

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
U.T.O.E. 32 – LA FONTINA PRATICELLI COMPARTO 4

**Piano Particolareggiato per la realizzazione di complesso
residenziale
SUB COMPARTO 4a**

Norme Tecniche di Attuazione

San Giuliano Terme, **Aprile 2021**

I Tecnici

Sommario

Art. 1 - Finalità e contenuti	3
Art. 2 - Ambito di applicazione	3
Art. 3 - Validità ed efficacia	3
Art. 4 - Elaborati del Piano Particolareggiato	4
Art. 5 - Attuazione del Piano Particolareggiato	4
Art. 6 - Interventi e destinazioni d'uso ammesse	5
Art. 7 – Parametri e Standard urbanistici	5
Art. 8 – Vincoli paesaggistici sovraordinati e prescrizioni	6
Art. 9 – Aree edificabili private e Fabbricati	7
Art. 10 – Recinzioni ed accessi	7
Art. 11 – Opere di Urbanizzazione	8
Art. 12 – Barriere architettoniche	9
Art. 13 – Permeabilità dei suoli.....	9
Art 14 – Sistemi integrati di risparmio energetico.....	9
Art 15 – Permessi di Costruire/agibilità.....	9
Art 16 – Varianti ed invarianti progettuali.....	10
Art 17 - Fasi attuativa e gestionale del Piano Particolareggiato.....	10
Art. 18 - Contraddizioni applicative - raccordo con la normativa vigente	11

Art. 1 - Finalità e contenuti

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione riferite al comparto 4, compreso nell'U.T.O.E. 32 – La Fontina – Praticelli, disciplinano gli interventi necessari alla formazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionata, che è diretto alla riqualificazione urbanistica complessiva dell'area ed è attuabile per sub comparti funzionali. Il presente documento norma il sub comparto 4a attraverso l'insediamento di nuove funzioni a carattere residenziale, in conformità con le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico.
2. Gli interventi previsti dal presente Piano rispettano i parametri, le prescrizioni e gli orientamenti contenuti nella "Scheda Norma" del comparto n. 4, sub comparto 4a, che costituisce allegato del Regolamento Urbanistico. In particolare il Piano individua:
 - l'assetto complessivo dell'area interna al comparto;
 - gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati di progetto, nonché per gli spazi esterni;
 - il dimensionamento, la tipologia e l'ubicazione delle opere di urbanizzazione, delle aree e degli spazi di carattere pubblico, degli standard urbanistici collegati alle funzioni previste;
 - i tempi e le modalità di attuazione degli interventi.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Sono soggette alle previsioni del Piano Particolareggiato tutte le aree ricadenti all'interno del sub comparto n. 4/a dell'U.T.O.E. n. 32 La Fontina - Praticelli, come individuato dal vigente Strumento Urbanistico (POC). Tali aree sono corrispondenti alle particelle catastali di seguito elencate:

Foglio n. 88 part. 207

Foglio n. 88 part. 258

Entrambe le particelle sopra elencate che formano l'intero sub comparto 8a sono proprietà della società FINEURO CASA S.a.s. di FLAMINI di Vano Michele & C. s.a.s. e FINEURO - S.A.S. DI NANNICINI MATTEO & C.

Art 3 - Validità ed efficacia

Il Piano Particolareggiato definisce gli interventi necessari per la riqualificazione urbanistica del sub comparto in oggetto attraverso le indicazioni dei propri elaborati grafici e normativi, nel rispetto della legislazione vigente e dello strumento urbanistico comunale.

1. Le indicazioni del Piano hanno valore prescrittivo per quanto riguarda l'assetto urbanistico complessivo, l'entità e la tipologia degli interventi edilizi, le destinazioni d'uso ammesse, il dimensionamento, l'ubicazione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione e delle aree pubbliche.
2. Le indicazioni progettuali relative alle sistemazioni urbanistiche di dettaglio, al numero, alla suddivisione ed alla distribuzione interna delle unità immobiliari, alle singole soluzioni di carattere architettonico valgono come indicazioni orientative per l'individuazione dei riferimenti tipologici e morfologici necessari per la corretta e coerente attuazione degli

interventi. Potranno pertanto essere presentate, in fase di richiesta di Permesso di Costruire, soluzioni distributive diverse da quelle indicate negli elaborati progettuali del Piano Particolareggiato, purché conformi alla disciplina definita dalla presente normativa e purché garantiscano il reperimento dei relativi standard previsti per legge.

3. Le previsioni del Piano Particolareggiato sono valide per il periodo stabilito dalla legislazione vigente e dalla convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale.

Art 4 - Elaborati del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Inquadramento urbanistico catastale, indicazione delle proprietà
- Tav. 2 - Scheda norma POC vigente
- Tav. 3 - Rilievo piano altimetrico e documentazione fotografica
- Tav. 4 - Zonizzazione, standard urbanistici e distanze fabbricati, individuazione UMI
- Tav. 5 - Planimetria generale
- Tav. 5a - Planimetria visuali panoramiche Sezioni ambientali
- Tav. 6 - Planimetria fognature, schemi smaltimento privati
- Tav. 7 - Profili longitudinali fognature
- Tav. 8 - Particolari vasca volano e immissione nel fosso Sarragone
- Tav. 9 - Particolari opere di urbanizzazione
- Tav. 10 - Impianti tecnologici (sottoservizi oggetto di cessione)
- Tav. 11 - Planimetria segnaletica stradale orizzontale e verticale
- Tav. 12 - Planimetria del verde attrezzato, essenze arboree, particolari percorso fitness
- Tav. 13 - Tipologia dei fabbricati, scala 1:200
- Relazione tecnica descrittiva generale
- Relazione delle Opere Pubbliche di urbanizzazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione di fattibilità geologica
- Relazione idraulica
- Relazione fognature
- Computi metrici opere di urbanizzazione: opere interne, opere esterne, elenco prezzi unitari
- Pareri preventivi Enti Gestori

Art 5 - Attuazione del Piano Particolareggiato

1. Il soggetto attuatore è il privato convenzionato. L'attuazione degli interventi potrà avvenire mediante progetto riferito alla totalità del sub comparto tramite richiesta di Permesso di Costruire.
2. Il rilascio del Permesso di Costruire relativo al suddetto progetto è subordinato alla stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale, nella quale siano stabilite le modalità e le fasi di realizzazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato, con specifico riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli spazi di uso pubblico.
3. Gli interventi attuativi dovranno rispettare le prescrizioni e le indicazioni contenute negli elaborati del Piano Particolareggiato, nonché garantire la realizzazione, nelle modalità stabilite dalla convenzione, degli standard urbanistici e delle necessarie opere di urbanizzazione.

Art 6 - Interventi e destinazioni d'uso ammesse

Sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto delle destinazioni d'uso, e delle relative superfici indicate dalla Scheda Norma del sub comparto 4a, che prevede l'insediamento di nuove funzioni a carattere residenziale per una SU massima di mq 1500.

I nuovi edifici dovranno relazionarsi coerentemente con il contesto urbanistico ed ambientale circostante, considerando la particolare collocazione a margine della zona agricola E1.

Art 7 – Parametri e standard urbanistici

Il Piano Particolareggiato è redatto nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dalle sezioni della Scheda norma riferite al sub comparto 4a (Su 1500mq e Hmax 7.50 ml), ma calcolati sulla superficie territoriale rilevata strumentalmente ed adottando un rapporto di copertura, Rc = 24.75% di Sf che renda possibile l'attuazione dei parametri (Su e H max) previsti nella scheda stessa.

Scheda norma POC:

St = 8672 mq

Rc = 20% di Sf

H max = 7.50 ml

Dati di progetto:

St = 8511 mq (rilevata)

Rc = 24.75% di Sf

H max = 7.50 ml

Standard urbanistici

Dovranno essere realizzati standard urbanistici in funzione del carico urbanistico, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente e inoltre realizzati:

- Viabilità interna ed esterna al comparto;
- Realizzazione area a verde pubblico per una superficie di 2600 mq (per l'intero comparto 4)
- Percorso ciclabile

La scheda norma prevede inoltre come condizioni alla trasformazione del sub comparto in oggetto, la realizzazione della viabilità e percorso ciclabile a collegamento con via dei Condotti e via Fucini interna al comparto; la riqualificazione del tratto di via Fucini.

Dati di progetto

Rc = 24.75% di Sf

Sf = 3761 mq

Sc max ammessa = 930.85 mq

Su = 1500 mq

H max = 7.50 ml

Standard urbanistici di progetto interni al sub comparto 4a

Totale superficie opere pubbliche (soggette a cessione) mq 4750 di cui:

Verde pubblico = mq 1501

Parcheggio verde = mq 230 di cui a parcheggi pubblici (DM 1444/68) = 104.50 mq (n. 8 stalli)

Strade = mq 1706

Marciapiedi = mq 758

Pista ciclabile = mq 555

Totale superficie aree private Sf = mq 3761 di cui:

Superficie coperta fabbricati = mq 930.64

Superfici resedi privati a verde e per sosta pertinenziale = mq 2830.36

Opere di urbanizzazione e riqualificazione esterne al sub comparto 4a = 111 mq di cui:

Strade = mq 77

Marciapiedi = mq 18

Pista ciclabile = mq 16

Le suddette previsioni soddisfano ampiamente gli standard minimi previsti dalla scheda norma e quelli previsti per legge (cfr. TAV 4).

Art 8 – Vincoli paesaggistici sovraordinati e prescrizioni

Sull'area in oggetto insiste un vincolo paesaggistico derivato da DM 12/11/1962: "Zone adiacenti all'acquedotto mediceo", come riportato al p.to 9 della SN, con prescrizioni per gli interventi ammessi specificati al p.to 10 della stessa.

- Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico, non limitando le visuali panoramiche, soprattutto in riferimento al vicino acquedotto storico ed in coerenza con i principi costituenti il disegno generale della pianura di bonifica (direzioni fondamentali e orientamento dei campi).
- Le eventuali sistemazioni delle sponde e degli argini dovranno essere realizzate con tecniche non invasive tali da non compromettere le qualità paesaggistiche associate al sistema idrografico e relativa vegetazione.
- Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

La rispondenza dei criteri progettuali adottati alle prescrizioni del vincolo paesaggistico è assicurata dalle seguenti scelte di pianificazione dell'intervento:

- La conformazione dei manufatti di progetto ed il disegno dei prospetti prospicienti la via dei Condotti, che attraverso la forma arcuata delle aperture, richiamano quelli dell'acquedotto mediceo;
- L'arretramento dal margine stradale, l'esigua altezza e la tipologia di recinzioni adottate;
- La scelta ed il posizionamento delle essenze arboree previste dal P.P., concordate con i relativi uffici comunali.

Tali scelte progettuali consentono un coerente inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico, in quanto non interferiscono negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole, ma anzi mantengono integre le viste che si aprono dà e verso l'acquedotto, migliorando lo stato attuale dei luoghi.

- E' previsto un ponticello sul fosso Sarragone adiacente alla via Dei Condotti con inserimento di scatolari portanti, che non sono affatto invasivi e sicuramente non compromettono il vincolo paesaggistico in questione, come si evince dagli elaborati allegati.
- L'orientamento dei fabbricati risulta già coerente con l'orientamento dei campi e le direzioni fondamentali.
- Gli stalli dei parcheggi e gli spazi di manovra dovranno formare delle superfici drenanti e saranno ovunque realizzati in masselli autobloccanti in cls vibrocompresso a doppio strato, a norma UNI 9065 parti I-II-III dim. cm 12x25 o multiformato, spess. cm 6/7, nei colori naturali della pietra (nelle tonalità grigio, giallo, nocciola, rosso mattone). I percorsi pedonali e la piazzetta nel verde saranno realizzati in cemento drenante, colorato con ossidi naturali color terra.

- I lampioni per l'illuminazione stradale avranno i corpi illuminanti con tecnologia a led su pali di altezza 8 ml in acciaio zincato, verniciato a polveri colore grigio piombo, dotati di sbraccio 1-2 ml. (marca AEC modello I-TRON 1 2Z8 STU-W 4.50-2M VEX o modelli simili, in produzione e disponibili al momento della realizzazione). I lampioni per l'illuminazione del parcheggio nel verde pubblico avranno il corpo illuminante in testa palo e lampada LED, (marca AEC modello ARYA 2Z8 S03 4.50-1M o modelli simili, in produzione e disponibili al momento della realizzazione), da collocare su palo h=ml.5 (altezza dell'armatura ml.4,50) in acciaio zincato, verniciato a polveri colore grigio piombo.

Si forniscono schede tecniche dei materiali e dei corpi illuminanti (vedi grafici e relazione illuminotecnica), che risultano cogenti per il relativo Permesso di Costruire ed invariante di Piano, a condizione tuttavia che siano reperibili fino al momento della loro installazione.

Art 9 – Aree edificabili private e Fabbricati

Gli interventi edilizi delle aree private dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni vincolanti:

- Sarà possibile distribuire liberamente tra le UMI 2-3-4 le superfici edificabili previste nel piano
- Le sagome planimetriche, le localizzazioni dei parcheggi privati, la sistemazione delle aree libere di pertinenza dei lotti privati sono meramente indicative.
- I parcheggi pertinenziali saranno ricavati liberamente all'interno del lotto di pertinenza secondo gli standard di legge.
- All'interno dei resede privati sarà possibile installare arredi da giardino e/o pergolati per ombreggiare i posti macchina pertinenziali secondo le prescrizioni del R.E.U.
- Per le altezze massime e numero massimo dei piani si fa riferimento alla scheda norma del comparto n°4 sub. 4A UTOE 32.
- le distanze tra il fabbricato e le viabilità sono indicate nelle tavole di progetto e comunque non possono essere inferiori ai 5 metri.
- Le tipologie edilizie ed i profili contenuti nelle Tavv. n° 5, 5a e 13 sono da ritenersi indicative.

Art 10 Recinzioni ed Accessi

Le recinzioni attestanti gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere realizzate con la stessa tipologia costruttiva al fine di delineare un profilo omogeneo.

Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di h. 2 ml. e potranno essere realizzate in ringhiera metallica (telai in profilo tubolare e piatti interni a disegno semplice), in muratura intonacata o faccia vista con o senza sovrastante ringhiera metallica.

Per quanto non descritto trova applicazione la normativa del R.E.U.

Art 11 Opere di Urbanizzazione

Il Piano Particolareggiato garantisce l'attuazione di spazi destinati a standard urbanistici nella misura prevista dalla legislazione vigente in relazione alla destinazione residenziale insediata. Gli elaborati di progetto definiscono nel dettaglio l'ubicazione, il dimensionamento, nonché le caratteristiche tipologiche e funzionali delle aree pubbliche interne ed esterne al comparto.

Il Piano Particolareggiato individua gli impianti tecnologici ed i servizi a rete necessari per la riqualificazione urbanistica dell'area e li evidenzia schematicamente in apposito elaborato grafico (Tav 10). Tale schema generale ha valore indicativo e potrà essere oggetto, in fase esecutiva, di limitate varianti e/o specifiche soluzioni di dettaglio qualora richieste o prescritte dagli enti gestori

dei servizi e/o necessarie per particolari esigenze realizzative e comunque nel rispetto delle disposizioni stabilite in convenzione.

Il progetto di tutte le opere di urbanizzazione sarà predisposto dalla proprietà che, in accordo con i tecnici degli Uffici comunali preposti e ottenuti ove necessario i pareri preventivi degli enti erogatori dei servizi, procederà alla loro realizzazione previa stipula di Atto in convenzione, per le opere soggette a scomputo di oneri concessori di cui all'art. 127, comma 11, della L.R. 1/2005 e s.m.i..

Le opere di urbanizzazione del comparto (tavv. 4-6-7-8-9-10-11-12) prevedono la realizzazione di:

- strade
- parcheggi
- impianti tecnologici (fognatura bianca, fognatura nera, illuminazione pubblica, reti di distribuzione telefonica, approvvigionamento idrico, gas-metano ed energia elettrica)
- verde attrezzato e percorsi pubblici
- pista ciclabile

Tali opere sono in parte interne al sub comparto ed in parte esterne ad esso (vedi tav 4).

In particolare le opere di urbanizzazione esterne, previste nella Scheda Norma come condizioni alla trasformazione, riguardano la riqualificazione del tratto di via Fucini prospiciente il comparto e la connessione tra la viabilità di progetto e la via dei Condotti in attraversamento del canale demaniale del Sarragone (cfr. art.7 presenti norme).

Strade.

Le strade dovranno essere progettate come previsto dalla scheda norma e realizzate secondo gli elaborati progettuali (cfr tav 9), nel rispetto della tipologia stradale A2 prevista dal piano del traffico comunale oltre quanto richiesto dall'amministrazione comunale.

L'asse viario principale est ovest avrà una larghezza complessiva di 12 ml con carreggiata di ml 6.50, marciapiedi laterali di ml 1.50 oltre a pista ciclabile di ml 2.50.

L'asse secondario con andamento nord sud invece sarà realizzato di larghezza complessiva 10 ml, carreggiata stradale 7 ml e marciapiedi laterali di ml 1.50, essendo in allineamento con una viabilità esistente relativa al comparto 6 già realizzato.

Parcheggi.

Il Piano Particolareggiato prevede spazi a parcheggio pubblico, all'interno delle aree soggette a cessione, superiori ai limiti previsti dagli standards del D.M. 1444/68,

Parcheggio – verde = mq 230 complessivi di cui mq 104.50 per n° 8 stalli compreso un posto auto per disabili. La realizzazione di tale parcheggio è prevista in materiale drenante verosimilmente masselli autobloccanti su risetta).

Il P.P. prevede inoltre il reperimento di ulteriori spazi a parcheggio pertinenziali all'interno dei resede privati rispettando le normative vigenti (Parcheggi di cui alla Legge 122/89 e s.m.i)

Reti tecnologiche.

La progettazione esecutiva prevedrà la realizzazione delle reti di distribuzione dei servizi ai fabbricati. Le eventuali opere accessorie agli impianti, quali a titolo di esempio cabine, armadietti etc, verranno preventivamente concordate con gli Enti erogatori dei servizi e collocate in aree pubbliche (tav 10).

Area a verde attrezzato.

Nel rispetto della scheda norma l'area a verde pubblico è prevista, nella zona sud est del subcomparto lungo la via dei Condotti, ed attrezzata come percorso fitness. Le superfici destinate a verde pubblico, sistemate a prato e piantumate secondo l'elaborato grafico allegato al progetto (tav 12), saranno corredate di attrezzature fitness durevoli e bisognosi di poca manutenzione, secondo accordi presi con l'ufficio tecnico competente.

Le aree faranno parte del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e pertanto potranno essere modificate in sede di progettazione esecutiva.

Art 12 - Barriere Architettoniche

I progetti delle opere di urbanizzazione ed i progetti architettonici, sia degli spazi pubblici che privati, dovranno rispettare i disposti della Legge 09.01.1989 n° 13 e D.M. 14.06.1989 n° 236 in merito al superamento delle barriere architettoniche per renderne fruibile l'utilizzo da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria.

Art 13 – Permeabilità dei suoli

La progettazione esecutiva dovrà prevedere la verifica delle superfici permeabili in base ai parametri dettati dal D.R.T. n° 230/94.

Art 14 - Sistemi integrati di risparmio energetico

I fabbricati dovranno essere realizzati nel rispetto della vigente normativa tecnica in materia di isolamento termico e risparmio energetico, privilegiando l'uso di caldaie a condensazione e/o pompe di calore, prevedendo ove possibile il ricorso a fonti di energia rinnovabile come pannelli solari termici e/o fotovoltaici.

L'indicazione consiste nel dotare gli edifici di sistemi con pannelli "integrati" (e non appoggiati sopra) nei manti di copertura di tegole laterizie, sulle falde rivolte a sud, in modo da minimizzarne l'impatto visivo.

Art 15 - Permessi di Costruire/agibilità

L'edificazione dei fabbricati facenti parte del Piano Particolareggiato, così come le opere di urbanizzazione da realizzare, saranno oggetto di separate richieste di Permesso di Costruire secondo i parametri urbanistici e coerentemente alle tipologie presentate (tav. 13).

L'intero comparto si articola quindi in 4 unità minime d'intervento (tav. 4):

la U.M.I. 1 – coincidente con l'insieme delle opere pubbliche, interne ed esterne al comparto;

la U.M.I. 2 – coincidente con il lotto 1 fabbricato A;

la U.M.I. 3 – coincidente con il lotto 2 fabbricato B;

la U.M.I. 4 – coincidente con il lotto 3 fabbricato C.

Si vincola comunque la presentazione dei Permessi di Costruire degli edifici, alla contestuale presentazione del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Sarà possibile attestare l'agibilità/abitabilità delle singole unità immobiliari, anche in maniera parziale, dal momento della presentazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione.

Art 16 - Varianti ed Invarianti progettuali

Rappresentano invarianti progettuali del Piano Particolareggiato approvato e perciò soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una variante al Piano stesso:

- L'assetto planivolumetrico delle opere pubbliche del comparto, inteso come dimensionamento e posizionamento di strade, percorsi ciclopeditoni, parcheggi, verde, salvo lievi spostamenti dovuti ad esigenze realizzative, ma sempre nel rispetto delle quantità minime di standard stabiliti dal Piano.
- La SU e l'altezza massima degli edifici ammesse nella scheda norma

Non costituiscono comunque variante al Piano Particolareggiato 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, a condizione che la prima UMI da realizzarsi sia quella relativa alle opere di urbanizzazione.
- Il numero, la disposizione, la suddivisione interna, così come la modifica e/o l'accorpamento delle unità immobiliari, ma senza variazione dei parametri urbanistici complessivi.
- La modifica degli spazi esterni privati 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 seriamente la sagoma dell'edificio, per lo spostamento o il ridimensionamento delle aperture in progetto o per la realizzazione di nuove aperture funzionali ad eventuali redistribuzione degli spazi interni.
- La modifica degli spazi interni alle unità edilizie che non alterino la tipologia edilizia approvata.
- Variazione degli schemi di distribuzione dei sottoservizi, quali risultino da prescrizioni ed indicazioni degli enti gestori e/o modifiche al sistema di smaltimento dei reflui necessarie per adeguamenti alla normativa vigente e successive modificazioni ed integrazioni, previa acquisizione delle autorizzazioni degli enti preposti e dell'Ufficio Territorio ed Ambiente comunale.

Art 17 - Fasi attuativa e gestionale del piano

Fase attuativa:

durante la fase attuativa del Piano Particolareggiato sono consentite nuove costruzioni, in forza dei PDC relativi alle diverse UMI previste.

Il processo di attuazione del P.P. è da considerarsi concluso quando siano verificate le seguenti condizioni:

- siano state ultimate, collaudate e cedute all'Amministrazione comunale le aree corrispondenti agli standard urbanistici ed alle opere di urbanizzazione pubbliche stabilite in convenzione;
- siano stati ultimati gli interventi previsti dai PDC relativi alle varie UMI e sia stata attestata l'agibilità degli immobili.

Fase gestionale:

Nel periodo successivo all'attuazione del P.P., e fino al decadere dello stesso in osservanza dei termini stabiliti dalla legislazione vigente e dalla convenzione stipulata con l'A.C., sono ammessi all'interno delle unità immobiliari tutti gli interventi conformi alla presente normativa ed alla convenzione stipulata. In particolare:

- sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione della sagoma e della SU, nonché nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 7 delle presenti norme. Gli interventi potranno essere riferiti all'intero edificio o alle singole unità immobiliari e saranno assentiti tramite rilascio di Permesso di Costruire o altro provvedimento abilitativo, secondo le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio nonché della legislazione vigente.

Art 18 - Contraddizioni applicative - raccordo con la normativa vigente

1. Qualora si riscontrino contraddizioni di carattere applicativo tra gli elaborati del Piano si dovrà fare riferimento a quanto precisato negli elaborati progettuali in scala a denominatore inferiore. Qualora le contraddizioni riguardino singole disposizioni normative all'interno delle presenti norme, deve essere ritenuta valida la disposizione più restrittiva.

2. Per quanto non specificatamente precisato nella presente normativa deve essere fatto riferimento alle norme ed ai regolamenti comunali vigenti in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel vigente strumento urbanistico generale, nonché alla normativa nazionale e regionale.

San Giuliano Terme, Aprile 2021

i tecnici