



COMUNE DI
CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
PROVINCIA DI GROSSETO

PIANO ATTUATIVO
IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
INTERVENTO N°5 _ CHIESA

LOCALITA':

Via Ximenes - Via San Benedetto Po
58043 - Castiglione della Pescaia

IL COMMITTENTE:

Parrocchia di San Giovanni Battista in Castiglione della Pescaia
Parroco Pro tempore Don Gianni Malberti

IL PROGETTISTA:

Arch. CRISTIANA BOSCHI

Via Mazzini, 6 - Castiglione d. Pescaia
Tel. 0564/933096
e.mail: c.boschi@archiworld.it
P.IVA 01190530533

OGGETTO: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

DATA: GIUGNO 2016

TAV.12

IL PROGETTISTA:

Arch. CRISTIANA BOSCHI

IL COMMITTENTE:

Parrocchia di San Giovanni Battista
Il parroco pro tempore
DON GIANNI MALBERTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Generalità.

Il presente Piano Attuativo in variante al R.U. approvato (con Delibera C.C. n°57 del 31/07/2014 e successivamente riadottato in alcune schede ed articoli definitivamente approvati con Delibera C.C. n. 50 del 29/06/2015) prevede alcune modifiche all'intervento di programmazione negoziata "Intervento 5_Chiesa".

Ciò al fine di valorizzare e migliorare la qualità edilizia dell'intervento di previsione, affinché la Parrocchia di San Giovanni Battista, proprietaria dell'area, reperisca, attraverso l'alienazione del terreno edificabile, le risorse economiche necessarie a sostenere i costi delle opere di restauro e risanamento conservativo della chiesa di Santa Maria Goretti, in stato di avanzato degrado e recentemente dichiarata inagibile e pertanto chiusa al culto.

L'area oggetto di intervento è di proprietà della Parrocchia di San Giovanni Battista, presenta un'estensione complessiva di mq. 4977,42 e consiste in un lotto rimasto ineditato, ubicato tra via Ximenes, via San Benedetto Po e le opere parrocchiali della Chiesa di Santa Maria Goretti, in Castiglione della Pescaia.

Il Piano prevede la realizzazione di due fabbricati ad uso residenziale, un parco giochi/attrezzature sportive aperto al pubblico ed opere di messa in sicurezza della viabilità carrabile e pedonale.

Art. 2 - Elaborati del Piano.

Il Progetto del Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Inquadramento cartografico
Tav. 2	Estratto di mappa e visure catastali
Tav. 3	Stato attuale _ Planimetria generale
Tav. 4	Stato di progetto _Azzonamento e verifica standard
Tav. 5	Stato di progetto _ Planivolumetrico
Tav. 6	Stato di progetto – Edificio A e B_ Piante
Tav. 7	Stato di progetto – Edificio A e B_ Prospetti e sezioni
Tav. 8	Stato di progetto _ Schema reti impiantistiche
Tav. 9	Sezione ambientale 1_ stato attuale – stato di progetto – stato sovrapposto
Tav. 10	Sezione ambientale 2_ stato attuale – stato di progetto – stato sovrapposto
Tav. 11	Relazione generale
Tav. 12	N.T.A.
Tav. 13	Fotoinserimenti e render
Tav. 14	Relazione geologica

Art. 3 - Attuazione del Piano.

Il presente Piano si attua previa stipula di una convenzione che regoli gli adempimenti e l'assunzione degli oneri previsti per legge e/o dalle presenti Norme.

Per ciascun lotto dovrà essere predisposto uno specifico progetto e rilasciato distinto titolo abilitativo. È ammessa la possibilità di rilasciare un unico titolo abilitativo per i tre lotti.

L'unità minima di intervento per il Lotto 1 è costituita dal singolo manufatto residenziale, edificio A/edificio B, indicati nella "*Tav.4_Stato di progetto_Azzonamento e verifica standard*".

Il piano ha validità di 10 anni dalla sua approvazione definitiva.

Art. 4 – Criteri di progettazione

Nel rispetto delle prescrizioni generali l'edificazione dovrà tenere conto delle indicazioni planivolumetriche rappresentate nella "*Tav.4_Stato di progetto_Azzonamento e verifica standard*" e "*Tav.5_Stato di progetto_Planivolumetrico*" come base dei criteri di progettazione, rispettando le distanze minime dai confini e dai fabbricati.

Per la progettazione degli edifici si dovrà far riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi di cui al D.P.G.R. n°64/R e al R.E.C. approvato con Delibera C.C. n°36 del 14/4/2016.

HANNO VALORE VINCOLANTE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE:

- la Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva di mq. 1260,00;
- l'altezza massima (Hmax) pari a mt. 9,50;
- il numero massimo di piani pari a n°3;
- il numero massimo di 18 alloggi;
- la S.U.L. minima degli alloggi pari a mq. 65,00;
- la distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona pari a 5,00 ml;
- la distanza minima tra fabbricati pari a 10,00 ml;
- la distanza minima dalle strade pari a 5,00 ml;
- indice di permeabilità > 40% St (St = 4977,42 mq).

HANNO INVECE VALORE INDICATIVO E NON VINCOLANTE:

- l'ubicazione degli edifici A e B all'interno del Lotto 1;
- la sagoma dei fabbricati;
- lo schema distributivo degli alloggi;
- gli schemi delle reti impiantistiche;
- la sistemazione a verde delle aree pertinenziali;
- la sistemazione a verde del parco giochi/attrezzature sportive.

Art. 5 – Destinazione d'uso

La superficie territoriale (St) del lotto di intervento risulta essere pari a mq. 4977,42 suddivisa in tre lotti:

- **Lotto 1**_Area edificabile, con superficie pari a mq. 2615,50 (52,55% St) destinata alla realizzazione di n°2 palazzine residenziali, compresi i parcheggi pertinenziali e le aree a verde privato. L'intervento prevede un massimo di quindici alloggi di edilizia residenziale libera ed un massimo di tre alloggi con vincolo di edilizia convenzionata;
- **Lotto 2**_Parco giochi/attrezzature sportive aperto al pubblico, con superficie pari a mq. 2198,45 (44,17% St) di proprietà della Parrocchia di San Giovanni Battista;
- **Lotto 3**_Area da destinare alla realizzazione di marciapiedi pubblici e di opere di messa in sicurezza stradale in prossimità dell'incrocio tra via San Benedetto Po e via Ximenes, da cedere successivamente alla loro realizzazione alla Pubblica Amministrazione, con superficie pari a circa mq. 163,47 (3,28% St).

Art.6 – Distacchi

La distanza minima tra fabbricati non potrà essere inferiore al mt. 10,00, se una delle due pareti è finestrata, e mt. 6,00 nel caso in cui entrambe le pareti non sono finestate.

La distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona, così come la distanza dalle strade, non dovrà essere inferiore a mt. 5,00.

Gli spessori delle murature esterne superiori a cm. 30, realizzati per il contenimento dei consumi energetici, non sono computati ai fini delle distanze minime sopra riportate.

I volumi tecnici e le pertinenze (terrazze, pergolati, autorimesse, copertura dei parcheggi, ecc...) dovranno essere ubicati ad almeno mt. 1,50 dai confini di proprietà o sul confine medesimo.

Art.7 - Criteri generali

Al fine del computo della S.U.L. si fa riferimento all'art. 10 della L.R.T. 64/R/2013 e all'art. 46.10 del R.E.C. approvato con Deliberazione C.C. n°36 del 14/4//2016.

L'altezza massima (Hmax) pari a mt. 9,50, sarà calcolata ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. 64/R/2013 e all'art. 46.18 del R.E.C. approvato con Deliberazione C.C. n°36 del 14/4//2016, limitatamente ai punti 1, 3, 4, 5. Si specifica che relativamente all'ambito a pericolosità idraulica elevata (PIE) il riferimento di cui al punto 1 lett. b), di entrambi i suddetti articoli, corrisponde alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio, misurati a seguito del rialzamento per la messa in sicurezza idraulica.

Tutti i maggiori spessori, superiori ai cm. 30 delle murature esterne, dei solai intermedi e dei solai di copertura, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, saranno esclusi dal calcolo della S.U.L., dell'Hmax, del Volume e dei distacchi.

Art.8 - Materiali e finiture

Le strutture portanti degli edifici saranno in calcestruzzo armato, con tamponature in blocchi di laterizio opportunamente isolate acusticamente e termicamente.

I rivestimenti murali esterni saranno intonacati e tinteggiati al civile nei colori neutri terrosi e/o parte rivestiti in pietra faccia vista.

Gli infissi esterni saranno in legno/pvc/alluminio elettroverniciati in colori che si armonizzano con l'architettura e lo stile degli edifici stessi.

Le pavimentazioni dei terrazzi e delle aree pertinenziali potranno essere realizzati in piastrelle di monocottura, travertino, marmo od altre pietre, gres porcellanato antiscivolo e/o elementi autobloccanti.

Eventuali tettoie, pensiline, grigliati di copertura potranno essere in metallo o legno in armonia allo stile architettonico degli edifici.

Le recinzioni e i muretti di confine dovranno allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva. Non dovranno superare l'altezza di mt. 2,00, misurata dal piano di calpestio del marciapiede o, in sua assenza, dalla quota dell'asse stradale o del piano di campagna. Potranno avere base in muratura o cordolo sovrastato da rete, cancellata o siepe, oppure essere realizzati con pali infissi al suolo e rete di protezione.

Art.9 - Aree pertinenziali

La sistemazione delle aree pertinenziali dovrà essere coerente con il contesto paesaggistico ed ambientale.

Al fine di mitigare l'impatto sulla risorsa idrica, l'approvvigionamento degli impianti di irrigazione sarà garantito mediante l'utilizzo di vasche di raccolta delle acque meteoriche, o attraverso emungimento da pozzi autorizzati o nuovi pozzi. Quest'ultimi dovranno essere realizzati, così come previsto dall'art. 67 del R.U., in modo da evitare emungimento da falde superficiali captando esclusivamente falde idriche profonde, al fine di non interferire con il cuneo salino.

Il terreno naturale che sarà movimentato in fase di realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione dovrà essere impiegato per la sistemazione dell'area, in modo da limitare al massimo il conferimento a discarica dello stesso.

Sarà inoltre garantita la massima permeabilità dell'area, superiore al 40% dell'intera superficie territoriale.

Per mitigare l'impatto delle nuove costruzioni e delle aree a parcheggio è prevista la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone, con funzione di filtro visivo tra le viabilità esistenti e la nuova edificazione.

Art.10 – Parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali devono essere dimensionati e distribuiti in modo da garantire almeno un posto auto per alloggio di nuova costruzione, comunque nel rispetto dei minimi previsti dalla L.122/1989. I posti auto pertinenziali individuati dalla Variante possono essere coperti con strutture leggere in legno e/o ferro aperte su almeno tre lati.

Al fine di limitare l'impermeabilizzazione del suolo si prevede, ove possibile, la realizzazione dei posti auto con pavimentazioni drenanti tipo autobloccanti, che consentono il passaggio dell'acqua piovana.

Si prevede la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone, con funzione di ombreggiamento e schermatura visiva.

Art.11 – Parco giochi/attrezzature sportive (Lotto2)

L'area individuata come Lotto 2 sarà destinata a parco giochi/attrezzature sportive aperto al pubblico.

L'allestimento, la gestione e la manutenzione dello stesso sarà a cura dalla Parrocchia di San Giovanni Battista, che si impegna inoltre ad assicurarne il libero accesso, attraverso il complesso parrocchiale di Santa Maria Goretti.

Si prevede l'installazione di arredi urbani quali panchine, fontanelle, cestini dei rifiuti e giochi per i bambini, oltre a percorsi pedonali con fondo permeabile in breccia.

Nella sistemazione delle aree a verde sarà garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani, così come previsto dalla L.13/89 e succ. varianti ed integrazioni, per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Al fine di mitigare l'impatto sulla risorsa idrica, l'approvvigionamento degli impianti di irrigazione sarà garantito mediante l'utilizzo di vasche di raccolta delle acque meteoriche e/o emungimento da pozzi esistenti autorizzati o nuovi pozzi. Quest'ultimi dovranno essere realizzati, così come previsto dall'art. 67 del R.U., in modo da evitare emungimento da falde superficiali captando esclusivamente falde idriche profonde, al fine di non interferire con il cuneo salino.

Il terreno naturale che sarà movimentato in fase di realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione dovrà essere impiegato per la sistemazione dell'area, in modo da limitare al massimo il conferimento a discarica dello stesso.

Si prevede la messa a dimora di alberature autoctone secondo un progetto da concordare con la Pubblica Amministrazione.

Art.12 – Opere di urbanizzazione primaria (Lotto3)

Si prevedono lavori di messa in sicurezza della sede stradale in corrispondenza dell'incrocio tra via Ximenes e via San Benedetto Po, che ad oggi risulta pericoloso soprattutto relativamente

alla svolta a sinistra da via Ximenes, in quanto non vi è un'adeguata visibilità per gli automobilisti. Ciò attraverso l'ampliamento del raggio di curvatura nell'immissione su via San Benedetto Po.

Inoltre, per garantire la sicurezza dei pedoni, si prevede la realizzazione di marciapiedi su via Ximenes, in corrispondenza dell'area di intervento.

Gli stessi verranno realizzati su terreno di proprietà privata secondo un progetto da concordare con il competente Ufficio L.L.P.P. e successivamente ceduti gratuitamente alla Pubblica Amministrazione.

Art.13- Standard urbanistici

Le dotazioni minime di parcheggi pubblici, come si evince dalla "*Tav.4_Stato di progetto_Azzonamento e verifica standard*", verranno reperite nelle immediate vicinanze dell'intervento e più precisamente su via Alessandro Manzoni, su terreno di proprietà della Parrocchia di San Giovanni Battista, ad oggi utilizzato già con le medesime finalità, eventualmente da cedere alla Pubblica Amministrazione. Tale area avrà superficie minima di mq. 36, pari ad 1mq/ab.eq.

Per quanto concerne il reperimento delle dotazioni minime previste dal D.M. 1444/1968 relativamente alle aree a verde pubblico attrezzato si fa riferimento all'art.11 delle presenti N.T.A., parco giochi/attrezzature sportive, in quanto assimilabile a verde pubblico attrezzato.

Art.14- Applicazione delle presenti norme

Per quanto non espressamente citato valgono le norme regionali e/o comunali vigenti al momento dell'attuazione degli interventi.

Art.15 – Misure compensative

La realizzazione del presente Piano Attuativo prevede le seguenti misure compensative:

- Cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione del Lotto 3, di superficie pari a circa mq.164, dopo la realizzazione dello svincolo e dei marciapiedi pubblici, così come meglio rappresentato nella "*Tav. 4_Stato di progetto_Azzonamento e verifica standard*";
- Eventuale cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione dell'area, già oggi utilizzata come parcheggio pubblico, antistante l'ingresso della Chiesa di Santa Maria Goretti, di dimensioni pari a circa mq. 50,00;
- Cessione gratuita della porzione di terreno individuata al catasto terreni Foglio 103, P.III 451, esterna al comparto di intervento, costituita da parte della sede stradale di via Ximenes.

Art.16 – Opere di messa in sicurezza idraulica

Per la realizzazione dell'intervento si prevede il rispetto delle prescrizioni specifiche per l'intervento n°5_Chiesa individuate nella relazione tecnica integrativa dello studio geologico idraulico di supporto al regolamento urbanistico.

Considerato che l'altezza massima che può raggiungere l'acqua in un'ipotetica esondazione, calcolata con tempi di ritorno di 200 anni (cfr. relazione Prof. Pagliara) è di 2,50 m.s.l.m., i fabbricati saranno realizzati in sicurezza idraulica, in quanto posti ad una quota pari a 2,70 m.s.l.m.

Questo comporta un rialzamento medio della quota di imposta del piano di calpestio del piano terra di circa cm. 30, rispetto all'attuale piano di campagna (quota media attuale 2,40 m.s.l.m.).

Il previsto rialzamento di circa cm. 30 comporterà la realizzazione di opere di compensazione, tali da garantire il rispetto delle condizioni imposte dalla normativa vigente per quanto concerne il non aggravio della pericolosità idraulica al contorno.

Ciò attraverso la realizzazione nell'adiacente parco giochi di interventi di sistemazione esterna, quali opere di scavo e livellamento, tali da garantire la compensazione dei volumi d'acqua sottratti dalle opere di riporto.

Inoltre sarà migliorata la regimazione delle acque meteoriche in tutta l'area d'intervento, attraverso il potenziamento delle canalette di scolo stradali o la realizzazione di nuove, laddove non presenti.

Art.17 – Contributo relativo agli interventi edilizi

Si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei relativi oneri dovuti.

La realizzazione degli interventi di urbanizzazione secondaria, costituiti dal restauro e risanamento conservativo della Chiesa di Santa Maria Goretti e dalla realizzazione del parco giochi/attrezzature sportive, andranno a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti. Qualora l'importo delle opere, come risultante da computo metrico estimativo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovesse superare il totale degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per la costruzione dei fabbricati, l'Amministrazione potrà autorizzare il parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, così come previsto dall'art. 186 della L.R.T. 65/2014.