

**PIANO DI RECUPERO – COMPARTO N° 99 Sistema Ambientale – LOCALITA' GELLO –**  
**SAN GIULIANO TERME – N.T.A.**

**Art.1 – Caratteri generali e obiettivi del Piano**

Il progetto riguarda il recupero di un podere, col tempo frazionato, denominato “Gello Primo”, nel Comune di San Giuliano Terme, costituito da vari appezzamenti di terreno lavorativo e da casa colonica con accessori. Il complesso poderale suddetto confina nel suo insieme con via del Peretto attuale via Matteotti e strada comunale del cantone; è classificato secondo il vigente Regolamento Urbanistico in zona agricola ordinaria E1, comparto n.99 e scheda norma approvata con delibera C.C. n. 60 del 25/07/2012.

Il piano di recupero, in conformità alla scheda norma, ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica ed edilizia dell’area attraverso un intervento finalizzato al recupero tipologico e funzionale del complesso edilizio nel suo insieme. Il tutto allo scopo di formare un unico complesso edilizio – urbanistico e contestuale riordino e valorizzazione delle aree esterne di pertinenza.

**Art.2 – Parametri Urbanistici dell’intervento**

I parametri urbanistici dell’intervento, meglio rappresentati nella tavola 8 tramite piante schematiche e relativo allegato, così come previsto dalla SN, sono i seguenti:

Sup. complessiva del comparto Mq. 3905,00

**Stato esistente**

Superficie coperta	mq.	667,24
Volume	mc.	3311,52
Altezza massima	ml.	6,80

**Stato di progetto**

Superficie coperta in demolizione	mq.	278,47
Volumetria da demolire	mc.	1089,00
Superficie coperta di progetto	mq.	241,48
Volume di progetto	mc.	1069,63
Altezza massima di progetto	ml.	5.36

**Art.3 – Elementi costitutivi del Piano**

Il Piano di Recupero in oggetto è costituito dai seguenti n. 14 elaborati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Relazione Tecnica illustrativa e analisi storica del tessuto urbanistico;
- 3) Norme Tecniche d’Attuazione in Variante;
- 4) Relazione Geologica di fattibilità adeguata al DPRG n.53/R;
- 5) Relazione di Variante
- 6) Elaborati grafici:

Allegato 1 – Inquadramento urbanistico e catastale dell'area;

TAV.1 Descrizione dell'area di intervento;

TAV.2 Descrizione dei fabbricati esistenti: fabbricato principale;

TAV.3 Descrizione dei fabbricati esistenti: blocco A e B;

TAV.4 Descrizione dei fabbricati esistenti: blocco C,D ed E;

TAV.5 Piante fabbricato principale: sovrapposto e progetto;

TAV.6 Prospetti e sezioni fabbricato principale: sovrapposto e progetto;

TAV.7 Piante, Prospetti e Sezioni fabbricato in progetto<sup>1</sup>;

TAV.8 Piante schematiche per il calcolo dei volumi;

Allegato alla TAV.8 Relazione tecnico-economica e monetizzazione.

Elaborati in Variante riferiti alla UMI 2 e UMI 3:

Tav. 00 – Inquadramento;

Tav. 01 – Piano di Recupero stato attuale approvato con Det. 542 del 26/10/2015;

Tav. 02 – Permesso di costruire autorizzato PC 2020/0018 (pratica edilizia 132-2020);

Tav. 03 – Stato di Progetto-stato di Variante; (Piante, Prospetti e Sezioni fabbricato in progetto-stato di Variante sostituisce la Tav.7 di PdR Piante, Prospetti e Sezioni fabbricato in progetto);

Tav. 04 – Stato Sovrapposto PdR in variante

Tav. 05- Progetto della pertinenza e schema impianto di fitodepurazione

#### **Art. 4 – Ambito di applicazione del Piano**

Le proprietà soggette al Piano di recupero individuate dal comparto n.99 sono censite al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al foglio 41 come di seguito elencati:

part.543, Sub.10, cat. A2, classe 2, vani 5, Proprietà: Vanni G. e Battaglini G.;

part.543, Sub.11, cat. A2, classe 2, vani 7, Proprietà: Vanni G. e Battaglini G.;

part. 657, Sub 1, cat. C2, classe 1, mq 185, ~~Proprietà D'Onza~~<sup>2</sup>;

part. 543, Sub. 4, area urbana F1, Proprietà D'Onza;

part. 626, solo una parte, Proprietà Ferro M.;

part. 555, Sub. 4, cat. C2, classe 2, mq 48, Proprietà Ferro M.;

part. 543, Sub. 5, cat. A2, classe 2, vani 7, graffata alta part.555, sub. 3 Proprietà Ferro M.;

---

<sup>1</sup> Per l'intervento rif. UMI2 e UMI3 ci riferiamo alle Tavole oggetto di Variante Tavola 7 sostituita con Tav. Piante, Prospetti e Sezioni fabbricato in progetto-stato di Variante di seguito elencate

<sup>2</sup> Proprietà Paolinelli part. 657, Sub 1, cat. C2, classe 1, mq 185. Il sub 1 modificato catastalmente in Sub 2.

part. 543, Sub. 6, cat. A2, classe 2, vani 6.5, graffata alta part.555, sub. 2, Proprietà Ferro M.;

part. 257, fabbricato rurale mq 572, proprietà Ferro M.;

part. 628, fabbricato rurale mq 45, Proprietà Ferro M.;

part. 630, fabbricato rurale mq 3 Proprietà D'Onza;

part. 625, solo una parte, Proprietà D'Onza.

Il P.d R. sarà esteso unitariamente ad un'area corrispondente alle suddette particelle, che comprendono oltre al costruito esistente, oggetto di recupero, anche le aree limitrofe o porzioni di esse circondanti lo stesso per garantire in modo funzionale un recupero complessivo.

#### **Art. 5 – validità ed efficacia del piano**

Il Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata avrà durata decennale.

#### **Art. 6 – Osservanza e applicazione delle norme**

Il Piano definisce gli interventi mediante le indicazioni degli elaborati grafici e normative di progetto, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente e del regolamento urbanistico vigente alla data di presentazione del Piano.

Le indicazioni del Piano hanno valore prescrittivo per quanto riguarda l'assetto urbanistico del comparto, l'entità e la tipologia degli interventi di trasformazione edilizia, le destinazioni d'uso ammesse, il dimensionamento e le caratteristiche delle aree scoperte.

Per gli edifici dovranno essere rispettate le indicazioni tipologiche e morfologiche previste dagli elaborati del Piano; potrà essere ammesso, in quanto non costituisce Variante sostanziale al PDR quanto segue:

- Modifiche nella distribuzione interna delle unità edilizie, ma nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- Lievi modifiche delle aperture esterne, senza che ciò stravolga la composizione architettonica dei prospetti.

#### **Art. 7 Interventi ammessi**

**Per l'edificio principale**, contraddistinto con il n. 166 delle schedature degli edifici extraurbani, sono ammessi interventi di "miglioramento delle caratteristiche formali" riconducibili alla categoria d'intervento D2.3..

Per i corpi incongrui presenti sulle facciate dell'edificio (scale esterne) sono ammessi interventi del tipo E2 con lieve aumento di volume limitato alla ricostruzione degli elementi di collegamento tra i piani terra e primo. Tali interventi sono condizionati al mantenimento dei caratteri tipologici dell'edilizia rurale.

Per il locale di sgombero e il disimpegno, posti al piano terra, sul fronte nord-ovest del fabbricato principale, oggetto della SCIA n°16467 del 07/05/2013, è previsto il cambio d'uso con destinazione residenziale.

Pertanto gli interventi sostanziali sul fabbricato principale prevedono la riqualificazione funzionale e tipologica della scala sul lato sud del fabbricato e il cambio d'uso.

Lungo le facciate dell'edificio potranno essere realizzati, in corrispondenza degli accessi alle unità immobiliari, elementi che non determinano aumento né di superficie coperta né di volume, che non interessino l'intero perimetro del fabbricato e che si integrino con il contesto tipologico del fabbricato.

**Per gli annessi esterni**, è ammessa la categoria E2, a parità di volume, con mantenimento dei caratteri tipologici e formali dei fabbricati esistenti. I nuovi fabbricati dovranno essere organicamente inseriti nel contesto urbanistico ed ambientale esistente richiamandosi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale.

Dovrà essere prevista la riqualificazione degli spazi esterni di pertinenza secondo i criteri di unitarietà ed omogeneità ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario.

## **Art. 8 Attuazione degli interventi previsti**

I soggetti attuatori del Piano sono i privati convenzionati.

Il rilascio dell'autorizzazione del Piano di Recupero è subordinato alla stipula di una convenzione tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale, nella quale vengono stabilite le modalità e le fasi di realizzazione degli interventi previsti.

Il Piano è finalizzato alla riqualificazione generale dell'area attraverso:

La volumetria in ampliamento al fabbricato principale (scala esterna la sud-est), motivata dal superamento dell'inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali dell'accesso all'attuale unità abitativa del Piano Primo, non potrà essere destinata ad uso diverso da quello indicato nel progetto.

Le ~~tre~~ due unità immobiliari in progetto, articolate in parte su due livelli fuori terra e in parte su uno, costituiscono un unico fabbricato, di dimensioni ridotte non tanto in lunghezza quanto in altezza, rispetto al fabbricato principale. L'impostazione urbanistica ipotizza una disposizione planimetrica che richiama gli spazi rurali della tradizione toscana nei quali il fabbricato in progetto è in rapporto di sudditanza rispetto al fabbricato principale con lo sono attualmente gli annessi esistenti non più utilizzati, ormai degradati e circondati da tettoie che oltre a creare disordine urbanistico non sono più utilizzate ai fini agricoli.

Anche la scelta della tipologia architettonica è assoggettata a quella della tradizione toscana: ne vengono riprese le forme, le proporzioni e le partiture.

Nel rispetto dell'unitarietà tipologica dell'edificio, in relazione a eventuali diverse fasi temporali previste per la realizzazione dell'intervento delle singole UMI, è ammesso uno scostamento tra i fabbricati al fine di non compromettere rischi alla struttura non oggetto di intervento fino a un massimo di 5mt.

La progettazione dovrà comunque garantire il rispetto dei caratteri tipologici dell'edilizia rurale, in tal senso è consentita la realizzazione di un passaggio sormontato da pergolato che connetta fisicamente e formalmente i due volumi residenziali.

## **Art. 9 – Materiale e tipologie di recupero**

I materiali sono previsti in coerenza con la tradizione rurale, quali l'intonaco tinteggiato, le tegole costruite da coppi ed embrici ed il legno naturale.

Per quanto riguarda il fabbricato principale verranno messe in luce le finestre tamponate, ripristinati gli archi deturpati da sovrapposizioni continue di strati di intonaci ed eliminate le superfetazioni che impediscono la lettura dell'intero fabbricato.

Le tettoie esistenti sovrastanti le porte che affacciano sul resede di ciascuna proprietà verranno sostituite con tettoie leggere in ferro battuto e vetro, come meglio evidenziato nei grafici allegati.

L'intervento sarà comunque condotto nel rispetto del tessuto edilizio esistente. Per quanto riguarda il fabbricato in progetto, la soluzione tipologica sarà coerente con i caratteri dell'edificio principale esistente, riprendendone il ritmo di facciata e gli elementi estetico-formali.

La Tav. 1, descrizione dell'area di intervento, riporta: la disposizione planimetrica di ogni singola "Unità Minima di Intervento" all'interno del Piano di Recupero: l'allineamento e le distanze minime per l'edificio di nuova realizzazione, che sorge su una porzione di fabbricato verrà demolita solo parzialmente. Tali riferimenti sono comunque da ritenersi suscettibili di modeste in fase di realizzazione senza che le stesse, se contenute nella misura massima di cm 50, possano essere considerate variante al Piano di Recupero.

Per quanto riguarda i limiti di distanza tra i fabbricati come determinati dal D.M. 144/1968, si specifica che per il presente Piano di recupero sono ammesse distanze inferiori in quanto "gruppo di edifici che formano oggetto di piano particolareggiato con previsioni piano volumetriche", ai sensi dell'articolo 9 – ultimo comma -del citato D.M.

L'arretramento dell'edificio in progetto, ad una distanza inferiore ai 10 metri lineari dalla viabilità di Via del Cantone, considerando l'allineamento su strada dell'edificio principale esistente, che nel progetto del Piano rimane invariato, rispetta le osservazioni e le prescrizioni della Conferenza Interna di Pianificazione Territoriale, C.I.P.T., del 17 Ottobre 2012.

#### **Art. 10 – Sistemazione degli spazi aperti e delle pertinenze private**

Gli spazi sternali non dovranno rifarsi alla tipologia di giardino urbano ma dovranno essere organizzati secondo regole coerenti con la natura rurale; evitando partizioni tra le proprietà, se non in coerenza con quanto descritto al successivo art. 11. Non sono ammessi muri di recinzione tranne dove già esistenti lungo la viabilità.

Le alberature: dovranno essere prevalentemente impiegate specie autoctone o comunque tipiche del paesaggio agrario locale, al fine di garantire un corretto inserimento ambientale del complesso edilizio nel territorio circostante.

#### **Art. 11 – Unità minime d'intervento**

Il Piano potrà essere attuato attraverso 4 unità minime di Intervento per le quali è possibile procedere ad autonomi interventi di attuazione, nel rispetto delle norme e delle indicazioni del piano stesso.

Le U.M.I. sono meglio rappresentate nelle Tav.1:

U.M.I. 1 – fabbricato in progetto – uso residenziale;

U.M.I. 2 – fabbricato in progetto – uso residenziale;

U.M.I. 3 – fabbricato in progetto – uso residenziale;

U.M.I. 4 – fabbricato principale – vano scale – volume da non destinare ad altri usi.

Non è prevista alcuna cronologia da rispettare per l'attuazione delle U.M.I.

## **Art. 12 -Caratteri costruttivi e materiali**

I materiali e le tecniche costruttive si diversificheranno in base alle strutture da realizzare ma nel rispetto delle caratteristiche dell'edilizia tradizionale rurale. Ogni intervento edilizio interno al comparto dovrà conformarsi a quanto seguito:

### - Fabbricato in progetto

Per la sopraelevazione e trasformazione del fienile esistente (U.M.I.1 ed eventualmente U.M.I.2), la struttura portante (solai e pareti perimetrali) e la copertura potranno essere realizzate in legno o in alternativa in cemento armato.

Il manto della copertura a capanna, dovrà essere in coppi e embrici, mentre la gronda dovrà avere le caratteristiche tipiche dell'edilizia toscana.

Le aperture, per tipologia e dimensione, dovranno essere simili a quelle del fabbricato principale, con serramenti in legno provvisti eventualmente di scuri.

Le pareti dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tradizionali (terre, ocre, etc). Il colore degli edifici principali dovrà essere lo stesso, salvo differire per gradazione di tono.

### - Vano scale del fabbricato principale

Dovrà essere realizzato con una struttura portante in c.a., e tamponamento in blocchi di laterizio; verrà intonacato e tinteggiato; la copertura ad una falda dovrà uniformarsi alla copertura del fabbricato principale.

### - Parti esterne

I cancelli d'ingresso al residence di proprietà dovranno essere in metalli zincati verniciati. Per la tipologia e dimensione è prescrittivo quanto riportato all'interno della Tav. 1.

Il marciapiede dovranno essere pavimentati con mattonelle tipiche dei casali toscani, tipo COTTO ROSATO TOSCANO per esterni oppure in legno o pietra, mentre i percorsi pedonali con masselli autobloccanti in calcestruzzo del tipo anticato e drenanti, e il resto sarà lasciato in parte a verde, in parte con ghiaia, le recinzioni tra i confini di proprietà potranno essere realizzate con uno zoccolo in muratura di limitata altezza, sormontato da recinzioni con rete metallica a maglia sciolta ricoperta da siepi; il tutto dovrà risultare poco invasivo e rappresentare un profilo unitario.

Per ciò che non è stato specificamente indicato, le scelte dovranno essere fatte nel rispetto delle tipologie appartenenti alla tradizione rurale del luogo e comunque in conformità ai caratteri architettonici e formali previsti dall'art. 31 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

## **Art. 13 – Condizioni alla trasformazione**

L'area oggetto di P.D.R. non è servita da fognatura comunale, quindi per il fabbricato in progetto ad uso residenziale è previsto un idoneo impianto di fito-depurazione, come, meglio evidenziato nella Tav. 1 tale da consentire l'immissione delle acque reflue depurate sul suolo secondo la vigente normativa..

Riqualificazione recinzione esistente e riorganizzazione degli accessi carrabili e pedonali attuabile tramite trombatura, della fossa a cielo aperto, in fregio alle nuove aperture. In corrispondenza degli accessi carrabili dovranno essere realizzate aree di manovra, come previsto dalla Conferenza Interna di Pianificazione Territoriale, C.I.P.T., del 17 Ottobre 2012.

L'accesso posizionato sull'incrocio tra la Via Matteotti e la Via Comunale del Cantone dovrà essere spostato lungo Via Matteotti come prescritto dalla Conferenza Interna di Pianificazione Territoriale, C.I.P.T., del 17 Ottobre 2012.

#### **Art. 14 – Invarianti al piano**

Rappresentano Invarianti Progettuali del P.D.R. approvato:

Assetto planivolumetrico generale;

Gli allineamenti;

La destinazione d'uso degli immobili;

Il volume massimo complessivo;

I distacchi minimi dalle sagome;

Gli accessi carrabili.

Non sono ammesse aperture o interruzioni delle falde di copertura, né lucernari o abbaini.

Non sono realizzabili manufatti accessori quali: tettoia, rimessa auto, gazebo, fabbricati accessori uso ripostiglio, ricovero attrezzi e quant'altro possa alternare la lettura e l'unitarietà del progetto.

Non costituiscono variante al P.D.R. i seguenti interventi:

Modeste modifiche alla sagoma nel rispetto del mantenimento delle superfici utili di progetto;

Diversa distribuzione degli spazi interni, nel rispetto dei minimi dimensionali dei locali abitabili e delle superfici aero-illuminanti, conformemente alla disciplina del R.E.;

Modifiche di prospetto relativamente alla distribuzione e alla tipologia delle aperture, insediamento di tettoie e pergolati.

Per la presente Variante, relativa alla UMI 2 e UMI 3, l'impianto di fitodepurazione è rappresentato nella Tav. 05- Progetto della pertinenza e schema impianto di fitodepurazione; si fa presente che l'individuazione grafica non è prescrittiva, pertanto una sua diversa ubicazione non costituisce Variante al PdR, qualora autorizzata dall'Ufficio preposto.

#### **Art. 15 – Normativa fase gestionale**

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le NTA del Regolamento Urbanistico nonché le norme Edilizie del regolamento Edilizio Generale vigente alla data di presentazione delle presenti norme.