestri del lavoro. I lavori in previsione comportano l'abbattimento delle alberature che hanno

grande vigoria vegetativa e grande capacità di disseminazione ma naturalmente non sono specie di pregio ma appunto infestanti alloctone.

Lungo il perimetro ovest è stata prevista la piantumazione di una siepe continua al fine di schermare visivamente partendo dal piede l'area residenziale confinante. La scelta delle specie ricade su grandi arbusti rustici, tolleranti la siccità, l'inquinamento, la salsedine e efficaci come barriera anti-smog (*Laurus nobilis*, *Phillyrea angustifolia*, *Rhamnus alaternus* o *Eleagnus x abbingei* o *Photinia x fraseri*). La densità d'impianto e la scelta di utilizzare arbusti per formare una siepe sarà tale da avere una schermatura efficace in tempi più rapidi rispetto a quelli della realizzazione di un filare alberato.

Il parcheggio è previsto alberato secondo una griglia regolare al fine di ombreggiare gli stalli. La scelta delle alberature ricade su specie sempreverdi tolleranti l'inquinamento e adatte a qualsiasi substrato (*Ligustrum japonicum*). Altre alberature e arbusti rustici e tolleranti la siccità completano il parcheggio negli spazi a corredo della viabilità (*Pyrus calleryana* e *Teucrium fruticans*).

Il parco è delimitato a est da un percorso lineare di larghezza circa 5 m in autobloccanti affiancato da un doppio filare regolare di *Cupressus sempervirens* in buone condizioni con due fallanze che verranno ripristinate nell'intervento di riqualificazione. Tale viale verrà prolungato verso nord tra le scuole e il campo sportivo fino a Via della Pace attraverso un percorso in uniformità con rampe di raccordo, per risolvere le differenze di quota, e verrà affiancato anch'esso da un filare regolare di *Cupressus sempervirens* a completamento di alcune alberature esistenti.

A sud dell'area a parco il progetto intende riqualificare il parcheggio esistente di fronte alla scuola del Perticale. Viene inserita un'alberatura regolare ad ombreggiamento degli stalli più a sud con effetto di mitigazione ambientale e paesaggistica delle superfici asfaltate e del volume dell'edificio scolastico. La scelta delle specie ricade anche in questo caso su specie tolleranti la siccità e l'inquinamento e particolarmente efficaci nell'assorbimento di CO₂ (*Fraxinus ornus* o *Melia azedarach*). Vengono inoltre mantenute le tre alberature esistenti all'interno del parcheggio (*Platanus x acerifolia*).

Nella zona a prato alberato a nord del parcheggio saranno mantenute le alberature esistenti che consistono *Quercus ilex*, *Ulmus minor*, *Olea europea* e *Pinus pinea*. Un nuovo percorso collegherà l'ingresso all'area in corrispondenza del ponte sul fosso e del parcheggio con il percorso pedonale alberato a est dell'area attraversando l'area a prato. Tale percorso, realizzato in calcestruzzo, avrà un andamento sinuoso per creare una passeggiata di collegamento alternativa all'attraversamento del parcheggio. Agli alberi esistenti verranno aggiunti gruppi di nuove alberature che arricchiscano dal punto di vista ambientale e percettivo l'area verde. La scelta ricade in questa situazione su specie rustiche e dalle basse esigenze idriche ma dall'importante valore ornamentale con interessanti fioriture primaverili e colori autunnali *Acer monspessulanum*, *Prunus avium*, *Celtis australis*, *Malus florentina* e *Ulmus minor*.

Si è posta attenzione alle indicazioni e ai divieti in merito alla difesa fitosanitaria a livello regionale e locale. Tra questi si è preso atto del divieto di impianto di *Pinus pinaster* per la diffusione del *Matsucoccus feytaudi*, della limitazione della diffusione delle palme per il punteruolo rosso, degli attacchi consistenti di *Lymantria* all'Elba che sconsigliano un uso massiccio di querce ed in particolare di *Quercus ilex*, nonché alla scelta di cloni resistenti alle patologie specifiche per cipresso, platano e olmo.

5.6 Verifiche urbanistiche

Le verifiche urbanistiche in merito alla Superficie utile lorda ammessa, agli standard (verde e parcheggi), ai parcheggi privati, alla superficie permeabile di pertinenza e alla Superficie coperta sono effettuate rispetto ai valori e alle indicazioni riportate nei seguenti documenti normativi:

- Proposta di variazione della scheda AT26 del vigente R.U. per la quantificazione della Sul e della Sc;
- D.M. 1444/68 per la quantificazione degli standard (parcheggi e verde ad uso pubblico);
- L. 122/89 per la quantificazione dei parcheggi privati per la sosta stanziale;
- Regolamento 15R/2009 per la quantificazione della sosta di relazione;
- NTA del R.U. per la quantificazione del numero di posti motocicli e biciclette;
- D.P.G.R. 11/11/2013 n. 64/R per la definizione del rapporto di permeabilità.

Tali verifiche sono rappresentate negli elaborati grafici TAV PA01, PA12, PA13 E PA14 e sono state tutte effettuate sulla Superficie utile lorda massima ammissibile dal Piano, pari a 3.500 mq.

In merito alle quantità urbanistiche reperite dalla proposta di progetto si può osservare come i valori soddisfino ampiamente le quantità richieste dalla normativa vigente.

		QUANTITA' DI PROGETTO	QUANTITA' RICHIESTE
	SUPERFICIE TERRITORIALE DI INTERVENTO (St) ambito privato 8.808 mq + ambito misto 10.171 mq	mq 18.979	-
	SUPERFICIE PRIVATA DI CESSIONE	mq 3.218	-
	SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul)	mq 3.500	-
	STANDARD COMPLESSIVI (PARCHEGGI + VERDE E PERCORSI PUB.)	mq 8.163	2.800 (1)
	PARCHEGGI AD USO PUBBLICO (STANDARD)	mq 1.869	1.400 (1)
	PARCHEGGI PRIVATI PER SOSTA STANZIALE (L. 122/89)	mq 1.511	1.225 (2)
	PARCHEGGI PRIVATI PER MOVIMENTAZIONE MERCI	mq 381	-
	PARCHEGGI PRIVATI PER SOSTA DI RELAZIONE	mq 2.481	2.400 (3)
	POSTI AUTO PER SOSTA DI RELAZIONE	n. 99	99 (4)
	POSTI PER MOTOVEICOLI	n. 66	55 (5)
	POSTI PER BICICLETTE	n. 30	28 (6)

(1) 80 mq per ogni 100 mq di Sul, almeno la metà da adibire a parcheggio (D.M. 1444/68)

(2) 1 mq per ogni 10 mc di costruzione (L. 122/89)
 $1 \times 3.500 \times 3,5$ (h virtuale) / 10 = 1.225 mq

(3) 1,5 mq per ogni mq di sup. di vendita = $1,5 \times 1.500 = 2.250$ mq
1 mq per ogni mq di sup. per attività complementari = $1 \times 150 = 150$ mq
Totale sup. per sosta di relazione = $2.250 + 150 = 2.400$ mq (Regolamento 15R/2009)

(4) 1 posto auto ogni 25 mq di sup. a parcheggio (Regolamento 15R/2009)

(5) 1 posto motoveicolo ogni 2 posti auto (NTA del R.U.)
 $110 / 2 = 55$ posti motoveicolo

(6) 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto (NTA del R.U.)
 $110 / 4 = 28$ posti bicicletta

Tabella delle verifiche urbanistiche – TAV PA12

Relativamente alle superfici oggetto di cessione si rimanda allo schema di Convenzione e alla TAV PA13 allegate al presente Piano.

Il calcolo di tutte le superfici volte alla verifica dei parametri urbanistici è stato effettuato attraverso la misurazione, su file in formato dwg allegato al presente Piano, delle polilinee chiuse generate per la definizione delle varie aree.

5.7 Sottoservizi

La rappresentazione delle reti dei sottoservizi, che si evince dall'elaborato grafico TAV PA07A, è stata effettuata sulla base delle informazioni ricevute dagli Enti Gestori, contattati in fase di redazione del Piano Attuativo, e non da attività di rilievo.

Un esame più approfondito verrà effettuato in fase di progettazione successiva.

5.8 Opere di urbanizzazione a scomputo

Le opere di urbanizzazione a scomputo oneri oggetto di realizzazione saranno le seguenti:

- intersezione a rotatoria e ridefinizione dei marciapiedi afferenti;
- parcheggio pubblico;
- percorso pedonale;
- area a parco.

La descrizione di queste opere si evince dagli elaborati grafici di Piano TAV PA15, PA16, PA17, PA18, PA19 e dalla relazione specialistica REL PA04.

5.9 Oneri Urbanizzazione

In relazione alla richiesta dell'Amministrazione di valorizzare e accrescere le dotazioni e gli spazi per uso pubblico per questo ambito d'intervento, la Proponente chiede di poter scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione della rotatoria e per la sistemazione dell'area posta di fronte al polo scolastico del Perticale, consistente nella formazione di parcheggio, parco e collegamento ciclo pedonale con il complesso sportivo di via della Pace.

Rimane incluso nelle opere l'adeguamento dei sottoservizi.

Dette opere verranno computate secondo il Prezzario 2017 dei Lavori Pubblici della regione Toscana , applicando un ribasso pari al 20%.

Per ogni informazione in merito ad oneri e scomputi si veda lo schema di Convenzione allegato al presente Piano Attuativo.

Viste di progetto Sul 2.700 mq





Viste di progetto Sul 3.500 mq



