

COMUNE DI CASTEL DEL PIANO

**PIANO DI RECUPERO DELL'AREA DELL'EX STABILIMENTO PER L'ESTRAZIONE
DELL'ACIDO TANNICO IN VIA DEI MILLE A CASTEL DEL PIANO E CONTESTUALE
VARIANTE PUNTUALE DI INTEGRAZIONE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**



RELAZIONE TECNICA - URBANISTICA

Proponente: TAN S.r.l. Via dei Mille, 20 – 58033 Casteldelpiano c.f. e p.iva 00126010537	Il tecnico:
marzo 2014	

INDICE

1. INTRODUZIONE

QUADRO URBANISTICO DELLA VARIANTE E DEL PIANO DI RECUPERO

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE E DEL PIANO DI RECUPERO

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

DIMENSIONAMENTO E OBIETTIVI

LA CIMINIERA E L'EDIFICIO "EX TANNINO"

3. STRALCI PLANIMETRICI DELLA VARIANTE - STATO ATTUALE E STATO MODIFICATO

4. SCHEDA NORMA 13-PUA

5. STRALCIO PLANIMETRICO DEL PIANO DI RECUPERO

6. NORME TECNICHE AGGIUNTIVE

7. ELENCO DEGLI ELABORATI

1. INTRODUZIONE

QUADRO URBANISTICO DELLA VARIANTE E DEL PIANO DI RECUPERO

La Variante ha per oggetto l'intervento di riqualificazione dell'Area posta all'interno del centro abitato di Castel del Piano di proprietà della società Tan s.r.l. con sede in Castel del Piano, Via dei Mille n. 20..



Veduta aerea della zona con evidenziata l'area in oggetto

L'area oggetto del recupero è collocata in affaccio da occidente alle pendici e alla vetta del Monte Amiata.

Sull'area sono presenti alcuni edifici di non recente realizzazione, attualmente utilizzati in parte a servizio di un'attività di betonaggio e trattamento inerti. L'attività in essere, data la localizzazione all'interno del centro abitato, crea significative criticità logistiche, funzionali ed ambientali.

Storicamente l'area era stata destinata ad un impianto per l'estrazione dell'acido tannico.

Attualmente i piani vigenti sono:

- Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana, approvato dal Consiglio Regionale, con delibera n. 72 ai sensi dell'art. 17 della legge regionale 1/2005, il 24/07/2007 e l'implementazione per la disciplina paesaggistica adottata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 32 del 16 giugno 2009, Ambito 37: Monte Amiata.
In particolare il Piano di Recupero in oggetto è coerente con l'art. 26 al comma 11, art. 27 comma 6 e all'art. 30 delle Norme Tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
- *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*, approvato con la DCP n. 20 dell'11/06/2010.
In particolare il Piano di Recupero in oggetto è coerente con gli artt. 38 e 39. delle Norme Tecniche del Piano Strutturale.
- *Piano Strutturale* approvato in data 29/03/2005 con delibera n°8, il quale colloca l'area in oggetto all'interno dell'Unità di Paesaggio "La Vetta" (R9.1).
In particolare il Piano di Recupero in oggetto è coerente con gli artt. 51, 52, 53 e 54 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

L'area in esame è ricompresa inoltre all'interno della perimetrazione individuata con il **Decreto Ministeriale del 22 maggio 1959**, che comprende buona parte dell'abitato e si estende in direzione sud-est, verso Campo Grande e Borgata Ciaccino, che recita:
"Considerato che il vincolo non significa divieto assoluto di costruibilità ma impone soltanto l'obbligo di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualsiasi progetto di costruzione che si intenda erigere nella zona ... ha notevole interesse pubblico perché con il suo fitto manto boschivo costituisce un quadro naturale di non comune bellezza panoramica ed offre altresì dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un ampio e profondo panorama fino al mare ed all'arcipelago toscano, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge 29 giugno 1939, n. 1497."

Dalla Scheda d'ambito n. 37 del Piano Paesaggistico Regionale si rileva che:

*<<L'orografia dell'ambito è caratterizzata dalla presenza del monte Amiata che domina la val d'Orcia, la val di Paglia, la piana grossetana e le colline senesi. La caratteristica morfologia vulcanica e la posizione geografica conferiscono al monte Amiata una grande visibilità....
Il Monte Amiata è ricchissimo di acque, che oggi alimentano l'Acquedotto del Fiora. Lungo il piano di contatto fra le rocce permeabili - trachiti vulcaniche - e le sottostanti rocce sedimentarie eoceniche, impermeabili, si trova la linea delle sorgenti, che ha determinato la nascita degli insediamenti umani, un sistema di centri abitati che circondano la montagna....
La vegetazione dominante è rappresentata da formazioni forestali imponenti caratterizzate dalla presenza di faggi, abeti e castagni. Alle quote meno elevate si trovano oliveti e vigneti....>>.*

Tale area è ricompresa dal PTC all'interno dell'Unità di Paesaggio R 9.1, e pertanto gli interventi previsti sono da valutare in riferimento alle caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche proprie dell'inquadramento paesaggistico dell'area e più specificatamente dell'abitato.

Il piano strutturale vigente inserisce l'area tra quelle da riqualificare indicando nel dettaglio quanto segue:

“L'intervento di recupero e riqualificazione dell'area dell'ex Tannino, stante l'importanza strategica della collocazione urbana della fabbrica (adiacenza allo sviluppo urbanistico dei Viali e al parco urbano di Campogrande), dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- *L'area dovrà diventare uno spazio di raccordo fra le zone dei Viali e del Parco*
- *L'articolazione e l'arredo degli spazi pubblici dovranno sottolineare il passaggio dalla città costruita al parco*
- *Allo scopo di creare una zona multifunzione, oltre all'attività residenziale, si dovrà insediare almeno una delle seguenti attività: attività ricettive, attività commerciali, attività terziarie direzionali, attività riguardanti servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico*

Il P.S. promuove il recupero dell'edificio principale e della ciminiera dell'ex Tannino, quali memorie storiche della comunità ed elementi di archeologia industriale di valore. Tale azione potrà attuarsi in sede di redazione del R.U. anche attraverso l'attribuzione di un incremento di quantità edilizie ad un progetto che preveda il recupero degli immobili descritti rispetto ad un progetto che preveda la loro demolizione”.

Il R.U. non ha invece inserito l'area in oggetto tra quelle trattate (Schede Norma PUA) per l'aspetto delle modalità di attuazione degli interventi. Per questo si è resa necessaria la redazione di una Variante a integrazione del R.U. vigente al fine di consentire la progettazione di un piano attuativo di recupero per la definizione delle modalità di previsione dell'intervento, da realizzare mediante le modifiche agli elaborati cartografici e la redazione di una “Scheda Norma PUA” dedicata.

Nel Regolamento Urbanistico vigente l'area è identificabile:

- nella Tav. 03 - Castel del Piano - Ambito della Trasformazione C1 - aree di espansione o recupero urbano;
- nelle Tav. 04 - Castel del Piano - Destinazioni urbanistiche" n° 6 e n° 10;
- nella Tav. 05 - Carta della Fattibilità - Una porzione dell'area è interessata da “parcheggi pubblici o privati (P)”, senza descrizione della classe di fattibilità.

In tale cartografia del vigente RU viene rappresentato il comparto C1 per intero.

La Variante opera all'interno dell'Ambito della trasformazione C1, in una porzione rappresentata con gli stralci delle Tav. 4 e 5 del RU modificato e dall'integrazione puntuale della Scheda Norma di regolamentazione del PUA.

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE E DEL PIANO DI RECUPERO

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

L'Autorità Proponente (TAN S.r.l.) ha inoltrato istanza, acquisita al protocollo comunale n. 7010 in data 09/08/2012, relativa alla realizzazione del Piano di Recupero di riqualificazione dell'area "ex Tannino" con contestuale Variante puntuale di integrazione al Regolamento Urbanistico vigente.

Successivamente la medesima Autorità Proponente (TAN S.r.l.) ha predisposto, ai sensi dell'articolo 23 della legge regionale 12 febbraio 2010, n.10 (e successive modifiche e integrazioni) il documento preliminare, per l'avvio della fase di consultazione con i soggetti competenti in materia ambientale, acquisito al protocollo comunale con il n. 9720 del 08/11/2012.

Il Comune di Castel del Piano ha provveduto all'Avvio del Procedimento di V.A.S. e del Piano di Recupero con contestuale Variante al R.U. con D.C.C. n. 50 del 09/12/2012.

La trasmissione e la pubblicizzazione degli atti è avvenuta nel mese di gennaio 2013 e solo successivamente è stata constatata una disfunzione al sistema di posta certificata che ha inficiato il regolare svolgersi delle procedure.

Il Consiglio Comunale ha deliberato per questo di rinnovare l'Avvio del Piano di Recupero e contestuale Variante al RU, integrando con D.C.C. n. 20 del 31/05/2013 l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) e ha provveduto al rinnovo delle comunicazioni di legge e della pubblicità dell'atto.

DIMENSIONAMENTO E OBIETTIVI

Con il documento di Avvio del procedimento sono state prese a riferimento le misurazioni delle volumetrie esistenti, estratte dallo studio di fattibilità, con annesso rilievo dell'esistente, prodotto dal l'Ing. Marco Bucelli, che riporta una volumetria di circa 21.000 mc.

La progettazione iniziale, così come riportata nel rapporto preliminare, aveva previsto la realizzazione di edifici per un totale di circa 25.000 mc., con un incremento volumetrico di circa 4.000 mc e la realizzazione di parcheggi interrati da aggiungere al computo dei volumi di nuova edificazione.

Con l'avanzamento della progettazione è stato rimodulato l'intervento, in ragione delle difficoltà nel reperimento delle aree da destinare a parcheggio, oltre alla difficoltà nel sostenere il progetto per l'aspetto economico, anche e soprattutto in riferimento alla necessità di realizzare consistenti parcheggi interrati. Pertanto l'intervento è stato ridimensionato e con il nuovo progetto oggi viene escluso qualsiasi incremento volumetrico e non sono previsti livelli interrati da destinare a parcheggi.

Tutti gli edifici esistenti sull'area, allo stato attuale, sono stati rivalutati con la misurazione dei parametri urbanistici, secondo le specifiche indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale (che al *CAPITOLO II: Definizioni ed indici Urbanistici ed edilizi*, articola le modalità di calcolo da utilizzare), pervenendo ad una nuova stima del Volume Urbanistico esistente inferiore alle risultanze della precedente valutazione, consistente in una volumetria complessiva di circa 19.470 mc.

Sulla base delle risultanze del computo dei volumi esistenti viene definito il dimensionamento della capacità edificatoria dell'area in oggetto, così come descritto dalla Scheda Norma 13-PUA, prodotta con la presente Variante al RU. Pertanto, di fatto in forma sintetica, viene stabilito che non sono previsti incrementi volumetrici.

Dei 19.470 mc. della volumetria esistente, 3.000 mc. vengono riservati alla destinazione per la residenza, ricompresi tra i circa 1.250 mc. dell'edificio esistente e i 1.750 mc. residui destinati all'edificio di progetto.

I rimanenti 16.470 mc. vengono destinati all'attività commerciale e/o a forme di attività produttive compatibili con la residenza. Tale volumetria individuata come "Volume virtuale", secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente, sviluppa una superficie commerciale (Scm) e/o produttiva (Spr) pari a $(16.470 / 3,30) = 4.990$ mq.

Il progetto di Piano di Recupero attuale prevede il mantenimento della ciminiera e di un edificio con funzione residenziale, di circa 1.250 mc., oltre alla realizzazione di nuovi edifici, per una volumetria complessiva dell'intera area (tra vecchio e nuovo) di circa 18.500 mc., quindi circa 1.000 mc. in meno rispetto all'esistente.

La destinazione della volumetria ricostruita interessa la funzione commerciale, con la realizzazione di una media struttura di vendita ed esercizi di vicinato per una volumetria di circa 15.500 mc. Oltre alla destinazione commerciale è prevista una funzione per la residenza, limitata a circa 1.600 mc., con la realizzazione di n. 6 unità abitative risolte in un unico edificio su due livelli fuori terra.

Dal punto di vista della fattibilità tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria, il Piano non presenta caratteristiche che richiedano approfondimenti, speciali procedure amministrative o la richiesta di particolari pareri o nullaosta, al di là dell'ordinario iter di redazione degli atti di governo del territorio.

Gli elementi salienti della proposta progettuale consistono nella realizzazione di un insediamento misto con destinazione commerciale e in minima parte residenziale, con il recupero della ciminiera esistente, demolizione e ricostruzione dell'edificio ex Tannino, nel rispetto quasi totale degli elementi formali e dimensionali, in ottemperanza a quanto dettato dal P.S. Viene previsto dunque: la realizzazione di un complesso per il piccolo commercio o esercizi di vicinato attraverso la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente "ex Tannino" (edificio A), la realizzazione di una media struttura di vendita (edificio B), e la realizzazione di n. 6 unità residenziali (edificio C), queste ultime accorpate in un unico edificio su due livelli in affaccio alla via di Campo Grande.

La Variante al R.U. non modifica gli obiettivi generali del RU vigente, ma è finalizzata a dare attuazione alle previsioni relative agli artt. 51-52-53-54 delle NTA vigenti, utilizzando modalità e procedure di intervento all'interno del quadro degli obiettivi, delle previsioni e dei dimensionamenti che il vigente RU ha definito per l'Ambito Urbano C1.

Rimangono pertanto validi gli obiettivi indicati all'artt. 51-52 "Ambito della trasformazione", ed in particolare:

Art. 51: Ambito C1 che comprende le aree non edificate e contigue centri urbani nelle quali è prevista una trasformazione urbanistica con la realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuova edificazione, corrispondenti alle "zone omogenee di tipo C" del D.M. n° 1444 del 2/4/1968;

Art. 52: Nelle aree che il R.U. classifica all'interno dell'Ambito C1 l'intervento si attua previa approvazione di Piano Attuativo ad iniziativa pubblica o privata e secondo le norme contenute nella Scheda Norma relativa a ciascun intervento.

Il primo e principale obiettivo della Variante ad integrazione del R.U. e del Piano di Recupero diviene pertanto quello di attribuire una nuova funzione al comparto edilizio in oggetto, compatibile e rigenerante del contesto abitato, attraverso il recupero e la riconversione del patrimonio edilizio esistente, superando l'originaria vocazione monofunzionale, industriale dell'area, capace di rigenerare la centralità dell'abitato, in risposta alle esigenze emerse di servizi primari e collaterali al tessuto insediativo.

Altrettanto importante è la necessità di rinnovare e qualificare lo spazio, le pertinenze dei fabbricati esistenti e i fabbricati stessi, al fine di ridare vita ad un'area in forte degrado, che oggi appare come un "vuoto urbano", attraverso la realizzazione di opportunità per nuovi spazi di relazione che ne consentano la fruizione, oggi compromessa.

Altro obiettivo è l'adeguamento dell'attuale sistema viario e della sosta per ottimizzare la mobilità alternativa e per completare e riorganizzare la viabilità limitrofa all'area di recupero, attraverso la selezione dei flussi di traffico lungo la via dei Mille e Via Campogrande. A tale fine viene previsto un potenziamento significativo delle dotazioni di parcheggi privati ad uso pubblico e pertinenziali nell'area, insieme all'individuazione e alla realizzazione di una rete di percorsi pedonali connessi alla nuova sistemazione.

La viabilità autoveicolare di Via Campogrande sarà ampliata, con arretramento dell'area d'intervento rispetto al confine di proprietà, al fine di consentire un adeguamento dimensionale nel rispetto del CdS.

Vengono proposti interventi di edilizia sostenibile attraverso l'impiego di fonti di energia rinnovabile e di dispositivi per la riduzione dei consumi idrici e energetici, opere ed azioni per il potenziamento della raccolta differenziata e l'adeguamento del sistema di smaltimento dei reflui.

I benefici più evidenti derivanti dall'intervento dovrebbero essere:

- il completo recupero dell'area e dell'intorno con il trasferimento di un'attività che presenta criticità sia dal punto di vista del rumore, delle emissioni in atmosfera, del traffico veicolare pesante, dell'aspetto estetico e della fruibilità degli spazi da parte della collettività;

- il recupero delle testimonianze storico architettoniche, attraverso la loro ristrutturazione (e quindi manutenzione) con il loro riutilizzo funzionale, nel completo rispetto delle indicazioni del P.S.

LA CIMINIERA E L'EDIFICIO "EX TANNINO"

Un puntuale motivo di criticità è rappresentato, certamente, dalla presenza della vecchia ciminiera dello stabilimento di produzione del tannino; quest'ultima, infatti, con i suoi 52 m di altezza costituisce, da un lato, un potenziale pericolo per l'area dell'intervento e, dall'altro, una testimonianza del periodo storico produttivo della zona e, nello stesso tempo, un raro esempio di edificio industriale dell'Amiata.

Il mantenimento dei principali elementi di carattere architettonico originari rappresenta un elemento qualificante per l'area e per l'intero quartiere e in particolare la struttura originaria della ciminiera, che dovrà essere conservata quale elemento simbolo della storia produttiva dell'area. Dovranno per questo essere affrontate in maniera approfondita le tematiche della sicurezza nella fase del consolidamento e dell'adeguamento sismico.

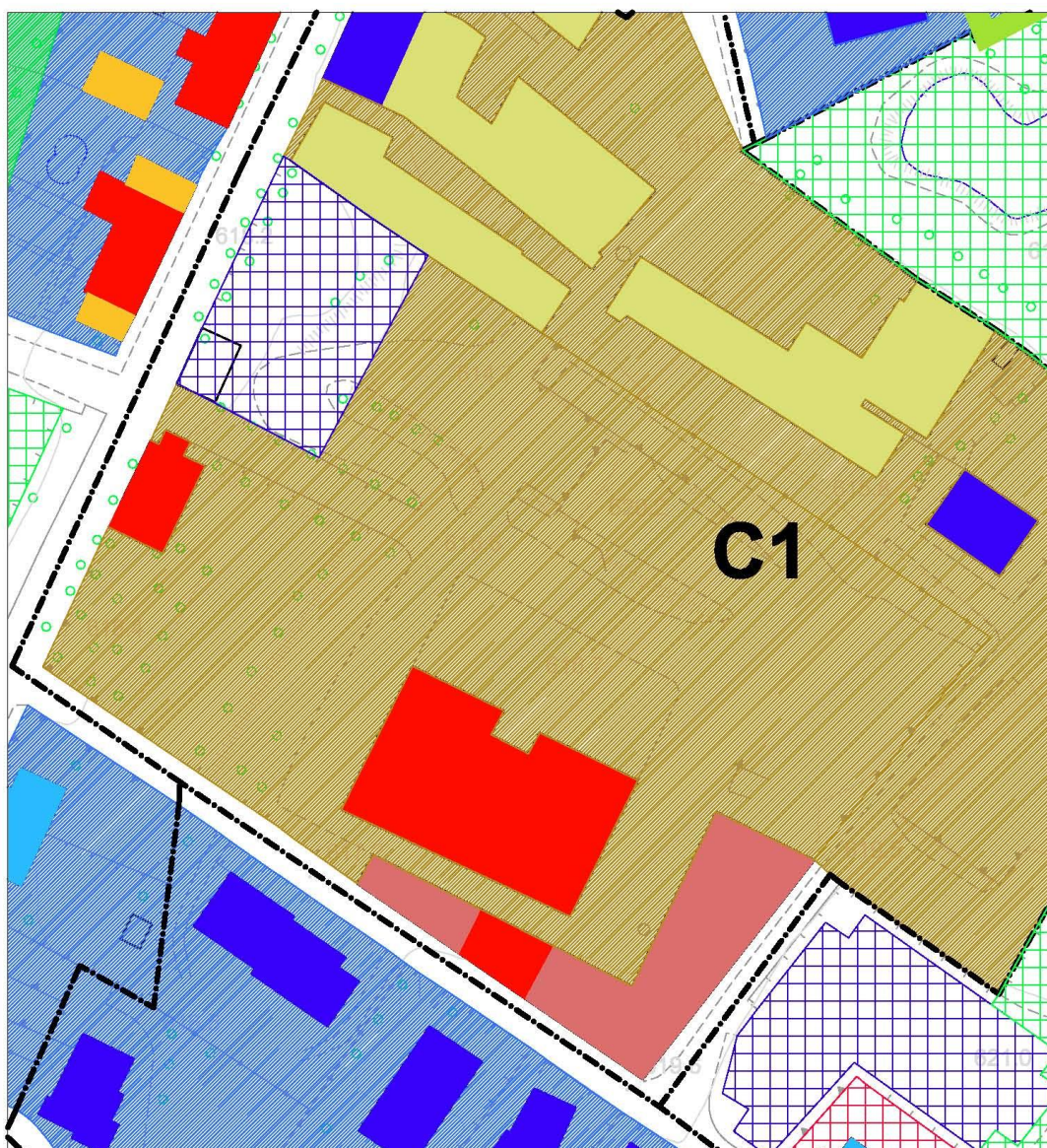
Di concerto con la Soprintendenza BAP di Siena e Grosseto è stata ipotizzata una cerchiatura metallica, regolare e parallela al suolo, stabilizzata da profilati metallici verticali, da dimensionare in occasione della progettazione strutturale esecutiva.

L'edificio principale "ex Tannino", per lo stato di degrado strutturale e per la distribuzione degli spazi interni, incongrua con le funzioni della nuova destinazione, non può essere sottoposto ad un restauro o ad una ristrutturazione efficace.

Pertanto viene prevista la possibilità della demolizione e ricostruzione, nel mantenimento dei caratteri architettonici, anch'esso quale elemento simbolo della storia produttiva dell'area, relativamente ai soli elementi formali di facciata.

3. STRALCI PLANIMETRICI DELLA VARIANTE - STATO ATTUALE E STATO MODIFICATO

Estratto dalla Tav.04 - STATO ATTUALE



classificazione edifici

 classe ID

 classe III

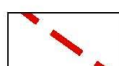
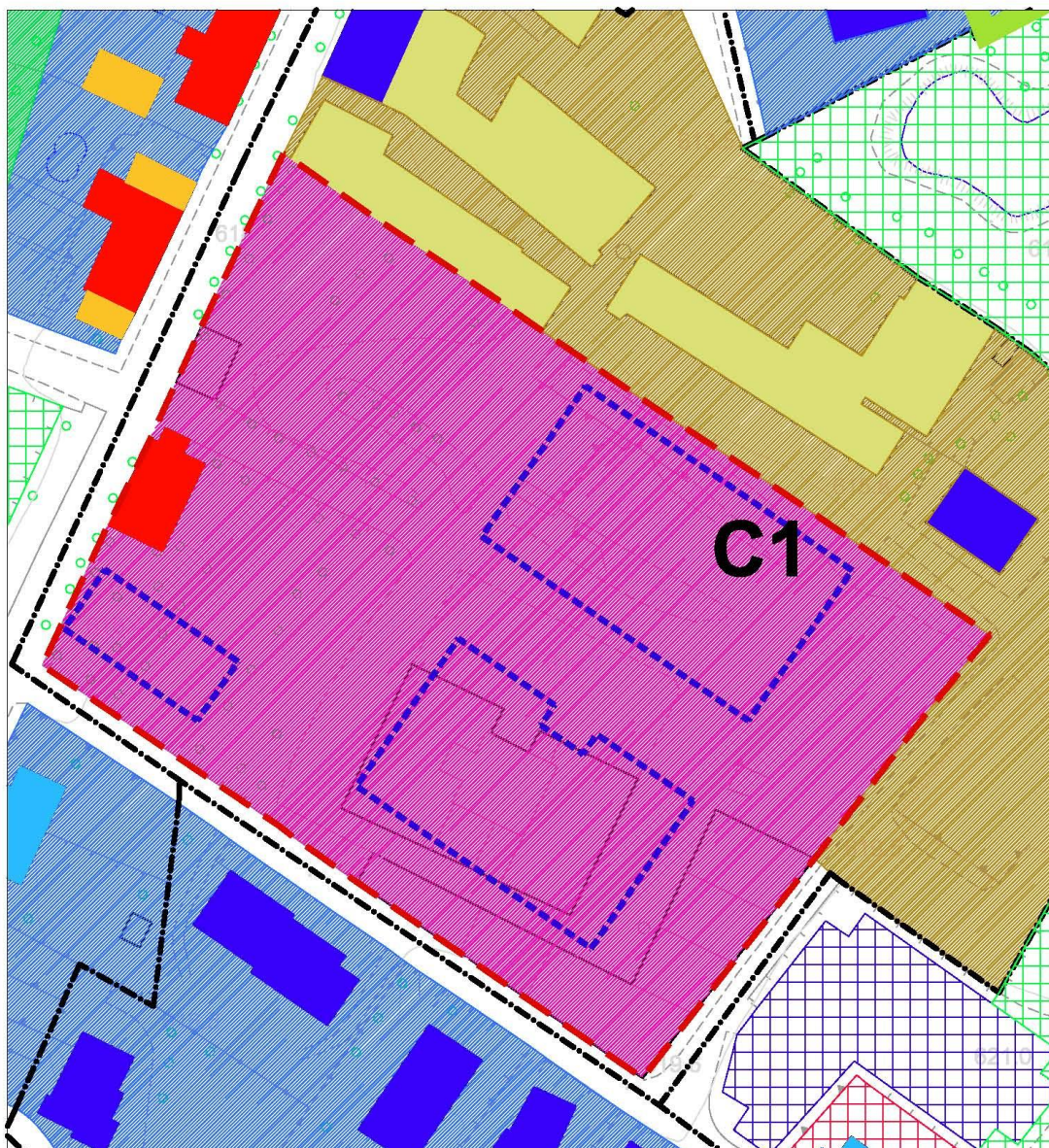
le aree private

 area con attività incompatibili

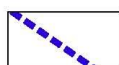
i servizi e le attrezzature pubbliche

 area per parcheggi pubblici

Estratto dalla Tav.04 - STATO MODIFICATO



area d'intervento



sedime degli edifici di progetto

classificazione edifici

 classe ID

le aree private

 area soggetta a
Piano Urbanistico di Attuazione

4. SCHEDA NORMA 13-PUA

Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

scheda n°

13-PUA

Intervento:

Piano di Recupero

località

Castel del Piano

CLASSIFICAZIONE AREA				
Regolamento Urbanistico:	Ambito C1			
Piano Strutturale:	Sottosistema dei Tessuti Edilizi da Consolidare			
D.M. 1444/1968:	zona C			
INDIVIDUAZIONE AREA				
Catasto:	Foglio	33	Part.elle	182 - 183 - 184 - 185 - 186
				210 - 211 - 212 - 217
DESTINAZIONE D'USO				
Commerciale - Residenziale				
PRESCRIZIONI PROGETTUALI				
Il P.d.R. viene approvato come progetto unitario e viene realizzato in maniera autonoma all'interno dell'area C1 in cui è collocato, così come rappresentato nella planimetria allegata alla presente Scheda. I proprietari dovranno garantire con apposita Convenzione, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al proprio comparto, la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, dell'ampliamento della Via Campogrande lungo l'intero lato di adiacenza.				

La rappresentazione della localizzazione degli edifici e delle sistemazioni esterne in sede di progettazione del Piano Attuativo potrà subire delle modifiche in ragione di esigenze progettuali di maggior dettaglio. L'attuazione della lottizzazione è subordinata alla definizione quantitativa degli standard richiesti, secondo le prescrizioni del D.M. 1444/68 e del R.U., anche attraverso la "monetizzazione" degli stessi.	
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	
Superficie territoriale (St)	~14.544 mq
Attività residenziale	
Volume fuori terra (V)	3.000 mc
Rapporto di copertura fondiario (Rc)	max 30% della superficie fondiaria del lotto
Numero piani fuori terra (nPf)	2
Numero piani interrati (nPi)	1
Altezza edificio (H)	7 ml
Numero Alloggi (nA)	6
Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici	Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.
Attività produttiva e/o commerciale	
Superficie produttiva e/o commerciale (Spr e Scm)	~4.990 mq (distribuiti anche su più edifici)
Rapporto di copertura fondiario (Rc)	max 50% della superficie fondiaria del lotto
Numero piani fuori terra (nPf)	3
Numero piani interrati (nPi)	0
Altezza edificio (H)	10 ml (la ricostruzione dell'edificio principale ex tannino avviene in deroga)
Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici	Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.
ATTUAZIONE	
Il Piano di Recupero si attua per stralci funzionali indipendenti, in ottemperanza delle disposizioni della L. R. T.	

1/2005 e successive modifiche e integrazioni, di quanto previsto dalle Norme di Piano, dallo Strumento Urbanistico Comunale e nel rispetto della Normativa vigente generale.

FATTIBILITA'	
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA	G3
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	I1
PERICOLOSITÀ SISMICA	S2, S3
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	4
FATTIBILITÀ	3

NOTE FATTIBILITÀ:

*Sono richieste indagini di dettaglio sulla **vulnerabilità della falda** ed una valutazione delle interferenze qualitative e quantitative degli interventi previsti; la realizzazione di **piani interrati e/o di piani seminterrati** è subordinata alla verifica della non interferenza dei piani fondali con la superficie freatica. Per gli edifici già esistenti è consentito l'ampliamento dei piani interrati e seminterrati fino alla superficie massima occupata dall'edificio attualmente esistente e senza ulteriori approfondimenti dei piani fondali. Inoltre, allo scopo di evitare interferenze con le falde sottostanti, **sono da privilegiare tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di fondazioni su micropali; tuttavia in caso di necessità la iniezione dovrà essere eseguita mediante fasi ripetute a bassa pressione e la stessa miscela deve prevedere la presenza di una apprezzabile componente sabbiosa**. Nella realizzazione delle fognature sarà necessario prevedere accorgimenti tali da scongiurare la dispersione dei reflui nel terreno, realizzando manufatti a elevato livello di sicurezza ed ispezionabili. E' comunque consentito l'uso di pali ad infissione e di pali in calcestruzzo gettati in opera.*

Il ricorso ai micropali deve essere comunque supportato da uno studio geotecnico che, studiando la conformazione geologica dell'area e la permeabilità del tratto di iniezione, individui la profondità massima a cui devono giungere i micropali e, soprattutto, la miscela da utilizzare per non rappresentare un veicolo di inquinamento della falda freatica.

*Per quanto riguarda il **rischio geologico-sismico** la destinazione prevista presenta livelli di rischio medio; sono richieste, in sede di progetto esecutivo, indagini di dettaglio sulla stabilità dell'area complessiva ed una accurata caratterizzazione dei materiali costituenti i depositi lacustri e fluvio-lacustri presenti nelle aree pianeggianti e sub-pianeggianti. Tuttavia, a prescindere dalle verifiche sismiche sopra ricordate, si dovrà procedere alla valutazione degli effetti locali e di sito per la riduzione del rischio sismico attraverso la micro zonizzazione sismica dell'area condotta secondo le specifiche tecniche di cui all'O.D.P.C.M. n° 3907/2010.*

La presenza del corso d'acqua presuppone la realizzazione di uno studio idrologico idraulico allo scopo di valutare attentamente il rischio di esondazioni.

INDAGINI DA ESEGUIRE A SUPPORTO DEGLI INTERVENTI ESECUTIVI

Sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni da analizzare in laboratorio ed indagini geofisiche, volte alla definizione degli spessori e delle caratteristiche dei materiali costituenti i depositi lacustri e fluvio-lacustri presenti nelle aree pianeggianti e sub-pianeggianti.

5. STRALCIO PLANIMETRICO DEL PIANO DI RECUPERO



6. NORME TECNICHE AGGIUNTIVE

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme hanno applicazione all'interno del perimetro dell'Area del Piano di Recupero, rappresentato negli elaborati cartografici.

2. ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero viene definito dalla Relazione, contenente le presenti Norme Tecniche di Attuazione e dagli elaborati cartografici.

3. CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

All'interno del perimetro dell'Area di Recupero è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e si opera alla realizzazione degli interventi attraverso la ristrutturazione urbanistica, così come descritto dagli elaborati del presente Piano e dalle disposizioni della L. R. T. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni..

4. UNITA' MINIME D'INTERVENTO

Il Piano di Recupero individua le unità minime d'intervento in tre stralci funzionali, dei quali uno a destinazione residenziale e gli altri due a destinazione commerciale.

5. MODALITA' OPERATIVE PER LE UNITA' MINIME D'INTERVENTO

Il Piano di Recupero consente, con il primo stralcio funzionale, di provvedere alla demolizione, tutta o in parte, degli edifici esistenti, contestualmente alla realizzazione di uno o più degli edifici previsti con il progetto di Piano. La demolizione e nuova edificazione potranno essere realizzate a seguito di permesso di costruire.

La volumetria residua degli edifici demoliti e non riutilizzata con la realizzazione del primo stralcio potrà essere recuperata con la realizzazione degli stralci successivi.

6. SEDIME E ALLINEAMENTI

La localizzazione plano-altimetrica degli interventi previsti con il presente Piano costituisce condizione non vincolante ma fortemente indicativa alla realizzazione degli stessi. Potranno essere consentite variazioni nelle dimensioni e nelle quote d'imposta, ammissibili a seguito di motivazioni tecniche/funzionali e che non costituiranno necessità di Variante al Piano medesimo.

7. DESTINAZIONI D'USO

- Per gli Edifici A e B è prevista la destinazione commerciale e/o produttiva compatibile con la residenza .
- Per l'Edificio C è prevista la destinazione residenziale.

8. CARATTERI DEGLI EDIFICI, SISTEMAZIONE ESTERNE E MATERIALI

Le caratteristiche edilizie generali degli edifici, individuati e previsti con i progetti di massima in ciascuna unità minima d'intervento, le sistemazione esterne e tutti gli altri elementi costitutivi gli organismi edilizi di progetto, per come sono rappresentati, non sono vincolanti ma fortemente indicativi alla realizzazione degli stessi.

Tali caratteristiche andranno verificate in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

Potranno essere consentite variazioni, riscontrabili in rapporto ai progetti di massima presentati con il Piano di Recupero, che non comportino modificazioni significative nella configurazione tipologica complessiva e che non costituiranno necessità di Variante al Piano medesimo.

La relazione che accompagna il Piano di Recupero costituisce pertanto riferimento indicativo per l'individuazione dei caratteri degli edifici e delle sistemazioni esterne, rimandando per quanto non specificato alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e al Regolamento Edilizio Comunale.

9. RESTAURO CONSERVATIVO DELLA CIMINIERA

La ciminiera dovrà essere conservata quale elemento simbolo della storia produttiva dell'area. Dovranno per questo essere affrontate in maniera approfondita le tematiche della sicurezza nella fase del consolidamento e dell'adeguamento sismico.

10. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO A "ex Tannino"

L'edificio principale "ex Tannino" potrà essere demolito e ricostruito, nel mantenimento dei caratteri architettonici, anch'esso quale elemento simbolo della storia produttiva dell'area, relativamente ai soli elementi formali di facciata.

11. MINIMI DIMENSIONALI E REQUISITI IGIENICO SANITARI

Dovranno essere osservati e adottati in fase esecutiva:

- i valori minimi indicati nel dimensionamento degli edifici e dei locali, sia a uso residenziale che commerciale, direzionale o produttivi e i rapporti igienico sanitari individuati dal Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975;
- gli indirizzi tecnici per i locali e gli ambienti di lavoro, definiti con il Decreto della Regione Toscana n. 7225 del 2002;

- gli adempimenti e le procedure relative alle disposizioni contenute nel Decreto legislativo 9 aprile 2008, n.82, relativi alla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

12.ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'intera sistemazione dell'area e gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica si attuano prioritariamente nel rispetto delle presenti N.T.A, in osservanza della Relazione Tecnica e degli elaborati grafici, di quanto previsto dallo strumento Urbanistico comunale e nel rispetto della normativa vigente generale.

13.PROCEDURA ATTUATIVA

Tutti gli interventi saranno attuabili a seguito delle disposizioni della L. R. T. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.

7. ELENCO DEGLI ELABORATI

PROCEDURA DI V.A.S.

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica

PIANO DI RECUPERO E VARIANTE AL R.U.

- Relazione Tecnica Urbanistica
- Relazione Geologica (Indagine sismica - Studio idrologico-idraulico)
- TAV 1 - Carta d'inquadramento - Analisi e approfondimenti tematici
- TAV 2 - Carte della pericolosità e della fattibilità

VARIANTE AL R.U.

- Stralcio Stato Attuale e Stato Modificato TAVOLA 04 (R.U.)
(Destinazioni Urbanistiche - Castel del Piano 6)
- Stralcio Stato Attuale e Stato Modificato TAVOLA 05 (R.U.)
(Carta della Fattibilità - Castel del Piano)

PIANO DI RECUPERO

- TAV 01 - Stralcio Stato Modificato TAVOLE 04 / 05
(Regolamento Urbanistico)
- TAV 02 - Stato Attuale - Rilievo e Calcolo dei Volumi
- TAV 03 - Stato di Progetto - Planimetria Generale
- TAV 04 - Stato di Progetto - Edifici A - B – C
- TAV 05 - Rendering