



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.)

(ai sensi art.121 L.R.65/2014)

PROPRIETA'

FONDAZIONE CASA CARDINALE MAFFI ONLUS

via Don Pietro Parducci n. 1, San Pietro in Palazzi - Cecina (LI)

PROGETTO

Arch. Mauro Ciampa ARCHITETTI ASSOCIATI CIAMPA

via M. Giuntini n. 25, Navacchio (PI)

tel. 0508067706 e.mail: ciampa.mauro@assoark.it

COLLABORATORI

Geol. Dott. Luca Pignatelli

via Caduti del Lavoro n. 9, Pisa (PI)

tel. 050 525458 e.mail: luca.geo.pi@gmail.com

Dott. Ing. Nicola Croce

via Carducci. n. 47, Ghezzano (PI)

tel. 050878716 e.mail studiocroce@gmail.com

Sommario

<u>COMUNE DI SAN GIULIANO TERME.....</u>	<u>1</u>
<u> Articolo 1 - Contenuto del Progetto Unitario.....</u>	<u>3</u>
<u> Articolo 2 - Riqualificazione del complesso esistente.....</u>	<u>3</u>
<u> Articolo 3 - Esecuzione del Progetto Unitario.....</u>	<u>4</u>
<u> Articolo 4 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario.....</u>	<u>4</u>
<u>Relazione tecnica descrittiva del progetto.....</u>	<u>4</u>
<u> Articolo 5 - Finalità delle Norme.....</u>	<u>5</u>
<u> Articolo 6 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse.....</u>	<u>5</u>
<u> Articolo 7 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi.....</u>	<u>5</u>
<u> Articolo 8 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici.....</u>	<u>6</u>
<u> Articolo 9 - Opere di urbanizzazione.....</u>	<u>6</u>
<u> Articolo 10 – Varianti ed invarianti progettuali.....</u>	<u>6</u>
<u> Articolo 11 - Agibilità.....</u>	<u>7</u>

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - Contenuto del Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario riguarda l'Area identificata dalla Scheda Norma comparto 18 UTOE 35 posta in località Mezzana, in adiacenza ai tessuti residenziali esistenti

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- **riqualificazione del complesso esistente** di proprietà Fondazione Casa Cardinale Maffi Onlus Arcidiocesi di Pisa

Nuova edificazione per servizi di interesse generale a carattere privato (F4) in conformità con la scheda norma sopracitata. In particolare: "riqualificazione del complesso esistente e ampliamento della struttura per differenziazione delle attività socio sanitarie, quali: residenze per anziani RSA, residenze per disabili RSD, poliambulatori, strutture residenziali a carattere comunitario per persone a rischio sociale, comunità alloggio protetta, comunità familiari"

– realizzazione di interventi di urbanizzazione privata nelle aree interne al perimetro del Comparto del Progetto Unitario, in quanto riferite a zona F4 di servizi di interesse generale a carattere privato.

L'intervento sarà attuato nel rispetto delle disposizioni del vigente Piano Operativo Comunale

Articolo 2 - Riqualificazione del complesso esistente

Con riferimento agli elaborati 18 e 19 dell'inquadramento preliminare al Progetto Unitario Convenzionato, si evidenziano i seguenti interventi previsti per le diverse Unità Minime di Intervento (UMI):

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 1 (UMI 1)

- All'interno della **UMI 1**, con riferimento agli elaborati grafici, sono ammessi, in coerenza con il dimensionamento stabilito dalla scheda norma, interventi di nuova costruzione nonché spazi e aree per la realizzazione di parcheggi e verde privati e di uso pubblico. L'attuazione della UMI 1 potrà avvenire per fasi funzionali sia secondo l'aspetto architettonico che strutturale.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2 (UMI 2)

- Per l'attuazione degli interventi rivolti al recupero dell'edificio interno al perimetro della UMI2, deve farsi riferimento alla normativa disposta dall'Allegato 1 delle NTA del POC vigente ed in particolare dalla scheda norma di dettaglio del comparto n. 18 Utoe 35 - Mezzana
I corpi edilizi interni all'UMI 2 sono contrassegnati, con riferimento alle tipologie e alla conformazione plani-volumetrica, con lettere. L'introduzione del colore verde, magenta e viola contrassegna le parti soggette a categorie d'intervento ed in particolare: con la segnatura verde per l'edificio C, si stabilisce la categoria del restauro con possibilità di demolizione dei corpi incongrui (a seguito di indagini storico documentali); questa categoria è attribuita in quanto il corpo edilizio è addossato alla facciata laterale della chiesa che, in quanto edificio monumentale è assoggettata alla categoria del restauro. Attraverso la

categoria del restauro, per il copro addossato, potranno anche essere attivate operazioni di demolizione/riconfigurazione.

Per le parti contrassegnate con la lettera D ed E è ammessa la categoria della ristrutturazione edilizia, così come definita dallo strumento urbanistico comunale (POC) e dalla legislazione vigente (L. 11-09-2020, n. 120).

Per quanto attiene i fabbricati contrassegnati dalla sigla F (locali tecnici) si stabilisce la categoria della ristrutturazione edilizia finalizzata alla riqualificazione funzionale e formale.

Al fine di stabilire la riconnessione funzionale tra i diversi corpi edilizi esistenti e la nuova struttura, è ammessa la realizzazione di corpi di collegamento, purché inseriti architettonicamente e nel rispetto della Su totale ammessa dalla Scheda Norma n. 18.

Gli spazi ineditati dovranno essere sistemati a giardino. All'interno della sistemazione del verde è ammessa la realizzazione, oltre agli elementi di arredo, di percorsi, quali vialetti, pergolati per l'accessibilità alle differenziate funzioni interne alla UMI.

Il progetto del verde potrà anche essere non contestuale alla richiesta di permesso costruire, qual ora sia esteso alla totalità delle UMI.

L'attuazione delle UMI1 e UMI 2 potrà anche realizzarsi attraverso fasi graduali e potranno ricomprendere contestualmente interventi che interessino sia la UMI 1 che la UMI2, secondo le rispettive categorie di intervento dettate dalla Scheda norma di dettaglio.

In tal caso, alla presentazione del primo permesso di costruire, dovrà essere presentato specifico elaborato grafico indicante le varie fasi di attuazione dell'intervento complessivo.

Le opere di urbanizzazione relative alla UMI 1 sia private che di uso pubblico, dovranno essere contenute e realizzate con il primo titolo edilizio richiesto.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 3 (UMI 3)

- All'interno della UMI 3, con riferimento agli elaborati grafici, per la lettera H, si ammette la realizzazione di un piccolo manufatto per il commiato e si prevede ristrutturazione edilizia per l'edificio contrassegnato con la lettera G.

Sistemazione delle aree libere

Al fine di perseguire una soluzione organica degli spazi non edificati, tra i differenziati interventi ammessi per le singole UMI, il Progetto unitario Convenzionato evidenzia una configurazione del verde quale guida e orientamento al successivo progetto di dettaglio.

Tale progetto, comprendente la sistemazioni delle aree a verde ed il relativo impianto di illuminazione sarà concordato ed approvato dall'Amministrazione Comunale precedentemente al rilascio del primo Permesso di Costruire.

Articolo 3 - Esecuzione del Progetto Unitario

1. Tutti gli interventi, sia quelli privati di nuova edificazione, sia le opere di urbanizzazione, devono risultare conformi ai contenuti del presente Progetto Unitario.

2. Il rilascio del primo Permesso di Costruire relativo agli interventi privati è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse al Progetto Unitario.

Articolo 4 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario è costituito dai seguenti elaborati:

- 01/28 Relazione Illustrativa;
- 02/28 Relazione Geologica, Geotecnica sulle indagini e Sismica;
- 03/28 Appendice separata Relazione Geologica, Geotecnica sulle indagini e Sismica;
- 04/28 Relazione Idraulica e tavola grafica
- 05/28 Norme Tecniche di Attuazione
- 06/28 TAVOLA M_01 – Inquadramento generale;
- 07/28 TAVOLA M_02 – Planimetrie PT, P1:Coperture – Stato Attuale;
- 08/28 TAVOLA M_03 – Prospetti e Sezioni – Stato Attuale;
- 09/28 TAVOLA M_04 – Planimetria Generale Comparto P.T. – Progetto Unitario;
- 10/28 TAVOLA M_05 – Planimetria Generale Comparto P.1. – Progetto Unitario;
- 11/28 TAVOLA M_06 – Planimetria Generale Comparto Copertura – Progetto Unitario;
- 12/28 TAVOLA M_07 – Profili – Progetto Unitario;
- 13/28 TAVOLA M_07.1 – Profili altimetrici;
- 14/28 TAVOLA M_08 – Planimetria Generale Comparto Stato Sovrapposto – Progetto Unitario;
- 15/28 TAVOLA M_09 – Verifiche Urbanistiche – Progetto Unitario;
- 16/28 TAVOLA M_10 – Opere di Urbanizzazione – Progetto Unitario;;
- 17/28 TAVOLA M_11 – Planimetria Piano Terra – Progetto UMI 1;
- 18/28 TAVOLA M_12 – Planimetria Piano Primo – Progetto UMI 1;
- 19/28 TAVOLA M_13 – Planimetria Copertura – Progetto UMI 1;
- 20/28 TAVOLA M_14 – Prospetti e Sezioni – Progetto UMI 1;
- 21/28 TAVOLA M_15 – Verifica planivolumetrica – Progetto UMI 1;
- 22/28 TAVOLA M_16 – Sala Commiato – Progetto UMI 3;
- 23/28 TAVOLA M_17 – Opere di Urbanizzazione - Parcheggio e verde di uso pubblico – Progetto Unitario;
- 24/28 TAVOLA M_18 – categorie intervento UMI – Piano Terra;
- 25/28 TAVOLA M_19 – categorie intervento UMI – Piano Primo;
- 26/28 TAVOLA M_20 – Rilievo essenze arboree esistenti – Progetto Unitario;
- 27/28 TAVOLA M_21 – Schema circolazione interna al comparto – Progetto Unitario;
- 28/28 TAVOLA E – P01 Impianti elettrici e speciali - cabina elettrica di trasformazione;

Articolo 5 - Finalità delle Norme

1. Le presenti norme di attuazione costituiscono disposizioni di dettaglio che completano e integrano i contenuti del vigente Piano Operativo Comunale, con particolare riferimento alla Scheda Norma di dettaglio del comparto n.18 UTOE 35 al fine di garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente Progetto Unitario.

Articolo 6 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

1. Nell'area distinta dal Comparto 18 UTOE 35 è consentita la nuova edificazione con i parametri edilizi desunti dalla Scheda Norma di dettaglio
2. Le destinazioni consentite sono indicate nella Scheda Norma di Dettaglio

Articolo 7 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi

1. Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto Unitario costituiscono elementi di riferimento, non prescrittivi, ai quali la successiva progettazione di dettaglio dovrà riferirsi in termini di coerenza sostanziale.

2. E' pertanto consentito al soggetto attuatore di apportare in fase di progettazione edilizia di dettaglio le modifiche che si rendono necessarie ed opportune per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario proposto.

3. E' facoltà dell'Amministrazione di sottoporre al parere dei propri organismi tecnici e consultivi le eventuali modifiche proposte in fase di progettazione edilizia di dettaglio.

4. Sono elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario:

- a) il perimetro dell'area destinato alla collocazione delle opere di interesse privato;
- b) le prescrizioni e i parametri vincolanti, di cui all'articolo 5 delle presenti norme di attuazione;
- c) la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali alle UMI;
- d) la realizzazione degli edifici nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia;
- e) articolazione delle UMI, dei volumi e disposizione planimetrica con possibilità di eseguire le variazioni di cui al successivo art.10;

5. Debbono, invece, considerarsi come puramente indicativi i seguenti elementi:

- a) tipologia strutturale;
- b) uso dei materiali (purché omogenei sui lotti);
- c) ricorso a pergolati e terrazze;
- d) scelte cromatiche.

6. In ragione dell'entità della differenza di quota tra il piano di campagna ed il battente idraulico di sicurezza per eventi con tempo di ritorno duecentennale ($Tr=200$) si applicano all'area del Progetto Unitario convenzionato le disposizioni previste dalla Relazione Idraulica. Le previsioni progettuali ipotizzate nella Relazione Idraulica potranno essere puntualmente ridefinite nella Richiesta di Permesso di Costruire.

7. Date le interrelazioni con la situazione idraulica, i dettagli progettuali del sistema di depurazione delle acque reflue, costituito da impianto di fitodepurazione, saranno definiti nella Richiesta di Permesso di Costruire.

8. Gli spazi sottotetto, qualora l'altezza lo consenta, potranno essere utilizzati come soffitte non abitabili.

Articolo 8 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

1. Il nuovo complesso edilizio dovrà essere generalmente improntato ad un elevato livello qualitativo sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta dei materiali e finiture, nel rispetto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile.

2. Le prefigurazioni architettoniche contenute nel Progetto Unitario costituiscono riferimento per la successiva progettazione di dettaglio, che dovrà in ogni caso attestarsi su idonei livelli qualitativi equivalenti alle soluzioni proposte.

3. Il progetto dovrà essere realizzato secondo gli obiettivi di qualità architettonica.

Articolo 9 - Opere di urbanizzazione private

1. Le opere di urbanizzazione private consistono nella realizzazione di parcheggi e verde all'interno del perimetro del comparto

2. Fermo restando il rispetto dell'impianto urbanistico generale, è consentito al soggetto attuatore di adottare in fase di progettazione architettonica gli affinamenti e gli adeguamenti progettuali di dettaglio che si rendano utili ed opportuni per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario.

3. La progettazione delle opere di urbanizzazione private è schematica e indicativa, costituisce pertanto riferimento preliminare per le successive fasi di dettaglio.

Articolo 10 – Varianti e invarianti progettuali

Varianti ammesse

Le varianti in corso d'opera al complesso edilizio, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono di competenza degli organismi tecnici comunali.

Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti delle opere stesse, saranno assentite con specifici appositi titoli edilizi, previa acquisizione di pareri o nulla osta eventualmente necessari.

Non costituiscono comunque variante al Progetto Unitario Convenzionato i seguenti interventi:

- La modifica e/o l'ordine di realizzazione delle singole U.M.I., senza variazione dei parametri urbanistici complessivi di tutto il comparto.
- La modifica e/o l'accorpamento dei lotti edificabili all'interno delle U.M.I., con modifica e/o accorpamento degli edifici, ma senza variazione dei parametri urbanistici complessivi delle U.M.I. stesse.
- La modifica degli spazi esterni nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- Le variazioni dei colori esterni degli edifici.
- lievi modifiche di prospetto, sempre che non alterino la sagoma dell'edificio, per spostamento delle aperture in progetto o realizzazione di nuove aperture per locali igienici e accessori o per inserimento di balconi, nel rispetto delle distanze previste per normativa
- lievi modifiche, derivanti da eventuali adeguamenti a prescrizioni degli Enti preposti in merito al rischio idraulico, sempre nel rispetto della disciplina del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli spazi interni alle unità edilizie che non alterino le tipologie edilizie approvate.
- L'articolazione in fasi graduali e funzionali degli interventi anche contestuali riguardanti la UMI 1 e la UMI 2 secondo uno specifico elaborato grafico indicante le varie fasi di attuazione dell'intervento complessivo che dovranno avvenire nel rispetto delle rispettive categorie di intervento ammesse dalla Scheda Norma di Dettaglio e che dovrà essere presentato al momento della richiesta del primo Permesso di Costruire.

Invarianti progettuali

Rappresentano invarianti progettuali del Progetto Unitario e perciò soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una variante al PUC stesso, con conseguente procedimento di approvazione ai sensi dell'art.121 della L.R.65/2014:

- L'assetto planivolumetrico delle opere pubbliche del comparto, inteso come dimensionamento e

posizionamento di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi, verde, salvo lievi spostamenti dovuti ad esigenze realizzative, ma sempre nel rispetto delle quantità minime di standard stabiliti dal Piano.

- Gli allineamenti dei fabbricati e delle recinzioni dei lotti tra di loro e rispetto alle strade, salvo eventuali arretramenti degli accessi carrabili alle proprietà private.
 - Le altezze massime ammesse nella scheda norma
 - la destinazione d'uso degli immobili.

Articolo 11 - Agibilità

1. L'efficacia della certificazione di agibilità è subordinata al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 8.

2. Eventuali ulteriori e più specifiche determinazioni al riguardo sono contenute nella convenzione.