

PIANO ATTUATIVO AMBITO 24 PEEP "CASERME DI ALBERETO"

RELAZIONE TECNICA

All.01

Committente:
Comune di Portoferraio

Progettisti:
Architetto Gianni Vivoli
Architetto Rosa Di Fazio



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

INDICE

<i>PREMESSA</i>	2
<i>B. CENNI SULLA “STORIA AMMINISTRATIVA” DELL’AREA</i>	2
<i>C. IL QUADRO ESISTENTE DI RIFERIMENTO</i>	3
<i>C.1 – INQUADRAMENTO</i>	3
<i>C.2 – CATASTO E PROPRIETÀ</i>	7
<i>C.3 - USO DEL SUOLO</i>	8
<i>C.4 - CORSI D’ACQUA</i>	8
<i>C.5 - PREESISTENZE</i>	9
<i>C.6 -INFRASTRUTTURE</i>	10
<i>C.7 – R.U.</i>	10
<i>C.8 – VINCOLI</i>	12
<i>VINCOLO PAESAGGISTICO ART. 136 DEL DLGS. 42/2004</i>	13
<i>VINCOLO PAESAGGISTICO ART. 142 DEL DLGS. 42/2004</i>	14
<i>SALVAGUARDIE DEL P.G.R.A.</i>	14
<i>R.D. 523/1904 E DISTANZA MINIMA DAI CORPI IDRICI</i>	15
<i>D. PREVISIONI PIANO ATTUATIVO</i>	15
<i>E. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</i>	19
<i>F. TEMPI E MODALITA’ DI REALIZZAZIONE</i>	21
<i>F – ALLEGATI</i>	22



PREMESSA

Il Comune di Portoferraio è dotato di Piano Strutturale approvato nel 2002 e di Regolamento Urbanistico approvato nel 2007, per le quali sono state effettuate alcune varianti “gestionali” e di “manutenzione” che non hanno sostanzialmente modificato le strategie e obiettivi della pianificazione territoriale ed urbanistica comunale.

Per le aree di trasformazione contenute nel R.U. è venuta meno la loro “vigenza” il 15.10.2018, ovvero trascorsi i cinque anni dalla data di approvazione della variante al R.U. del 2013, tra queste ricadeva l’ambito del PEEP “Caserme Albereto” oggetto del presente P.A.

L’Amministrazione per la realizzazione del “PEEP” già previgente nel R.U. nell’area di trasformazione dell’ambito “Caserme di Albereto” ha attivato e approvato la variante al P.S. e al R.U. al fine di poter dar corso al completamento della procedura di attuazione del PEEP che era stata avviata fin dal 2009.

A seguito della approvazione definitiva della variante al P.S. e R.U. ha dato corso alla formazione del prescritto P.A. ai fini della realizzazione delle previsioni del PEEP.

B. CENNI SULLA “STORIA AMMINISTRATIVA” DELL’AREA

L’area e il comparto in questione hanno vissuto una storia “amministrativa” alquanto “tormentata” che, solo ai fini di una memoria, si riassume in modo sintetico.

L’ambito riguarda l’area di trasformazione n° 24 di cui all’art. 41 punto 3.4 delle NTA Caserme Albereto nella quale il RU del 2007 prevedeva un intervento di ristrutturazione urbanistica con incremento di SUA attraverso un piano PEEP e la riqualificazione complessiva dell’ambito ove sono presenti vari edifici residenziali e magazzini della C.P. provvedendo alla “riplanificazione” delle aree.

Per tale ambito era già stato avviato il procedimento di assegnazione dell’area PEEP nel 2009 e l’area era stata assegnata con atto N° 49 del 13.08.2010 alla Cooperativa “Dipendenti delle Forze dell’Ordine” per la “realizzazione di due edifici per 24 alloggi per un totale di mq 3.000”.

Successivamente con D.C.C. n. 82 del 23.09.2009 veniva approvata la variante al R.U. finalizzata all’ “Individuazione delle aree da cedere” alla Cooperativa per la “realizzazione di due edifici per 24 alloggi per un totale di mq 3.000”.

Con successiva variante al RU (D.C.C. n.49 del 30.07.2013) di “Variante biennale ex art. 79”

fu variato l'art. 40 punto 3.4 e l'art. 41 punto 3.4 per la "realizzazione di due edifici per 24 alloggi per un totale di mq 3.000" riducendo la SUA a 2.000 mq ancorché fosse stata fatta l'assegnazione per mq 3.000 di SUA.

Nel contempo fu presentato il progetto per la realizzazione degli edifici che fu approvato e rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica 55/2014 in data 22.4.2014 a seguito del parere favorevole espresso dalla Soprintendenza di Pisa in data 4.3.2014 prot. 2987.

Tale autorizzazione paesaggistica è stata rinnovata con parere della Commissione per il Paesaggio Comunale in data 7.11.2020 e trasmessa alla Soprintendenza il 24.02.2020.

Per i ritardi nell'acquisizione dell'area, tale intervento PEEP non fu convenzionato e pertanto alla scadenza quinquennale del R.U., il 15.10.2018, è venuta meno la "vigenza" della previsione per l'area di trasformazione in questione.

Oggi a seguito della approvazione della variante al P.S. e R.U. è possibile riattivare il procedimento al fine della conclusione dell'iter attivato nel 2009 per la realizzazione del PEEP attraverso il presente P.A.

C. IL QUADRO ESISTENTE DI RIFERIMENTO

C.1 – INQUADRAMENTO

L'area interessata dal P.A. è posta tra la strada provinciale per l'Enfola e la via L. Einaudi, è pianeggiante ad una quota tra 32 e 36 mt. s.l.m., ai margini del fosso della Concia e del fosso dell'Albereto in fronte del c.d. Monte Bello.

La morfologia è pianeggiante ed è chiaramente determinata dalla natura geologica e litologica dei terreni, così come dai principali eventi geomorfologici che vi si esplicano.

La zona è un'area urbanizzata e complessivamente edificata con presenza di numerosi edifici in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso magazzini della Capitaneria di Porto e altri sempre "militari" non più utilizzati. Intorno vi sono ampi spazi con viabilità, parcheggi, resedi e aree libere con presenza di vegetazione arbustiva e di alto fusto di scarso valore.

Sono presenti nell'area PEEP due edifici e un manufatto oggi non utilizzati e non classificati dal P.S. e R.U. di valore, i quali versano in un pessimo stato di conservazione e decadenza che saranno oggetto di demolizione con recupero della loro volumetria.

Nell'intorno sono presenti edifici ad uso residenziale ed in parte magazzini della Capitaneria di Porto.



Non sono presenti nell'area interessata emergenze paesaggistiche, esternamente sono presenti ai margini il corso d'acqua del fosso della Concia e del fosso dell'Albereto con la vegetazione riparia in buono stato di conservazione, non interessata dagli interventi.

Non sono presenti nelle immediate vicinanze alcune emergenze insediative o storico-testimoniali.



FOTO 1



FOTO 2



Edificio da demolire (vedi foto 3)

Edificio da demolire (vedi foto 4)



FOTO 3 (edificio da demolire)



FOTO 4 (edificio da demolire)

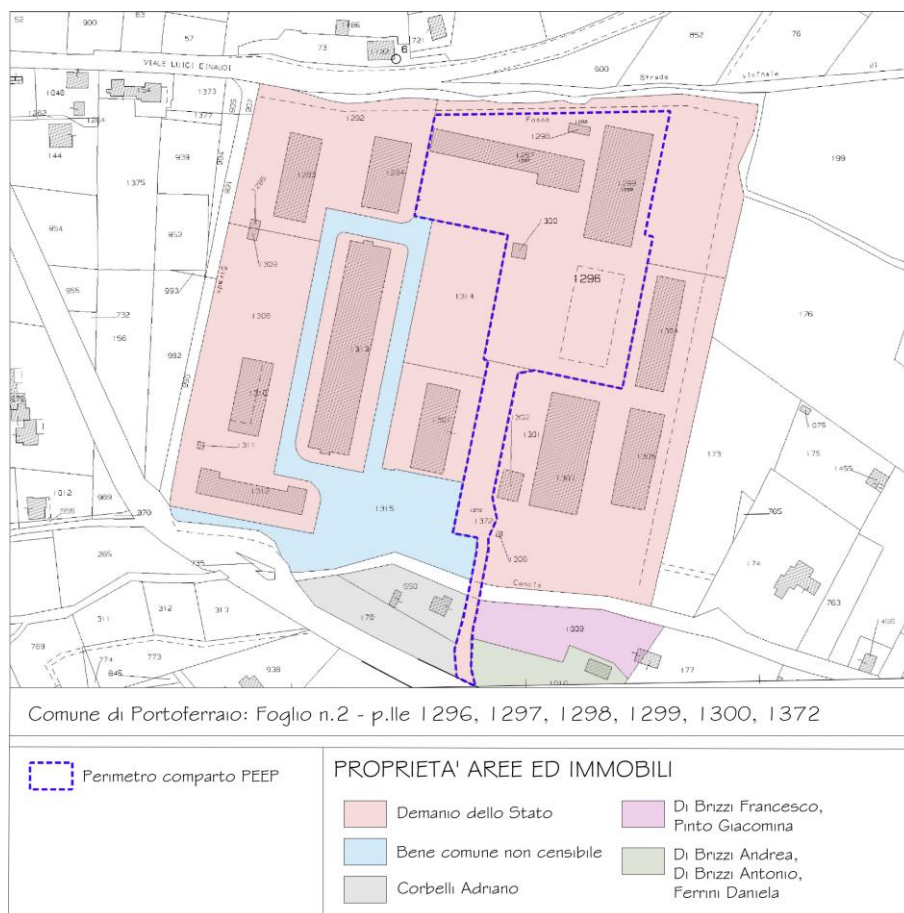


FOTO 5 (edificio da demolire)



C.2 – CATASTO E PROPRIETÀ

L'area oggetto del P.E.E.P. è di proprietà del Demanio dello Stato e le particelle coinvolte sono individuate al C.F. del Comune di Portoferraio nel foglio n. 2 particelle: 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1372.



C.3 - USO DEL SUOLO

L'area interessata dal piano attuativo è "incolta" coperta da infestanti che rendono anche in alcuni punti impossibile l'accesso, vi è presenza di alberi di medio fusto anche essi di origine naturale a seguito dell'abbandono delle manutenzioni.



C.4 - CORSI D'ACQUA

Ai margini dell'area vi sono due fossi:

- Fosso della Concia
- Fosso dell'Albereto che, data la folta vegetazione non è ben rilevabile dove abbia inizio. Da quanto potuto accertare sembra che inizi a circa metà dell'area PEEP.

Tali fossi non sono interessati da alcun intervento essendo ai margini periferici dell'area. Il sistema idrogeologico è quello descritto nella relazione redatta dal dott. Mauro Ceccherelli allegata alla presente.

C.5 - PREESISTENZE

Nella zona sono presenti vari edifici con caratteristiche e tipologie diverse, in relazione all'epoca di costruzione come dettagliato nella documentazione fotografica dell'allegato n°3.



	Capitaneria di Porto / Demanio. 1 piano		Capitaneria di Porto / Demanio. 1 piano
	Capitaneria di Porto / Demanio. 2 piani		Capitaneria di Porto / Demanio. 2 piani
	Altri manufatti. 1 piano e 2 piani		

Gli edifici sono prevalentemente a due piani fuori terra posti su livelli di terreno diversi. Sono edifici di nullo valore con facciate intonacate e tinteggiate con resedi con sistemazioni a volte precarie non definite con presenza di porzioni inerbite e vegetazione di varie essenze.

Le recinzioni sono costituite da muri intonacati o in cemento con sovrapposto parapetto o rete con presenza di siepi.

Nell'area del PEEP sono presenti due edifici e un manufatto tutti in stato di abbandono e in

precarie condizioni statiche e strutturali come si evince anche dalla documentazione fotografica.

C.6 -INFRASTRUTTURE

L'area è servita dalla Strada Provinciale per l'Enfola dalla quale si dirama la viabilità di accesso che ne primo tratto si presenta ad una sola corsia non ampliabile per la presenza del ponte di attraversamento del fosso della Concia.

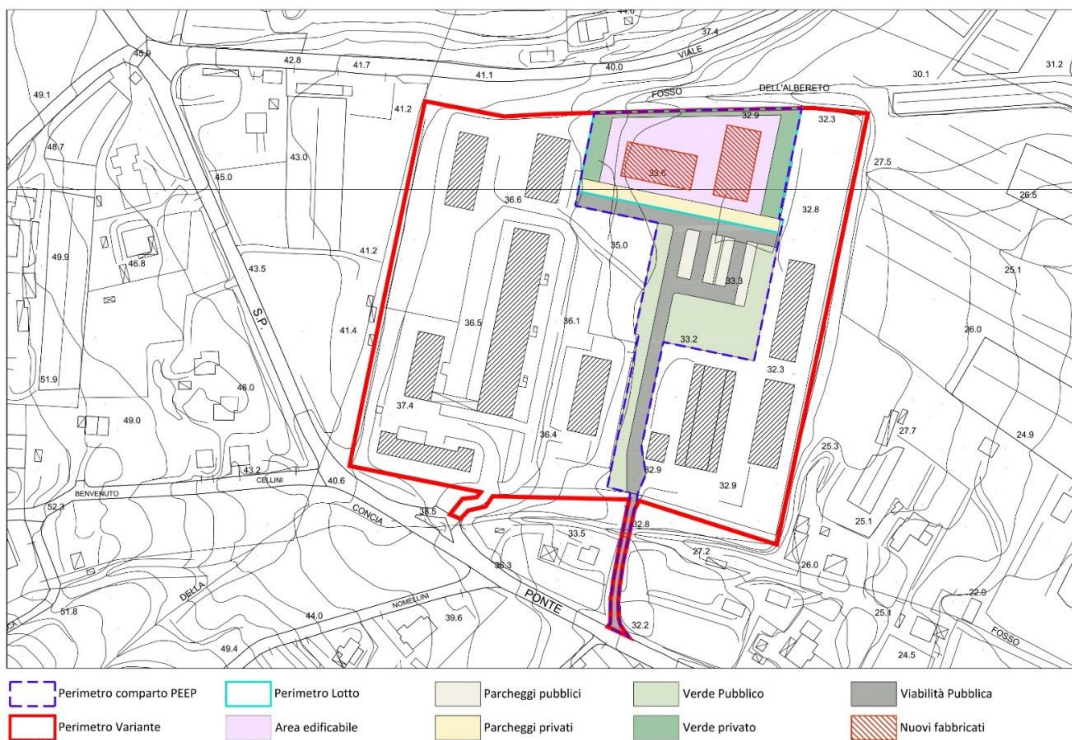
Sulla Strada Provinciale per l'Enfola sono presenti tutti gli impianti tecnici e i servizi.

C.7 – R.U.

L'area è sottoposta al disposto della scheda di progetto del R.U. che disciplina gli interventi previsti con i seguenti indirizzi e prescrizioni indicati di seguito:

Modalità di Intervento	Piano Edilizia Economica Popolare ai sensi della L. 18.4.1962 n. 167	
Modalità di Attuazione	Piano Attuativo Convenzionato (P.A.) esteso a tutta l'area PEEP di iniziativa pubblica da attuarsi anche per lotti funzionali	
Superficie territoriale Superficie fondiaria Superficie spazi pubblici	St. mq. 9.950,00 Sf. mq. 4.800,00 SP mq. 5.150,00	
Dimensionamento	Residenza max. SUA mq. 3.000	
Parametri urbanistici	Interventi ammessi: Ristrutturazione Urbanistica – Nuova Costruzione Superficie coperta max. mq. 2.000 Superficie Utile Abitabile (SUA) mq. 3.000 Numero massimo degli alloggi n. 24 Numero Piani f.t. n° 3 Distanza minima dalla viabilità e dalle aree pubbliche mt. 5 Distanza minima dai confini mt. 5	
Destinazione d'uso	Residenziale	
Disposizioni	Il P.A. dovrà approfondire le modalità di intervento secondo le indicazioni contenute nell'elaborato grafico di riferimento e degli indirizzi e prescrizioni della presente scheda e della VAS.	
Discipline specifiche di intervento	P.A. e convenzione	L'approvazione del P.A. e la stipula della relativa convenzione presuppone la previsione e la realizzazione delle opere ed attrezzature di interesse pubblico previste. La convenzione dovrà prevedere e garantire: -tempi e modalità di attuazione e di esercizio delle infrastrutture di interesse pubblico e delle aree pubbliche - le garanzie per l'attuazione coordinata delle infrastrutture, delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche - le opere da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti - modalità di utilizzo e manutenzione delle aree pubbliche - tempi e modalità della consegna delle aree e infrastrutture pubbliche
	Caratteristiche degli edifici e degli alloggi	Le caratteristiche degli edifici dovranno essere coerenti con le indicazioni e prescrizioni della Commissione Comunale per il Paesaggio e della Soprintendenza fornite in sede di valutazione del progetto. Le superfici degli alloggi non possono essere inferiori a mq. 60 e superiore a mq. 110 di SUA.
	Caratteristiche spazi privati	Le dotazioni di parcheggio privato per la sosta stanziale dovranno essere commisurate a quanto stabilito dalle N.T.A. del R.U. e potranno essere ricavate sia al piano seminterrato/interrato che negli spazi scoperti appositamente dedicati.

		Lungo i confini laterali e posteriore dovranno essere lasciate idonee fasce di verde di rispetto
	Opere e attrezzature interesse pubblico	La realizzazione delle previsioni è condizionata alla contestuale realizzazione, a carico degli operatori, dei seguenti interventi e/o opere di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle aree alla Amm/ne Comunale: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione della nuova viabilità interna - Riqualificazione e adeguamento della strada esistente da via dell'Enfola fino al PEEP - realizzazione del verde e parcheggio pubblico - fognature: nuova condotta fino alla fognatura pubblica esistente e integrazioni e miglioramenti della rete fognaria esistente ai fini dell'allacciamento degli scarichi esistenti - acquedotto: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui alla VAS e alle richieste dell'ASA - illuminazione pubblica ad alta efficienza energetica
	Incentivi per l'eco-efficienza degli edifici e per la sostenibilità edilizia	- Gli incentivi urbanistici saranno commisurati ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi in coerenza con gli art. 219 e 220 delle L.R. 65/2014 e con le disposizioni comunali in materia
Fattibilità geologica	Fg2 - Fattibilità con normali vincoli Sono necessarie normali verifiche geologiche e geotecniche da svolgersi in sede di predisposizione del P.A. previste dal DPGR 5/R/2020	
Fattibilità idraulica	Fattibilità Idraulica con normali vincoli (Fi2) : Nell'area in cui ricadono i due edifici sono necessarie normali verifiche, anche a livello qualitativo, che dimostrino il non incremento del rischio idraulico nell'area . Fattibilità Idraulica limitata (Fi4) : Per interventi sul ponte che attraversa il fosso della Concia sono necessarie verifiche realizzate con i criteri di cui alla L.R. 41/2018, dovranno inoltre essere definite idonee misure di mitigazione in applicazione del principio dell'invarianza idraulica e del non incremento del carico idraulico.	
Mitigazione ambientale	Mitigazione attraverso idonea progettazione del verde privato connettivo con funzione di riduzione della visibilità dalla via Einaudi e arredo (utilizzo di specie vegetale endemiche e caratteristiche del luogo). Salvaguardia delle specie arboree di valore presenti nell'area. Costituzione di verde pubblico alberato con essenze endemiche di alto fusto Gli interventi altresì dovranno mantenere i "varchi" di visuale sulla collina verso il mare Realizzazione parcheggi ad elevata permeabilità e con idonea copertura vegetazionale. Realizzazione sistema di illuminazione parcheggi ed aree pubbliche a basso impatto (direzione verso il basso, accensione a chiamata nei parcheggi, rispetto contenuti normativa regionale).	
Disciplina al termine di scadenza quinquennale	In caso di scadenza del termine dalla data d'approvazione della Variante in relazione alla adozione del POC senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A. e la sottoscrizione della relativa convenzione e nelle more dell'approvazione e convenzionamento dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - edifici e/o complessi edilizi: interventi edilizi fino alla categoria della manutenzione straordinaria - aree libere: interventi ammessi per il verde privato 	
Disciplina successiva all'attuazione degli interventi	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal P.A agli immobili ricadenti nell'area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - Verde e parcheggi pubblici: art. 9 NTA RU; - tessuti consolidati e nodi ed assi di strutturazione urbana, aree a media ed alta densità art. 38 NTA; 	



C.8 – VINCOLI

Il PIT/PPR contiene la cosiddetta “vestizione”, ovvero la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati, ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o di legge (art. 142 del Codice). Come indicato nella relazione generale del piano paesaggistico “la vestizione dei vincoli per decreto” è costituita dai seguenti elaborati:

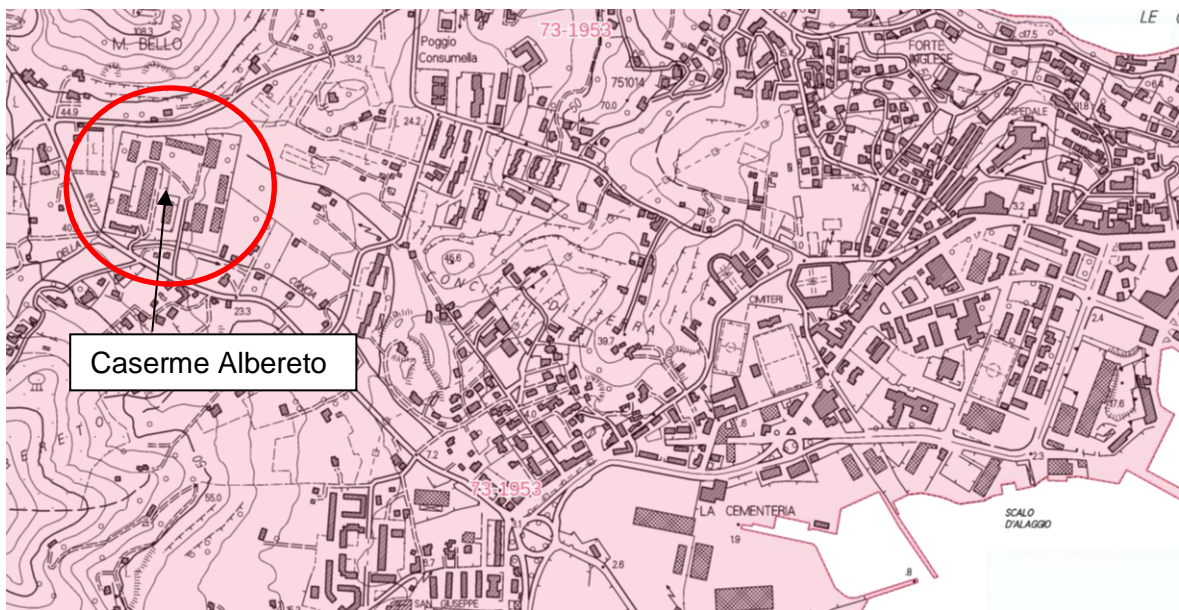
- *Elenco dei vincoli relativi alle aree di notevole interesse pubblico di cui all’art. 136 del Codice;*
- *Schede relative alle aree di notevole interesse pubblico di cui all’art. 136 del Codice, contenenti:*
 - *Sezione 1 - Identificazione del vincolo*
 - *Sezione 2 - Analitico descrittiva del provvedimento di vincolo*
 - *Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000*
 - *Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d’uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d’uso.*

Da quanto emerge dalla cartografia del PIT/PPR l’ambito della variante è interessato da vincoli specifici posti per decreti (art. 136 del Codice).

Per quanto attiene invece ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice, le cosiddette "aree tutelate per legge", essi sono stati individuati sulla base dell'articolazione prevista dal D.lgs. 42/2004 ed ereditati dalla L. 431/1985, (Galasso).

Vincolo paesaggistico art. 136 del Dlgs. 42/2004

L' area risulta essere vincolata dal D.M. 73/1953 "Intero territorio del Comune di Portoferraio situato nella Isola di Elba ad esclusione della zona portuale".

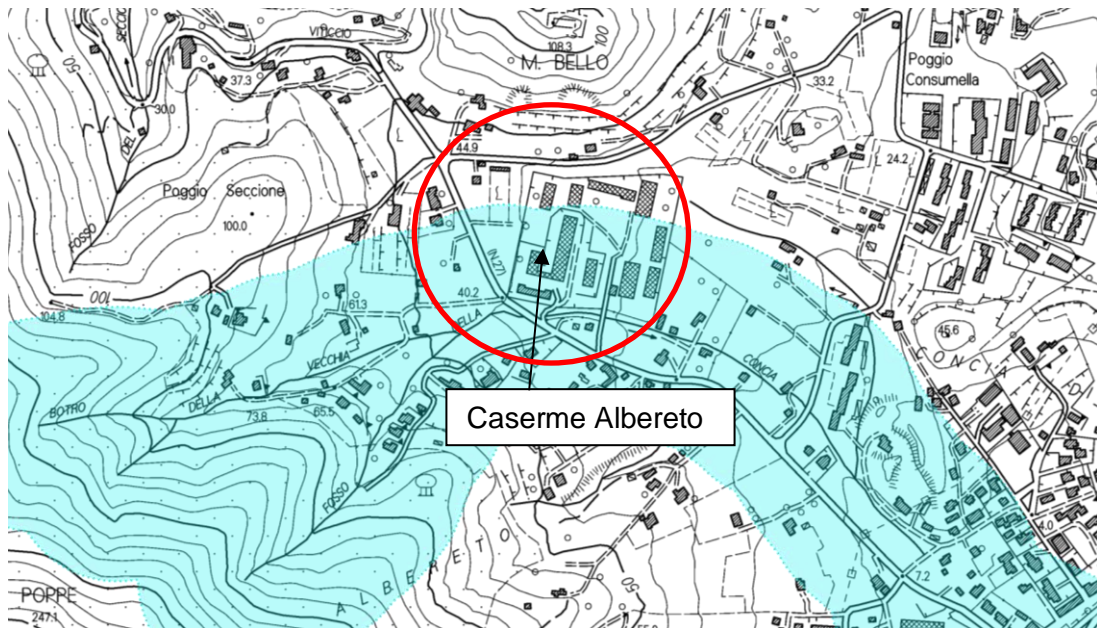


Ciascuna categoria di beni è stata oggetto di una specifica ricognizione, delimitazione e rappresentazione, nonché dell'elaborazione di una specifica disciplina, raccolta nell'elaborato 8B: "Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice". Per ciascuna tipologia di area la disciplina definisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni da osservare.

In base alla ricognizione nelle aree oggetto della variante è da segnalare che risultano aree tutelate per legge relative alla costa, ai corsi d'acqua, ai boschi come risulta dalla cartografia del PIT allegata sottostante.

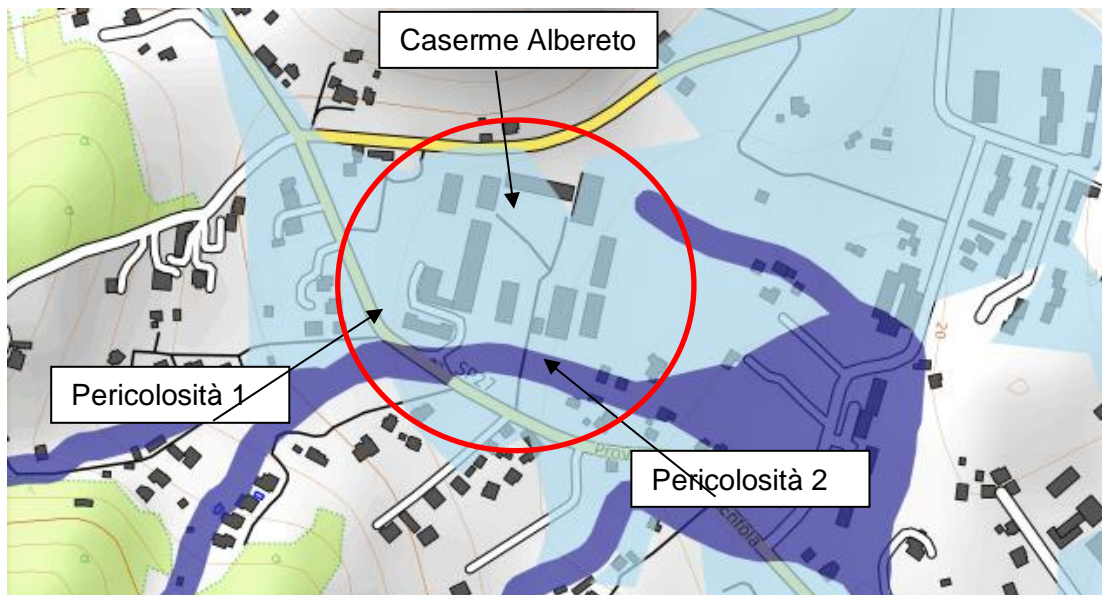
Vincolo paesaggistico art. 142 del Dlgs. 42/2004

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142) – Lett. c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

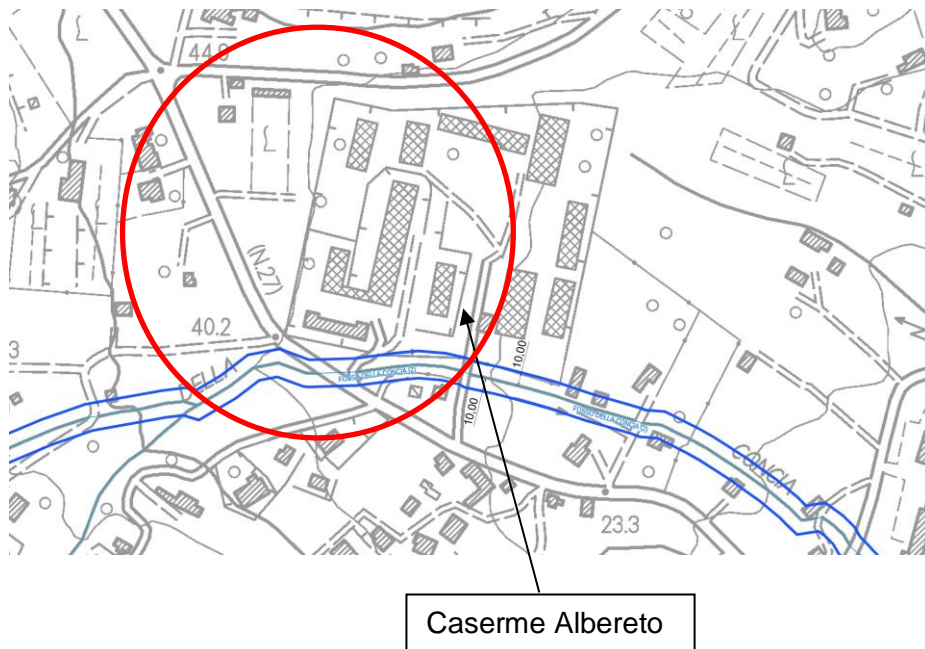


✓ Area tutelata Lett. c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

Salvaguardie del P.G.R.A.



R.D. 523/1904 e distanza minima dai corpi idrici



La valutazione di dettaglio della coerenza delle previsioni progettuali del P.A. con le prescrizioni della scheda del vincolo sono indicate nella relazione paesaggistica allegata.

D. PREVISIONI PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo prevede l'utilizzazione dell'area ad insediamento residenziale PEEP coerentemente con le destinazioni d'uso e funzioni del R.U. e con gli indirizzi della scheda di fattibilità del RU e con l'autorizzazione paesaggistica 55/2014 rilasciata il 22.4.2014 e rinnovata nel 2020 a seguito del parere favorevole della Soprintendenza.

Per la redazione del P.A. è stato redatto un rilievo dell'area e degli edifici con le difficoltà del caso per la presenza di una folta e in alcuni casi impenetrabile vegetazione tra gli edifici e sul retro degli stessi, come ben percepibile dalla documentazione fotografica, che ha reso impossibile un rilievo accurato sul lato posteriore degli edifici, e per la pericolosità ed impraticabilità di alcune zone degli edifici dato il loro stato di decadenza.

Il "progetto" edilizio da insediare nel PEEP, a seguito dei procedimenti amministrativi in

corso risalenti al 2009 e alla “approvazione” del progetto edilizio sotto il profilo paesaggistico, avvenuta con il rilascio dell’autorizzazione paesaggistica 55/2014 in data 22.4.2014 a seguito del parere favorevole espresso dalla Soprintendenza di Pisa in data 4.3.2014 prot. 2987 e rinnovata nel 2020, per la continuità della azione amministrativa, non poteva che essere quello approvato.

Il P.A. prevede la demolizione dei fabbricati e manufatti esistenti come previsto dal R.U. in quanto di nullo valore, riconosciuto dalla stessa Soprintendenza il 09.03.2009 prot. N° 3144, che è in condizioni strutturali e statiche, specialmente l’edificio in mattoni, precarie (vedi documentazione fotografica allegata).

Tali edifici dai rilievi eseguiti hanno le seguenti caratteristiche:

EDIFICIO 1

Superficie coperta	Mq. 695,21
SUL	Mq. 779,86
Numero piani	1/2
Altezza massima	Mt. 7,70
Stuttura	Mista c.a. e murature, prefabbricato
Finiture	Intonaco tinteggiato



EDIFICIO 2

Superficie coperta	Mq. 1.007,72
SUL	Mq. 1.413,17
Numero piani	2
Altezza massima	Mt. 9,40
Stuttura	Mista c.a. e murature
Finiture	Mattoni faccia vista



Il Piano Attuativo prevede:

1. La realizzazione della riqualificazione di una vasta porzione dell'ambito di Caserme Albereto mediante il consolidamento della residenza e la realizzazione di viabilità e spazi pubblici, verde e parcheggi, funzionali alla qualità dell'abitare delle residenze esistenti.



2. L'area PEEP, in relazione ai procedimenti avviati fin dal 2009 e conformemente al progetto di cui all'autorizzazione paesaggistica rilasciata nel 2014 al momento della "vigenza" della aprevisone urbanistica del RU, e al successivo rinnovo del 2020, è suddivisa in due lotti edificabili per la realizzazione di due edifici su tre piani per un massimo di 24 alloggi.

3. I fabbricati, conformi all'autorizzazione paesaggistica rilasciata, erano stati progettati funzionalmente alle esigenze poste dai soci della Cooperativa, risultano coerenti con l'andamento morfologico del terreno, con un aspetto esteriore, con finiture e caratteristiche sostanzialmente unitarie sotto il profilo tipologico e rientrano quasi nello sky-line dell'edificio esistente adiacente all'area PEEP.
Il fabbricato ha un piano seminterrato, destinato ad autorimessa con un "corsello" di distribuzione idoneo al rispetto delle norme sulla prevenzione incendi, realizzato entro la proiezione dell'ingombro planimetrico dei piani superiori, comprensivi di logge.
Al di sopra del piano seminterrato sono presenti gli alloggi su tre piani fuori terra dotati di ascensore.
Sottotetto sono previsti i locali per gli impianti tecnici e di servizio agli alloggi.
Il numero degli alloggi complessivo è di 24 unità con un massimo di 12 alloggi a fabbricato con una superficie minima di 60 mq di SUA e massima di 10 mq.

4. L'accessibilità carrabile avviene da via Lazzeri con un unico accesso carrabile per edificio che porta al piano seminterrato mentre gli accessi pedonali si aprono sul marciapiede di uso pubblico fronte tutto il lotto con una fascia di verde posta tra questo e l'edificato.

5. Fronte marciapiede sono previsti i posti auto aggiuntivi pertinentiali agli alloggi al fine di corrispondere alla normativa del RU che prescrive due posti auto ad alloggio.

I parametri urbanistici del comparto sono tutti rispettati dal P.A. e come risulta dalla Tav. n. 4, l'assetto urbanistico ed edilizio del piano risulta il seguente:



VERIFICA STANDARD URBANISTICI			
		DATI DI R.U.	DATI DI PIANO ATTUATIVO
1	Superficie Territoriale	9.950 mq	9.950 mq
2	Superficie Spazi Pubblici	5.150 mq	5.235 mq
3	Superficie Fondiaria (max.)	4.800 mq	4.715 mq
4	S.F. Lotto 1		2.513 mq
5	S.F. Lotto 2		2.202 mq
6	Superficie permeabile (25 %)	1.200 mq	2.555 mq
7	Superficie Utile Abitabile (max.)	3.000 mq	3.000 mq
8	Superficie Coperta (max.)	2.000 mq	2.000 mq
9	Parcheggi Privati minimo	1 p.a. per ogni unità	2 p.a. per ogni unità
10	Numero Alloggi	24	24
11	Distanza minima fra edifici	10 mt	10 mt
12	Distanza minima dai confini	5 mt	5 mt

CARATTERISTICHE URBANISTICHE LOTTI				
		LOTTO 1	LOTTO 2	TOTALE
1	Superficie Fondiaria	2.590 mq	2.125 mq	4.715 mq
2	Superficie Coperta	800 mq	800 mq	1.600 mq
3	Superficie Utile Abitabile	1.500 mq	1.500 mq	3.000 mq
4	N° Piani fuori terra	3	3	3
5	Alloggi	12	12	24

I progetti edilizi dovranno attenersi e riferirsi sia alle caratteristiche tipologiche e morfologiche riportate nella Tav. n. 4 e alle "regole" definite nelle N.T.A. allegate.

E. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il P.A. prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria direttamente collegate al comparto con le seguenti caratteristiche:

- a. *Riqualificazione del primo tratto della strada esistente e realizzazione della nuova viabilità interna, dei marciapiedi ed illuminazione pubblica*
- b. *Rete impianti tecnici e fognature*



- c. *Realizzazione di un parcheggio pubblico per auto e motocicli integrato con verde di arredo e ombreggiante*
- d. *Realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzata per gochi e di aree di verde di arredo*

Nella Tav. 6 sono individuate di massima le opere di urbanizzazione i cui costi sono indicati nella stima allegata da eseguirsi a scomputo oneri.

La viabilità esistente nel primo tratto è da riqualificare ha una circolazione a due sensi alternati data la ridotta larghezza del piano viabile del ponte sul Concia, mentre la seconda parte interna all'ambito è a due sensi di marcia e potrà essere collegata a quella esistente esterna all'area PEEP al fine di fare un senso circolatorio. Ciò ovviamente con intesa preventiva con il Demanio.

La viabilità prevista è di categoria "F" in ambito urbano con intervallo di velocità di progetto di 25-40 Km/h con una larghezza della carreggiata di mt. 6,50 oltre il marciapiede di 1,50 mt.

La zona a verde pubblico è sistemata con lievi regolarizzazioni del terreno, anche in funzione della regimentazione delle acque piovane, mantenendo il più possibile le caratteristiche e prevedendo la piantumazione di nuove piante di di essenze caratteristiche del fondovalle.

Gli impianti di illuminazione esistenti saranno sostituiti completamente e integrati con nuovi corpi illuminanti, di ridotta altezza 4/5 mt. e distanza, circa 14 mt., con tipologia più "arredativa" che di illuminazione stradale, assicurando comunque il lux minimi necessari.

Gli spazi pubblici previsti sono coerenti con a scheda del R.U. e in particolare risultano così dettagliati:

SUPERFICIE SPAZI PUBBLICI		
		TOTALE
1	Viabilità pubblica	1.750 mq
2	Area a verde pubblico	1.951 mq
3	Area a Parcheggi Pubblici	1.204 mq
4	Marciapiede di progetto	330 mq
TOTALE		5.235 mq

Le caratteristiche specifiche delle opere di urbanizzazione e la tipologia delle stesse sarà meglio definita nel progetto esecutivo e comunque risulterà conforme a quella presente nelle aree adiacenti e alle caratteristiche richieste dagli Enti Gestori e dal Comune.

Il dimensionamento definitivo degli impianti a rete sarà effettuato in accordo con gli enti erogatori dei servizi in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria.

Per le acque nere è prevista una fognatura fino al limite della proprietà che sarà allacciata a quella pubblica esistente.

Le dimensioni riportate dagli elaborati allegati sono da ritenersi prescrittive per il dimensionamento delle infrastrutture viarie e parcheggi e indicativo per quelle degli impianti.

Per il verde si prevede la realizzazione di un sistema vegetazionale integrato e armonizzato con la piantumazione di essenze di alto fusto e cespugli come prescritte dalle N.T.A.

F. TEMPI E MODALITA' DI REALIZZAZIONE

Le fasi di attuazione saranno principalmente tre:

- realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione primaria
- realizzazione edifici
- completamento delle opere di urbanizzazione primaria prima dell'agibilità degli edifici.

I tempi di attuazione dell'intervento sono previsti in complessivi 4 anni per l'ultimazione di tutte le opere previste dal Piano Attuativo come da cronoprogramma seguente:

CRONOPROGRAMMA									
	2021	2022	2023	2024	2025				
<i>PIANO ATTUATIVO CONVENZIONE</i>									
<i>PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE</i>									
<i>REALIZZAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE</i>									
<i>REALIZZAZIONE EDIFICI</i>									

Firenze, Maggio 2021



Architetto Gianni Vivoli

Architetto Rosa Di Fazio



F – ALLEGATI

- All. 1 – Relazione
- All. 2 - Norme Tecniche di Attuazione
- All. 3 – Documentazione fotografica
- All. 4 – Estratto catastale e piano parcellare di esproprio
- All. 5 – Particolari costruttivi
- All. 6 – Relazione Paesaggistica
- All. 7 – Coerenza PIT-PPR
- All. 8 – stima opere di urbanizzazione
- Tav. 1 – Estratti cartografici – RU, Vincoli, PIT/PPR
- Tav. 2A – Stato di rilievo – Planimetria e sezioni ambientali
- Tav. 2B – Stato di rilievo – Piante, Prospetti e sezioni – Edifici A,B,C
- Tav. 2C – Stato di rilievo – Calcolo SUL e SC – Edifici A,B,C
- Tav. 3 – Stato sovrapposto – Planimetria e sezioni ambientali
- Tav. 4 – Azzonamento e tabelle urbanistiche, planimetria generale
- Tav. 5A – Stato di Progetto – Planimetria e sezioni ambientali
- Tav. 5B – Stato di Progetto – Tipologia edilizia Piante, Prospetti e sezioni
- Tav. 6 – Stato di Progetto – Schema opere di urbanizzazione