



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.)

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

Comparto n. 11 UTOE 1

località:SAN GIULIANO TERME

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETA'

IMMOBILIARE PONTE SRL

via Malagoli n. 12, Pisa (PI)

PROGETTO

Ing. Ignazio Bulgarella

via Benedetto Croce n.65, Pisa (PI)

tel. 347 5263357; Email Pec: ignazio.bulgarella@ingpec.eu

Arch. Giuseppe Cosentino

via Malagoli n.12 Pisa (PI)

tel. 3355282532; Email Pec: arch.giuseppecosentino@pec.it

COLLABORATORI

Geol. Fabrizio Alvares

via Muratori n.1, Madonna Dell'Acqua - San Giuliano terme(PI)

tel. .0508667979; email: fabrizio.alvares@gmail.com

Indice

- Art. 1 Contenuto del Progetto Unitario
- Art. 2 Esecuzione del Progetto Unitario
- Art. 3 Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario
- Art. 4 Finalità delle Norme
- Art. 5 Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse
- Art. 6 Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi
- Art. 7 Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici
- Art. 8 Opere di urbanizzazione
- Art. 9 Modalità di Attuazione del comparto
- Art. 10 NORME SULLA GESTIONE E MANUTENZIONE PRIVATA DELLE OPERE
OGGETTO DI CESSIONE - AREE A STANDARD
- Art. 11 NORME SULLA rispondenza alle prescrizioni ed orientamenti del vincolo
paesaggistico
- Art. 12 Varianti ed invarianti progettuali
- Art. Agibilità

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - Contenuto del Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario riguarda l'Area rappresentata nel **Comparto 11 dell'Utoe**

1 posta lungo la strada statale dell'Abetone e del Brennero n.13 nel Comune di San Giuliano.

2. L'intervento persegue le seguenti finalità:

- la **riorganizzazione della struttura ricettiva** attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica con un aumento volumetrico inferiore al 30% rispetto al volume attuale;
- La **riqualificazione degli spazi aperti** con realizzazione di spazi pubblici, verde attrezzato e percorsi pedonali da relazionare alle aree urbane circostanti.
- La **riqualificazione delle urbanizzazioni esistenti**; – realizzazione di interventi di urbanizzazione nelle aree interne al perimetro del Comparto del Progetto Unitario.

Articolo 2 - 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 permesso di costruire (o di altro Titolo edilizio) dell'intervento privato è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse al Progetto Unitario.

Articolo 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

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

Quaderno degli elaborati secondo lo schema predisposto dall'Ufficio Edilizia/Piani Attuativi

- Elaborati grafici di progetto
- Relazione tecnica descrittiva del progetto e sugli aspetti ambientali;
- Relazione di fattibilità geologica ed idraulica
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- SCHEMA DI CONVENZIONE

!

Articolo 4 - 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.11 UTOE.1, al fine di garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente Progetto Unitario.

Articolo 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

1. Nell'area distinta dal Comparto 11 UTOE 1 è consentita la nuova edificazione coi seguenti parametri edilizi desunti dalla Scheda Norma di dettaglio:

- H.max: 9 metri

2. Le destinazioni consentite sono indicate nella Scheda Norma di Dettaglio.

Articolo 6 - 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;

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; c) ricorso a pergolati e terrazze; d) scelte cromatiche.

6. Al fine di garantire la salubrità delle unità immobiliari in progetto, il piano di calpestio del piano terra sarà rialzato di almeno 50 cm. rispetto all'attuale piano di campagna.

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

Articolo 7 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

1. Il complesso edilizio riqualificato 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. Devono essere recepiti gli obiettivi di qualità di cui alle NTA del POC

Articolo 8 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione pubbliche consistono nella realizzazione di un parcheggio posto all'ingresso dell'area alberghiera per consentire l'utilizzo all'utente di stazionare l'automobile ed intraprendere i percorsi pedonali di approccio al centro storico ed alle aree verdi attrezzate di nuova realizzazione.

In particolare sono rappresentate da:

- Realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato, parcheggio e viabilità pubblica da cedere successivamente all'amministrazione comunale. Le suddette opere sono individuate nella Tavola 7 "Verifica Standard urbanistici" e negli allegati "Opere di urbanizzazione – Viabilità e Parcheggi Pubblici" e "Opere di Urbanizzazione – Verde Pubblico Attrezzato" contenuti nel Quaderno degli elaborati.

2. Le opere di urbanizzazione private sono rappresentate da:

– Riqualificazione degli spazi aperti esistenti con realizzazione di aree private a verde attrezzato e parcheggi, con creazione di percorsi pedonali da relazionare alle aree urbane circostanti;

3. 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.

4. La progettazione delle opere di urbanizzazione del PUC approvato costituisce riferimento preliminare per le successive fasi di dettaglio, definitive ed esecutive, da redigere secondo i tempi e le modalità stabilite nella convenzione urbanistica .

Articolo 9 – Modalità di Attuazione del comparto

Il Progetto Unitario prevede l'attuazione del comparto 11 attraverso la suddivisione in due Unità Minime di Intervento (UMI 1 e UMI 2) allo scopo di intervenire con la riqualificazione della struttura separatamente ed in tempi diversi, sui differenti blocchi di cui è composta nonché sulla base delle diverse categorie d'intervento attuabili descritte

nel progetto o che si renderanno attuabili nel corso di validità del Progetto Unitario Convenzionato;

L'attuazione delle UMI1 e UMI 2 potrà quindi realizzarsi attraverso fasi graduali dando priorità all'attuazione della UMI 1 rappresentante il blocco principale del complesso alberghiero.

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 sia private che pubbliche, dovranno essere contenute e realizzate con il primo titolo edilizio richiesto.

L'accessibilità al comparto è assicurata dall'accesso esistente sulla S.S.n.12.

Art. 10 - Norme sulla gestione e manutenzione privata delle Opere di urbanizzazione oggetto di cessione – Aree a standard

Le aree afferenti le opere di urbanizzazione interne al comparto, relative agli standard urbanistici da cedere gratuitamente, corrispondenti alle quantità individuate nel PUC approvato, una volta realizzate e collaudate secondo i termini previsti nei precedenti articoli verranno gestite, per la manutenzione e qualsiasi altra opera connessa, dagli attuatori stessi per la durata della presente convenzione.

Gli attuatori potranno disporre della chiusura e apertura delle aree in funzione della fruibilità e degli orari dell'attività privata.

Per i termini e le modalità dovrà essere prodotto, in fase di richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, il Piano di Manutenzione opere di Urbanizzazione che dovrà prevedere e pianificare l'attività di manutenzione e gestione delle aree al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza delle aree e il loro valore economico.

La durata dell'impegno da parte degli attuatori alla manutenzione e gestione delle aree afferenti le opere di urbanizzazione interne al comparto potrà essere rinnovata a seguito di richiesta degli attuatori che dovrà essere presentata al Comune almeno 6 mesi prima della scadenza dei termini previsti dalla convenzione urbanistica.

Art. 11 - Norme sulla rispondenza alle prescrizioni ed orientamenti del vincolo paesaggistico

Il comparto 11 dell'UTOE 1 è soggetto al Vincolo sovraordinato "Zona lato sinistro del viale Pisa-San Giuliano Terme" (DM24/03/1958 GU91/1958).

Le prescrizioni ed orientamenti relative al suddetto vincolo sono impartiti dalla Scheda Norma di dettaglio ai punti 9 e 10. "Paesaggio".

Il Progetto sarà conforme alle disposizioni della Scheda Norma e del POC conformato al PIT/PPR soprattutto nei seguenti aspetti, incidenti in modo rilevante sui caratteri ambientali del contesto tutelato:

- i materiali e le finiture utilizzati per la porzione di fabbricato in ampliamento e per gli elementi di collegamento;
- i materiali e la tipologia delle recinzioni;
- la struttura ed i materiali utilizzati per la cartellonistica e la segnaletica;
- la scelta ed il posizionamento delle essenze arboree ;
- la non interferenza dei manufatti con le visuali panoramiche;

Ciò anche in ragione dell'Autorizzazione Paesaggistica che sarà necessario richiedere ed acquisire a seguito dell'approvazione del PUC, prima della presentazione del titolo edilizio;

Articolo 12 – Varianti ed invarianti progettuali

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 non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno assentite con specifici appositi provvedimenti, 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 della U.M.I. stessa.
- 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 progetto.
- 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 progetto.

- La modifica interne agli edifici che non alterino le tipologie edilizie approvate.

Rappresentano invarianti progettuali del Progetto Unitario e perciò soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una variante al PUC stesso:

- 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 rispetto alle strade.
- Le altezze massime ammesse nella scheda norma
- la destinazione d'uso degli immobili.

Articolo 13 - 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.