

Studio Associato Geometri Giorgi & Bonanni

Geom. Davide Giorgi - Geom. Federico Bonanni

Via di Cafaggio, 19 - 56010 Avane (PI)

Tel. 050 862785 - Fax 050 862936

E-Mail: davide@studiogiorgiebonanni.com

E-Mail: federico@studiogiorgiebonanni.com

Partita Iva 01948940505

Progettisti: ARCH. SIMONE CARRAI - GEOM. DAVIDE GIORGI - GEOM. VITTORIO TOCCAFONDO

Collaboratore: GEOM. FEDERICO BONANNI

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Oggetto: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA INTERNO AL COMPARTO 104
SUB-COMPARTO 2

Ubicazione: Madonna dell'Acqua - Via San Jacopo, Via delle Palanche, Via del Gelso

Proprietà: Cuppoletti Tiziano e Cuppoletti Patrizia



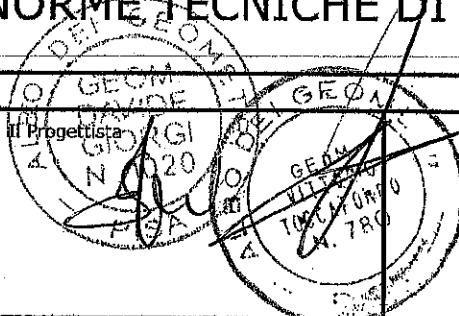
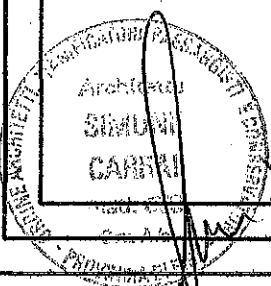
Titolo: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data: Settembre 2017

SCALA: -----

Il Progettista

I Committenti



**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PER
VARIANTE AL R.U. DEL SISTEMA AMBIENTALE PONTELUNGO
ZONA "B" SOTTOZONA "B1" COMPRENDENTE EDIFICI NON
SCHEDATI**

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE
SUB-COMPARTO 2**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DI RECUPERO**

INDICE

- Art. 1 Obiettivi generali del Piano
- Art. 2 Parametri Urbanistici ed Edilizi
- Art. 3 Attuazione dell'intervento
- Art. 4 Categorie di intervento ammesse nelle fasi di attuazione esecutiva e gestionale degli interventi
- Art. 5 Destinazioni d'uso
- Art. 6 Atti Autorizzativi
- Art. 7 Disciplina delle aree scoperte
- Art. 8 Materiali e tipologie edilizie
- Art. 9 Condizioni alla trasformazione
- Art. 10 Modifiche che costituiscono variante al Piano di Recupero
- Art. 11 Modifiche che non costituiscono variante al Piano di Recupero
- Art. 12 Elenco degli elaborati del piano di recupero
- Art. 13 Norme di riferimento

Art. 1 Obiettivi generali del Piano

Il Piano di Recupero, in coerenza con la scheda norma proposta e contestualmente allegata, ha lo scopo di superare le condizioni di degrado degli immobili all'interno del comparto, già evidenziate e descritte nella proposta di inserimento in zona di recupero dell'intera area di circa 4800 mq suddivisa in sub-comparto 1, sub-comparto 2 e sub-comparto 3. Le seguenti N.T.A riguardano il sub-comparto 2, secondo le indicazioni della Scheda Norma località Pontelungo.

Lo scopo è di raggiungere una riqualificazione mediante la trasformazione dell'annessi condonati, riconducibili a diversa epoca storica, tipologicamente incongrui, fatiscenti ed inutilizzati per la realizzazione di tre unità residenziali, in aggiunta alle unità esistenti per le quali si prevede il recupero tipologico.

L'individuazione della Zona di recupero in variante al Regolamento Urbanistico, sita nel Sistema Ambientale in località Madonna dell'Acqua in zona periferica tra via del Gelso e via delle Palanche, è stata oggetto di verifica di assoggettabilità a Vas ai sensi dell' art.22 LR Toscana 10/2010 (provvedimento avviato dalla GC con delibera n) Il procedimento di verifica si è concluso con Determina dirigenziale n. 301 del 26.05.2014. Atto che ha escluso la necessità della valutazione Ambientale Strategica.

Il comparto ha destinazione omogenea B, sottozona B1, (art. 19 delle NTA), non è gravato da vincoli ambientali ed è a prevalente carattere residenziale.

Art. 2 Parametri Urbanistici ed Edilizi

Il piano si sviluppa utilizzando come parametro massimo di riferimento per la trasformazione la SUL (superficie utile lorda), determinata ai sensi del DPGR 64r/13, prevedendo un aumento un tantum della stessa, per ognuno dei sub-comparti, di ulteriori 20 mq.

A seguire si dettagliano i parametri urbanistici massimi di riferimento del Sub-Comparto 2, oggetto del presente Piano:

SUL MAX: SUL mq 56,20

(36,20 mq *relativa ai manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso*
20 mq *incremento una tantum*)

Incremento SUL: mq 20,00

Abitanti equivalenti : 1,07

Altezza massima : ml 7,50

Art. 3 Attuazione dell'intervento

Gli interventi di sostituzione edilizia dei manufatti accessori previsti dal PdR verranno realizzati unitariamente con unico atto autorizzativo. Eventuali interventi relativamente al fabbricato principale, così come previsti dalla presente normativa, potranno comunque essere eseguiti in tempi successivi.

Art. 4 Categorie di intervento ammesse nelle fasi di attuazione esecutiva e gestionale degli interventi

FASE ATTUATIVA

Edificio principale: interventi di ristrutturazione edilizia D3, (con esclusione di demolizione e ricostruzione) nel rispetto degli orientamenti tipologici e architettonici individuati dal Piano di Recupero e utilizzando i materiali previsti ai successivi articoli. Per i corpi edilizi secondari, privi di interesse tipologico, è consentita la ristrutturazione edilizia D4, demolizione e successiva ricostruzione, purchè l'intervento avvenga a miglioramento della tipologia.

Nell'eventualità della realizzazione di interventi, sul fabbricato già in essere, dovrà essere prevista la tinteggiatura esterna con stesso colore del nuovo edificio (ammesse diverse tonalità).

Manufatti accessori, interventi di sostituzione edilizia E2 con cambio di destinazione d'uso in residenziale e miglioramento delle caratteristiche tipologiche. E' altresì previsto un aumento una tantum della Sul di mq 20.

FASE GESTIONALE

E' prevista Ristrutturazione Edilizia D2 senza incrementi di superficie e volume.

Art.5 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale e di accessori a servizio della residenza. Eventuali cambi di destinazione d'uso (tra quelle ricomprese nell'art. 19 delle NTA del R.U.), sono ammessi nel rispetto del ritrovamento degli standard urbanistici necessari.

Art. 6 Atti Autorizzativi

Il procedimento di attuazione di quanto previsto dal PDR sarà mediante Permesso di Costruire in coerenza alle disposizioni della L.R. 65/14 art. 134 e 135.

Per gli interventi da eseguite sui fabbricati principali e sui manufatti accessori in assenza di attuazione del PDR, il procedimento attuativo è quello previsto dal Regolamento Urbanistico vigente.

Art.7 Disciplina delle aree scoperte

Le aree scoperte verranno utilizzate come pertinenza delle singole unità residenziali all'interno delle quali verranno ritrovate le aree a parcheggio pertinenziali (L.122/89).

Eventuali recinzioni saranno realizzate in conformità al regolamento Edilizio vigente. Sulle aree scoperte potranno essere installati i manufatti disciplinati dall'art. 154 lettera C7/B, F e G del vigente regolamento Edilizio. Tali manufatti avranno struttura in ferro o legno e copertura permeabile.

Art. 8 Materiali e tipologie edilizie

L'edificio dovrà essere realizzato con materiali e finiture del tipo tradizionale con riferimento alle migliori tipologie dell'edificato della zona.

La muratura esterna dovrà essere intonacata e tinteggiata con colori pastello tipici della zona, con la prescrizione di utilizzare toni dello stesso colore per i due edifici (esistente e previsto). Le aperture dovranno essere dotate di infissi e persiane in legno (o alluminio verniciato). Per le coperture, tenuto conto della tipologia a capanna dell'edificio principale, si dovrà prevedere copertura a falde semplici o a capanna in laterizio con embrici e coppi alla toscana.

Eventuale pavimentazione esterna sarà in ghiaia lavata, materiali lapidei o cotto.

Le recinzioni su via del Gelso in particolare saranno in muratura o muratura bassa e sovrastante ringhiera in ferro a disegno semplice, progettate con tipologia tale da poter essere adottate per tutti i sub comparti. Le eventuali recinzioni interne saranno in paletti e rete o siepe.

Art. 9 Condizioni alla trasformazione

L'intervento nel suo complesso non comporta opere di urbanizzazione collettiva ma esclusivamente allacciamenti alle reti di pubblici servizi esistenti sulla via Del Gelso.

Unica eccezione per lo smaltimento liquami, mancando la rete di pubblica fognatura è prevista la realizzazione di un impianto di fitodepurazione o similare in osservanza a quanto richiesto dall'Ufficio Ambiente. Del nuovo impianto ne beneficerà anche il fabbricato residenziale esistente che una volta realizzato dovrà obbligatoriamente allacciarsi allo stesso (vedi tavola specifica di riferimento n. 7 allegata)

La zona in oggetto è servita dalla rete dell'acquedotto comunale lungo la via Del Gelso, gestito dalla società Acque s.p.a. in grado di sopportare le esigenze della nuova unità residenziale.

Le previsioni del P.d.R. incidono solo in maniera marginale sul fabbisogno dei servizi pubblici.

L'accesso al sub-comparto 2 in questione è garantito da cancello con passo carrabile posto su via delle Palanche ed autorizzato dalla Provincia di Pisa con Nulla Osta del 06.08.1987 pratica n. 21794.

Relativamente al clima acustico si precisa che l'area in oggetto ricade, ai sensi del P.C.C.A., nella classe IV

Le previsioni del nuovo piano urbanistico incidono in maniera irrilevante sui dati relativi all'inquinamento acustico esistente.

Nel Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del F. Serchio (P.A.I.), e relativamente alla carta di riferimento delle Norme di Piano nel settore del rischio idraulico l'area ricade nelle aree classificate a moderata probabilità di inondazione (M.P.- art. 23) e con riferimento alle recenti modifiche (2013) il battente idraulico di riferimento non supera i 30 cm. di altezza. Considerando comunque che il terreno dove è previsto l'intervento risulta depresso rispetto al contesto di infrastrutture circostante, i piani di calpestio dovranno essere posizionati ad una quota superiore a quella delle infrastrutture stesse, prescrivendo in particolare una quota di +120 rispetto alla zona più depressa posta nell'area sud-ovest del sub-comparto 3, condizione necessaria per i dati progettuali.

Rispetto a quanto sopra esposto sarà consentito modificare il piano di campagna rispetto all'esistente al fine di consentire il raggiungimento della quota necessaria per la messa in sicurezza delle nuove abitazioni rispetto al vincolo idrogeologico. Inoltre si prevede di realizzare la fondazione del nuovo edificio con platea e muri perimetrali creando una vasca in modo da compensare il volume sottratto alle acque di esondazione mediante la creazione di apposite aperture costruite con funzionalità idrauliche per l'ingresso e la fuoriuscita delle acque di cui sopra.

Quanto sopra prescrivendo che la quota della viabilità circostante (via del Gelso, via delle Palanche e via San Jacopo) , dovranno mantenere le quote attuali.

In particolare:

- a) La zona è servita da rete elettrica media e bassa tensione gestita da ENEL distribuzione s.pa
- b) L'area è servita da rete del gas metano gestita dalla Società Toscana Energia spa
- c) L'area risulta coperta dal servizio Pubblico di raccolta e smaltimento rifiuti della Società Geofor spa.

Art. 10 Modifiche che costituiscono variante al Piano di Recupero

Modifiche che costituiscono variante al PdR sono:

- a- aumento del numero delle unità immobiliari ottenute dalla trasformazione dei soli manufatti accessori, con esclusione dei fabbricati residenziali esistenti
- b- modifica sostanziale degli allineamenti di riferimento del nuovo sedime dell'edificio.

Art. 11 Modifiche che non costituiscono variante al Piano di Recupero

Le modifiche che non costituiscono variante al PdR, purchè non alterino la tipologia e i criteri compositivi previsti, sono:

- a- diversa distribuzione e articolazione interna dei fabbricati
- b- modifica non sostanziale della sagoma delle nuove unità a parità di SUL
- c- diversa dimensione e collocamento delle aperture sulle nuove unità
- d- diversa individuazione sul resede di pertinenza degli standard a parcheggio, degli accessi su via del Gelso, del posizionamento dell'impianto per lo smaltimento liquami, quest'ultimo in considerazione di eventuali pareri di merito degli Enti e amministrazioni competenti
- e- l'installazione di pannelli solari, fotovoltaici ecc e degli accessi alla copertura in ottemperanza al DPGR 62/r del 2005.
- f- La sistemazione degli spazi scoperti con inserimento di pergolato o arredi da giardino che non costituiscano parametro edilizio e che non necessitino di rispetto di distanza dai confini
- g- Il posizionamento della nuova unità a distanza inferiore di ml 5,00 verso il sub-comparto3, previa autorizzazione del confinante.
- h- Modifiche prospettiche e delle falde delle coperture

Art. 12 Elenco degli elaborati del piano di recupero

- relazione tecnica
- norme tecniche di attuazione
- relazione geologica
- tavola 1) planimetrie e dati di inquadramento e proposta urbanistica
- tavola 2) analisi stato attuale e documentazione fotografica
- tavola 3) stato attuale planimetria generale intera area
- tavola 4) stato attuale dettaglio fabbricati sub-comparto 3 calcolo superfici e volume
- tavola 5) descrizione dello stato di progetto
- tavola 6) stato di progetto
- tavola 7) schema smaltimento liquami

Art. 13 Norme di riferimento

Per tutto quanto non specificato, sia durante l'esecuzione di quanto previsto nel presente PdR che una volta ultimati i lavori, valgono le norme vigenti del Regolamento Urbanistico ed Edilizio unificato.

Vecchiano, 23.09.2017

Il tecnico

