

COMUNE di POMARANACE
Provincia di Pisa

PIANO ATTUATIVO di INIZIATIVA PRIVATA

PROPRIETÀ		Sig. Marco Taddei
RICHIEDENTE		Sig. Marco Taddei
UBICAZIONE		Pomarance via Di San Piero

PROGETTAZIONE URBANISTICA		Ing. Sergio Giorgi
COLLABORATORI		Ing. Marco Molesti
		Arch. Federico Nardini

Parte A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	A.1. Premessa A.2. Criteri progettuali A.3. Il Parcheggio A.4. Il Lotto e le Destinazioni A.5. Il Lotto ed i Vincoli di Piano
Parte B	SCHEDA - PARAMETRI	B.1. Scheda Norma B. 2. Parametri Urbanistici
Parte C	NORME TECNICHE di ATTUAZIONE	Art. 1 – Destinazione Art. 2 – Modalità Intervento Art. 3 – Disposizioni Edilizie Art. 4 – Edificabilità Lotti Art. 5 – Parcheggi Art. 6 – Autorimesse Private Art. 7 – Aree scoperte a v. privato Art. 8 – Recinzioni Art. 9 – Coperture degli edifici Art. 10 – Materiali e Finiture Art. 11 – Contenitori RSU Art. 12 – Norme Transitorie e Finali

Il Progettista
Ing. Sergio Giorgi

Casciana Terme, 19 Febbraio 2014

Parte A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A.1. PREMESSA

L'area che interessa il progetto di Piano Attuativo è ubicata in località San Piero nel capoluogo del Comune di Pomarance lungo la strada comunale via Di San Piero.

L'area indicata dallo strumento urbanistico come "Zona F4 N. 2" ed attualmente coltivata ad oliveto, ha forma trapezia ed un andamento declive verso ovest con pendenza crescente verso tale direzione.

A sud confina con la via di San Piero, ad est con un'area destinata ad attrezzature pubbliche, a nord ancora con la proprietà del richiedente infine ad ovest l'area è confinata dalla particella catastale n. 21 del foglio 48 di altra proprietà, in zona agricola.

All'interno dell'area dalle mappe appare una vecchia strada vicinale che di fatto si interrompe appena fuori dell'area da lottizzare (Tale strada vicinale attraversante la proprietà Marco Taddei, benché ancora catastalmente censita e rappresentata in mappa, di fatto e formalmente non esiste più in quanto almeno a fare data dall'acquisto delle particelle n. 70 (foglio 48) e n. 559 (foglio 32) nel 1981 tale tracciato stradale si interrompeva e svaniva nei terreni a campagna e soprattutto perché il comune, da più di trenta anni, non la utilizza più a fini pubblici e conseguentemente non ne riconosce più l'esistenza).

Allo scopo di definire con precisione la collocazione spaziale delle previsioni di piano è stata realizzata un'accurata tracciatura delle particelle nn. 70 e 559 di proprietà del Sig. Marco Taddei, committente del Piano Attuativo.

In forza di tale rilievo in sito si è preso atto come la particella n. 70 del foglio 48 catasto terreni comune di Pomarance lungo sud sia sempre confinante con il corpo stradale di via Di San Piero: si è in sostanza verificato come il corpo stradale della strada pubblica sia conformato in modo da intersecare sempre, su quel lato, la proprietà Taddei.

Per il resto le particella n. 70 foglio 48 e n. 559 foglio 32 hanno uno sviluppo tale da contenerne interamente la previsione spaziale della zona F4 di cui si parla.

In pratica questo significa che l'area oggetto di intervento urbanistico, che confina a sud con la strada comunale di cui sopra, insiste completamente sulla proprietà del richiedente.

A.2. CRITERI PROGETTUALI

La redazione del Piano Attuativo segue alcune linee ispiratrici che possono così esporsi:

- Valorizzare la bellavista dei luoghi che indubbiamente è un valore intrinseco dell'orografia del sito cui fa da amplificazione la presenza di altri elementi naturali che in qualche modo interagiscono con le attività antropiche, si pensi alle alberature stradali, alle colture collinari sapientemente condotte nel rispetto delle tradizioni locali, alla modesta cementificazione;
- Realizzare un insediamento di ridotto impatto e da realizzare con gradualità in relazione a compatibili impegni economici del proponente che si propone prevalentemente di assumere una particolare attenzione agli aspetti tipologici edilizi locali, pur nella necessità di adempiere alle più recenti normative di ordine strutturale, di impatto ambientale, di confort e risparmio energetico.

In forza di questi presupposti si è progettato il piano attuativo per un insediamento di minori dimensioni rispetto alla piena potenzialità prevista dallo strumento urbanistico, articolato su un unico lotto, con volumi e corpi di fabbrica organizzati per forma e composizione tali da garantire anche dopo la completa realizzazione dei fabbricati la piena visibilità del paesaggio da ogni punto dell'area pubblica e privata circostante.

Naturalmente si garantisce il rispetto della superficie minima dell'area da destinare a parcheggio oltre che alle percentuali dei parametri S.U.L. / S.T. $\leq 15\%$ e S.C. / S.F. $\leq 20\%$.

A.3. IL PARCHEGGIO

Le previsioni del regolamento urbanistico descrivono sommariamente la posizione dell'area a parcheggio nella parte sud-est del comparto da lottizzare, con la prescrizione di un'area minima da adibire a parcheggi è pari a mq 1042.

Il presente piano attuativo prevede, **in variante al regolamento urbanistico**, l'inserimento dell'area a parcheggio lungo il tracciato stradale che confina il comparto a sud, in forza dei seguenti elementi:

- mitigare la compenetrazione nel comparto edilizio dell'intervento pubblico sfruttando appunto la presenza dell'asta stradale lungo l'intero lato sud,
- ridurre al massimo l'impatto visivo del parcheggio sfruttando "l'effetto scomparsa" dovuto alla differenza di quota esistente tra l'area del comparto e le quote stradali.

In sostanza non solo si attenua l'impatto di una urbanizzazione di parcheggio modellandola in forma allungata e disponendola in adiacenza all'esistente strada pubblica ma la si toglie dalla prima visuale adagiandola alle quote di campagna del terreno di comparto. La previsione di un senso unico di marcia e l'uscita pedonale anche con l'ausilio di piccole scalinate arginali completano il migliore inserimento estetico del parcheggio.

A.4. Il LOTTO e le DESTINAZIONI

Come precedentemente indicato la progettazione del piano attuativo è mirata alla creazione di un insediamento commisurato alle scelte imprenditoriali della proprietà la quale è determinata verso indirizzi di qualità più che di quantità: tale principio informatore del piano coglie a pieno il proposito di un intervento da realizzare con gradualità e minimamente invasivo sia sotto l'aspetto della cementificazione in generale sia a riguardo dell'impatto ambientale sotto ogni profilo lo si consideri.

L'intervento edilizio massimo prevedibile non può superare il 15% del rapporto tra la Superficie Utile Lorda (**S.U.L.**) e Superficie Territoriale (**S.T.**) con l'ulteriore limitazione del 20% del rapporto tra la Superficie Coperta (**S.C.**) e la Superficie Fondiaria (**S.F.**) come qui riassunto:

- $S.U.L. \max = S.T. \times 0.15 = 7533 \times 0.15 = 1.129,95 \text{ mq}$
- $S.C. \max = S.F. \times 0.20 = 6502 \times 0.20 = 1.300,04 \text{ mq}$

A fronte di tali parametri ma con le linee di principio sopra esposte si propone un'edificazione, all'interno di un unico lotto ed ovviamente a nord del parcheggio sopra descritto, comportante una **S.U.L. complessiva di 900,00 mq** che può articolarsi anche su due piani fuori terra – come meglio indicato nel dettaglio del piano attuativo – con l'ulteriore limite della **Superficie Coperta pari a 1.100 mq.**

L'accesso all'edificazione del lotto, da realizzarsi con gradualità fino a complessivi 3 (tre) corpi di fabbrica principali fermo restando eventuali manufatti secondari di completamento, avviene direttamente da un passo carrabile inserito all'inizio del parcheggio, per cui automaticamente si persegue il vincolo del regolamento di zero mq adibiti a strade pubbliche.

Tra le destinazioni dell'insediamento ammesse dagli strumenti urbanistici comunali (*punto 7.16. Zona F4: Aree destinate ad attività e servizi di interesse collettivo a carattere privato.*) che sono:

- Direzionale
- Commerciale di Vicinato
- Turistico Ricettiva
- Servizi socio-sanitari, culturali, religiosi, ricreativi e per il tempo libero,

si individua la destinazione Turistico Ricettiva con Tipologia di Affittacamere, consentendo il limite massimo del 20% della S.U.L. a destinazione residenziale per lo svolgimento delle funzioni principali.

Al momento dell'edificazione del lotto, in conformità alla scelta della destinazione ad affittacamere, **si dovrà dare conto del rispetto delle norme di settore.**

Si rimanda alla scheda specifica delle Norme Tecniche di attuazione (7.16. Zone F.4: Aree destinate ad attività e servizi di interesse collettivo a carattere privato) per quanto attiene alle indicazioni di dettaglio quali ad esempio la sistemazione delle aree scoperte, i parcheggi privati, le tipologie e materiali dei manufatti, ecc.

A.5. Il LOTTO e i VINCOLI di PIANO

Nella tavola 4 si riportano le indicazioni di Piano Strutturale o di Regolamento Urbanistico in merito anche ai vincoli del territorio comunale con uno zoom preciso negli ambiti territoriali nei quali insiste il lotto di cui trattasi. Si citano pertanto:

- Stralcio UTOE di Pomarance
- Stralcio Piano Acustico
- Stralcio Vincoli ed Emergenze Ambientali
- Stralcio Ambiti Residenziali
- Stralcio Uso del Suolo
- Stralcio Vincoli Sovraordinati

- Stralcio Emergenze Ambientali
- Stralcio Sotto Suolo
- Stralcio Invarianti

Tra queste – di cui peraltro alcuna che ponga limitazioni all'intervento attuativo che qui si presenta – occorre puntualizzare circa il vincolo a “**bosco**” dell'area adiacente al lato est di proprietà comunale già area adibita ad attrezzature pubbliche. Tale vincolo, infatti, in forza dell'art. 29 comma 9 del regolamento PTC provinciale impone un rispetto di distanza pari a 50 metri alle nuove edificazioni a partire dal limite boschivo più vicino.

In questa sede si evidenziano due fatti importanti:

1. La non conferma del Comune di Pomarance rispetto alle preliminari indicazioni (cosiddetto “quadro conoscitivo”) effettuate a tavolino dalla Provincia di Pisa in sede preventiva alla redazione del proprio piano e segnatamente a riguardo della collocazione del vincolo boschivo nell'area di cui si parla. Il vincolo boschivo è stato attribuito in carenza di un'ideale e puntuale verifica sullo stato dei luoghi che avrebbe invece constatato la non esistenza di un bosco bensì la presenza di qualche pino con rari aceri e cipressi la maggioranza dei quali anche visibilmente malati oltre che molto distanti tra loro con una più significativa presenza di rovi da sottobosco di altezza media nell'ordine di 2.00 metri;
2. Una maggiore rarefazione di piante – per uno spessore di almeno 60-80 metri – nei pressi del confine con la proprietà Taddei oggetto del presente piano attuativo. Tale ulteriore rarefazione è semplicemente verificabile a vista in un sopralluogo all'area in parola.

Si rileva pertanto non attinente al progetto in specie il vincolo boschivo come rappresentato dalle tavole di pianificazione comunale.

Parte B – SCHEDE NORMA – PARAMETRI URBANISTICI

B.1. SCHEDE NORMA ed ALTRO

Si riportano alcuni commi direttamente estratti da NTA attinenti al caso in specie nell'ambito dei quali sono evidenziate le norme che interessano il presente Piano Attuativo.

7.16. Zona F4: Aree destinate ad attività e servizi di interesse collettivo a carattere privato.

1. Sono aree destinate a servizi a prevalente carattere generale: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle direzionali, commerciali di vicinato, turistico ricettive, servizi socio-sanitari, culturali, religiosi, ricreativi e per il tempo libero; è consentita anche la destinazione residenziale per lo svolgimento delle funzioni principali e nel limite massimo del 20% della S.U.L. consentita per ogni comparto d'intervento.

2. In tali zone si opererà o con intervento diretto, o con intervento diretto convenzionato o con Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionata, a seconda dell'ampiezza e dell'importanza dell'intervento.
3. I dimensionamenti massimi e i parametri urbanistici sono definiti nelle tabelle relative alle singole UTOE articolati per comparto.
4. Si dovrà prevedere la sistemazione complessiva delle aree scoperte salvaguardando l'aspetto vegetazionale esistente, la realizzazione dei manufatti necessari a svolgere le funzioni con tipologie e materiali adeguati al contesto ambientale nonché la predisposizione degli spazi di sosta e le infrastrutture necessarie già previste in sede di R.U. e ulteriormente precisate in base al tipo di attività da insediare: il comune potrà richiedere in sede di definizione della convenzione con gli operatori privati maggiori dotazioni di spazi di sosta o infrastrutture in base al tipo di destinazione che verrà insediata.
5. Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi privati si fa riferimento a quanto previsto all'art. 6.14 delle presenti N.T.A. mentre per quanto riguarda la dotazione di standard pubblici si fa riferimento a quanto già individuato nelle carte di R.U. e si dovranno prevedere le quantità necessarie in base alla tipologia del servizio e in accordo convenzionale con la Pubblica Amministrazione.
8. Potranno essere realizzate coperture stagionali a condizione che siano realizzate con materiali leggeri tipo tensostrutture, che non modifichino lo stato dei luoghi, non producano aggravio dell'assetto idraulico al contorno e che nel titolo abilitativo necessario alla realizzazione sia individuato il periodo nel quale la struttura verrà installata e successivamente rimossa.

7.17. Zona P: Aree destinate a parcheggi pubblici di uso pubblico

1. Costituiscono tutte le aree destinate o da destinare a parcheggi pubblici.
2. In taluni casi la realizzazione e la gestione di tali parcheggi può avvenire anche ad opera di privati attraverso la stipula di apposita convenzione con il comune che ne garantisca l'uso pubblico.
3. Nelle Tavv. 5-6-7-8 sono riportate le aree destinate a parcheggi pubblici e quelle di progetto. La maggiore parte di queste ultime è compresa nei comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati e dovrà essere realizzata da parte dei privati in tale contesto. In linea di massima i parcheggi pubblici sono collocati in modo diffuso lungo la viabilità urbana al fine di rendere più agevole la sosta. Qualora un piano attuativo proponga modifiche all'assetto del R.U., gli spazi destinati a parcheggi pubblici dovranno rimanere nella quantità e nel numero di posti auto prefissati e ubicati in modo funzionale nel contesto urbano.
4. Le aree destinate a parcheggi pubblici devono essere corredate di idonee alberature di alto fusto di specie tipiche locali in modo tale comunque da non ridurre il numero di posti auto, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ambientale.

9.4.1. Classi di Fattibilità

1. La fattibilità degli interventi previsti all'interno delle zone urbanistiche è stata individuata in quattro classi corrispondenti a quelle definite dal D.P.G.R. 27/04/2007 n. 26/r. Quando la fattibilità è risultata condizionata, sono state introdotte ulteriori prescrizioni mirate all'approfondimento delle problematiche evidenziate dai livelli di pericolosità.

9.4.1.3. Classi F3 – Fattibilità condizionata

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini dell'individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
2. Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.
3. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.
4. La documentazione da presentare a corredo della realizzazione dei progetti e la seguente.
5. Se le condizioni di fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geomorfologica, il progetto di intervento deve essere supportato da un'esauritiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:
 - a) carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
 - b) risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
 - c) sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo piano altimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
 - d) risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora, nelle aree collinari, siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;

e) studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;

f) un'analisi accurata delle problematiche rilevate e l'indicazione degli interventi per la mitigazione del rischio; tali interventi, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

g) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati. Potranno essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

6. Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composti da:

1) sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo piano altimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nel P.S.;

2) schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento, se non trattasi di zone totalmente urbanizzate;

3) studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione.

7. Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano (omissis).

11. Caratteristiche dei Piani Attuativi

3. I Piani Attuativi devono contenere una Valutazione Integrata, redatta ai sensi della normativa vigente, che sviluppi quella effettuata in sede di regolamento urbanistico, in particolare approfondendo gli aspetti sulla sostenibilità delle risorse interessate dalle trasformazioni previste dai P.A.; i P.A., inoltre devono prevedere una progettazione di dettaglio che sviluppi le linee già individuate nelle tavole di R.U., l'organizzazione urbanistica prefigurata nelle tavole di R.U. ha l'obiettivo di inquadrare i singoli comparti in un disegno complessivo che tenga conto delle connessioni con i tessuti urbani esistenti e futuri.

4. Qualora i Piani Attuativi contengano varianti al R.U., queste possono essere adottate ed approvate contestualmente ai Piani Attuativi con atti deliberativi separati.

5. Il R.U. individua nelle Tavv. 5-6-7-8 i comparti delle aree in espansione o di ristrutturazione urbanistica o di recupero da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionato. Nella maggior parte di questi sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche. Per ognuno di questi sono inoltre stabiliti dimensioni e parametri urbanistici.

B.2. PARAMETRI URBANISTICI

Pomarance

Zone F4 soggette a Piano Attuativo - Tipo N. 2

- **S.T.** (Superficie Territoriale) mq 7533
- **S.F.** (Superficie Fondiaria) mq 6502
- **F** (Aree per Attrezzature e Servizi) mq 0
- **P** (Aree a Parcheggio) mq 1042
- **Strade** (Aree a Strade) mq 0

- **S.U.L./S.T.** (Rapporto tra Superficie Utile Lorda e Superficie Territoriale) 15%
- **S.C./S.F.** (Rapporto tra Superficie Coperta e Superficie Fondiaria) 20%
- **Altezza Massima** Piani 2
- **Destinazioni ammissibili:** Direzionali, Commerciali di Vicinato, Turistico Ricettive, Servizi Socio Sanitari, Culturali, Religiosi, Ricreativi e per il Tempo Libero; destinazione Residenziale per lo svolgimento delle funzioni principali nel limite massimo del 20% della S.U.L. consentita per ogni campo d'intervento.

Parte C – NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

Art. 1

Destinazione

1. La destinazione ammessa, tra quelle previste dalla scheda norma, è la destinazione di affittacamere all'interno della destinazione turistico ricettiva e risulta confermata la destinazione residenziale per lo svolgimento delle funzioni principali nel limite massimo del 20% della S.U.L. consentita per ogni campo d'intervento.
2. In relazione alla destinazione d'uso sopra individuata durante la progettazione dei fabbricati si dovranno richiamare le norme di settore di tale destinazione (le norme per l'insediamento di attività turistico ricettive o leggi sul turismo: Testo Unico Legge Regionale 23 Marzo 2000 n. 42 e Regolamento di Attuazione DPGR 23 aprile 2001 n. 18/R) ed ovviamente si dovrà dare conto nelle relazioni e nelle tavole progettuali, all'interno delle tipologie destinazione, del rispetto di tali indicazioni normative.

Art. 2

Modalità di intervento

1. Gli interventi nel lotto sono disciplinati oltre che dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente – con i relativi termini e definizioni – anche dalle norme di attuazione di Piano Attuativo qui descritte ed ovviamente dalle norme di settore nazionali e regionali vigenti al momento della richiesta del titolo autorizzatorio a costruire.

2. L'attuazione del piano dovrà avvenire con un unico lotto secondo le modalità stabilite dal progetto e dalla convenzione. Tale lotto sarà edificato nel rispetto dei dati urbanistici e dimensionali riportati nelle tavole del presente progetto attuativo e secondo il progetto approvato dalla Commissione edilizia Comunale.
3. Le urbanizzazioni del presente piano attuativo saranno realizzate come da progetto, secondo le regole dell'arte e nel rispetto dei vincoli ed indicazioni della convenzione pattuita col comune di Pomarance.
4. La lottizzazione in oggetto, pur essendo in continuità con il tessuto edilizio urbano, ha una importante specificità dovuta alla sua posizione sul versante ovest della collina di Pomarance. Il lotto, infatti, si pone al vertice di un quadro paesaggistico caratterizzato dalla permanenza di quei caratteri peculiari che formano un assetto di alto valore identitario prettamente rurale. Trattare questi tipi di intervento come un momento di riqualificazione del paesaggio ci consente di perseguire l'obiettivo dell'integrazione dello stesso con il contesto circostante. Per questo motivo è fondamentale tenere conto delle indicazioni contenute nella tavola 12d del R.U. "Riferimenti per la riqualificazione del paesaggio e del patrimonio edilizio esistente."

Art. 3

Disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive

1. Piano volumetriche

I corpi di fabbrica da inserire nel lotto potranno essere strutturati anche su 2 (due) o 3 (tre) blocchi edilizi che però saranno tra loro collegati con elementi edilizi di modesto impatto ma capaci di conferire all'insediamento un'irregolare continuità nello svilupparsi delle acclività di versante. Ciascuno blocco edilizio dovrà avere prevalente sviluppo su un piano fuori terra pur comprendendo in una parte significativa della superficie coperta una porzione di fabbricato sviluppata su 2 (due) piani fuori terra. L'intero aggregato sarà organizzato in modo da consentire, da ogni parte cui se ne intraveda la presenza, una sorta di finestratura alla vista di paesaggio dell'area in relazione all'alternanza di volumi ad uno o due piani all'interno di un luogo a pendenze di significato. In pratica vale la seguente limitazione:

*** la volumetria ricavabile dalle zone edificate a due piani fuori terra non sia maggiore del 50% della volumetria ricavabile dalle zone edificate ad un piano fuori terra e sia realizzata in maniera tale da evitare la formazione di muro continuo alla vista del visitatore.**

2. Tipologiche

Le tipologie edilizie dovranno ispirarsi alla tradizione toscana e locale dei fabbricati tipici delle aree rurali nelle aree pertinenti ai centri storici collinari quale quello di Pomarance. Le dimensioni e le volumetrie dei locali principali e di servizio nonché la loro collocazione all'interno dell'insediamento dovranno essere volte alla ricerca del giusto equilibrio tra l'innovazione e la salvaguardia dei caratteri di ruralità.

3. Formali

Le coperture, siano esse a capanna, padiglione o terrazza, dovranno contenere dettagli esecutivi e particolari di finitura realizzati con materiali da costruzione tipici locali quali mattoni in laterizio o pietra locale, pavimentazioni ancora in pietra o in cotto, essenze lignee locali per gronde o pergolati che potranno anche essere realizzati in ferro battuto, malta ed intonaco a calce. Analogamente per le finiture dei marciapiedi e dei camminamenti in genere, per le opere di davanzale, per le opere di pavimentazione e rivestimento interno o esterno.

4. Costruttive

I blocchi edilizi potranno avere un piano seminterrato o interrato così come qualificato in relazione alle indicazioni delle NTA. Le costruzioni dovranno essere preferibilmente dotate di opere di finitura tali da eliminare dalla vista ogni elemento di struttura od impianto che riconduca a tecnologie moderne (c.a., acciaio strutturale, canne fumarie metalliche, antenne televisive di forte impatto, ecc.). Sono comunque ammesse opere di struttura in c.a. ed in acciaio o legno oltre ovviamente alla muratura classica. Sono parimenti ammesse opere tecnologiche di moderna concezione e di avanguardia nei materiali d'uso che tuttavia dovranno preferibilmente presentare elementi a vista con caratterizzazioni estetiche tipiche dei fabbricati di riferimento.

Art. 4

Edificabilità dei lotti e progettazione

1. La verifica degli indici o dei dati urbanistici e dimensionali dovrà essere effettuata sull'unico lotto di piano. La progettazione architettonica dovrà essere improntata sul concetto di unitarietà architettonica con l'edificio esistente nelle aree adiacenti l'intervento seguendo le indicazioni contenute nelle seguenti norme. Il concetto di unitarietà progettuale trova applicazione mediante l'uso di elementi architettonici e tipologici quali il numero dei piani ammessi, tipologia di copertura, sistemi di oscuramento, materiali di finitura degli impianti le soluzioni cromatiche esterne. La

composizione architettonica del fabbricato sarà libera e non avrà vincoli preordinati se non quelli già detti nei precedenti articoli ed ancora specificati nei successivi.

2. Il progetto deve presentare la soluzione progettuale d'insieme comprendente le sistemazioni esterne in ottemperanza a quanto previsto dai successivi articoli.
3. Le indicazioni del presente Piano Attuativo sono vincolanti e costituiscono **INVARIANTI** per quanto riguarda:

- a - L'assetto generale dell'impianto di piano attuativo, nelle sue indicazioni generali di indirizzo per l'individuazione di parcheggio pubblico, di unico lotto edificabile, di modesto impatto edilizio nell'area oggetto di edificazione;
- b - Le linee generali d'indirizzo plano volumetrico, tipologico, formale e costruttivo, compreso le linee d'indirizzo del progetto degli spazi di resede;
- c - Lo sviluppo generale dell'area di uso pubblico a parcheggio;
- d - La destinazione d'uso dei corpi di fabbrica edificabili nel lotto, come peraltro analogamente indicato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Mentre possono costituire **VARIANTI** :

- a - L'assetto generale sia spaziale che planimetrico del volume edificato fuori terra nell'alternarsi di piani "terra e primo" garantendo comunque inalterata la finestratura visiva del paesaggio;
- b - Le modificazioni in pianta, in sezione e nei particolari agli esecutivi dell'area a parcheggio, come indicato nelle tavole progettuali;
- c - La realizzazione di alcuni manufatti minori quali gazebi, pergolati, tettoie, con relativi percorsi esterni fuori dalle volumetrie generali previste ma utili a vivere le resedi anche in relazione alle attività turistico ricettive;
- d - Le piccole modificazioni locali delle pendenze naturali se correlate alla necessità di adattare / plasmare i volumi edilizi con l'andamento del suolo.

Art. 5

Parcheggi

1. Nell'ambito del lotto saranno previste superfici a parcheggio in ossequio gli standard previsti dalle N.T.A. al punto 6.14.1 (Parcheggio privato richiesto almeno il 50% della S.U.L. ed almeno un posto auto ad insediamento), ed in ottemperanza - stante la destinazione turistico ricettiva ad affittacamere - a quanto indicato al punto 6.14.6

(ulteriore dotazione di parcheggio pari alla superficie di vendita o turistico ricettiva). Per le destinazioni turistico ricettive si ritengono non conteggiabili le previsioni di piano come l'area a parcheggio da realizzare nel piano attuativo. Gli stessi criteri progettuali per i parcheggi privati all'interno del lotto devono analogamente adottarsi in relazione alle destinazioni d'uso individuate nel progetto esecutivo del lotto.

Art. 6

Autorimesse private ed accesso alle stesse

1. Le uscite dalle autorimesse del lotto verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. La realizzazione degli accessi in corrispondenza delle uscite dovrà prevedere un opportuno arretramento dal filo interno del marciapiede pubblico, utile allo stazionamento del mezzo fuori dall'area pubblica per le manovre di apertura/chiusura cancelli di recinzione.
2. L'accesso dovrà comunque essere realizzato in modo da prevedere un accesso agevole prevedendo idonei raccordi eventualmente anche curvilinei sulle recinzioni.

Art. 7

Aree scoperte a verde privato

1. Le aree in genere e i resedi del nuovo fabbricato dovranno essere progettati e autorizzati contestualmente al manufatto edilizio. La scelta delle piante dovrà essere attinente alla tipologia della vegetazione di zona, restando fermo che la piantagione di piccoli arbusti, erbacee e fioriture annuali godono della massima discrezionalità.
2. Le aree scoperte eventualmente destinate a verde privato saranno realizzate come da progetto esecutivo allegato al progetto di edificazione del lotto.

Art. 8

Recinzioni

1. L'eventuale recinzione del lotto d'intervento possibilmente non dovrà creare un effetto di recinto attorno al fabbricato, in riproduzione ai modelli insediativi urbani, bensì consentire il massimo possibile della visione e fruizione dell'insediamento nel suo

complesso anche in relazione al contesto paesaggistico nel quale questo si colloca. Questo indirizzo potrà anche essere perseguito attraverso:

- l'utilizzo dei segni esistenti del territorio per l'inserimento di formazioni lineari, siepi o filari in genere,
- inserimento di recinzioni in rete a maglia sciolta schermate da siepi di specie congrue al contesto preferibilmente pluristratificate,
- inserimento di staccionate,
- inserimento di sistemi di accesso più semplici possibile e comunque proporzionati all'importanza dell'edificio.

Art. 9

Coperture degli edifici

1. Le coperture, ed eventuali volumi tecnici emergenti, devono essere considerati elementi organici dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise soluzioni progettuali mediante il coordinamento e la composizione formale e materiale con le restanti parti dell'edificio.
2. Sono ammesse coperture a falda inclinata con pendenza massima del 33%. Il manto di copertura dovrà essere in cotto preferibilmente costituito da elementi tipo tegole e coppi eventualmente invecchiati. Le gronde potranno anche essere con smensolatura in legno.

Art.10

Materiali e finiture

1. I paramenti esterni potranno presentare finiture costituite da:
 - materiale lapideo tipico del contesto: la stuccatura dei giunti dovrà essere realizzata con materiali a base di calce naturale, additivata con pigmenti naturali, ossidi o terre, per raggiungere colorazioni congrue rispetto alla tipologia del materiale lapideo. Tale stuccatura dovrà arretrata rispetto alle facciate delle pietre,
 - intonaci: dovranno essere realizzati con metodi tradizionali con l'utilizzo di malta composta da calce idraulica naturale, grassello di calce e sabbia. Non è ammesso l'impiego di malta cementizia. Gli arricci potranno essere realizzati

anche non tirati a regola. Il paramento potrà essere colorato mediante velo colorato in pasta o tinteggiato con prodotti naturali a base di calce o silicati.

È comunque ammesso l'uso alternato di queste finiture all'interno dello stesso progetto.

2. I sistemi di oscuramento degli infissi esterni saranno preferibilmente costituiti da persiane o assimilabili per le finestre mentre per le porte sono ammessi anche elementi tipologici pieni.
3. Le docciature a vista, gronde, discendenti e pluviali, dovranno essere esclusivamente in rame o materiali producenti analogo effetto.
4. Gli elementi di protezione degli aggetti quali terrazzi, logge etc. potranno essere sia opachi che trasparenti. Per gli opachi si intende la costruzione in muratura di detti elementi con finitura a faccia vista e/o intonaco ed elemento di chiusura in pietra, in cotto e/o laterizio mentre per i trasparenti si intende la realizzazione di ringhiere in ferro disegnate con massima semplicità geometrica.
5. Gli edifici dovranno essere tinteggiati con colori da scegliere nella gamma delle ocre o del giallo (terra di Siena), sentito comunque l'ufficio tecnico comunale.
6. Gli infissi esterni dovranno presentare soluzioni cromatiche che si integrino con il colore dell'edificio. L'adozione di colori neutri (bianco) e finiture naturali è preferibilmente limitata al caso di infissi in legno.

Art. 11

Contenitori per rifiuti solidi urbani

1. I contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani se previsti saranno ubicati in apposite piazzole, localizzate in accordo con l'U.T.C., e riportare nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Art.12

Norme transitorie e finali

1. Il lotto e tutte le aree libere – in attesa di essere edificati – devono avere sempre un aspetto decoroso, ripulite dalle erbe, non essere adoperate per discariche di materiali di risulta, né costituire depositi vari visibili da strade ed altri spazi pubblici.

2. I cantieri edili, durante il tempo necessario alla esecuzione dell'opera, dovranno essere segnalati e protetti nelle forma di legge.
3. Dette protezioni, per la loro caratteristica di lunga permanenza, devono essere previste e realizzate oltre che mantenute in maniera da non costituire disturbo visivo e da avere un aspetto decoroso.
4. La realizzazione di elementi di arredo degli spazi coperti dovrà comunque costituire una valida soluzione architettonica globale dell'edificazione del lotto.
5. L'edificazione del lotto, nel caso sia confinante con altre zone urbanistiche compatibili con la residenza, non potrà avvenire sul confine tra dette zone urbanistiche pur nel rispetto delle distanze dal limite di proprietà.
6. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento a leggi e regolamenti vigenti quali in particolare le norme tecniche di Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico oltre che al Regolamento edilizio comunale vigente.

Il presente documento stabilisce norme e prescrizioni esecutive di concerto con gli elaborati grafici e tutti agli altri documenti che costituiscono ed espongono il Piano Attuativo.

Per quanto non previsto nelle presenti norme si rimanda, come più volte espresso, ai regolamenti comunali di governo del territorio.

Il progettista