

Novembre 2021

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Arch. Alessandro Moreno LUPETTI
Localita' Le Pescine n. 7, 56011 Calci - Pisa 3382663317
e-mail: architetto.lupetti@libero.it
PEC alessandromoreno.lupetti@archiworldpec.it

Arch. Graziano CAMELIA
Via A.Bonaccorsi n. 22, 95024 Acireale - Catania 3493036769
e-mail: graziano.camelia@gmail.com
PEC graziano.camelia@pec.it

Proprietà:
Michele Marangoni
Via A. Ghisleri n. 16 56124 Pisa
cell. 3474530008
m.marangoni@cralink.it



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.)

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

Comparto n. 11 UTOE 8

Località Pappiana

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETA'

Miche marangoni

via A. Ghisleri n. 16,
56121 (Pi)

tel. 3474530008

e-mail:

marangoni.m@gmail.com

PROGETTO

Arch. Alessandro

Moreno Lupetti

Localita' Le Piscine n.

7, Calci (Pi)

tel. 3382663317.

e.mail: architetto.lupetti@libero.it

Arch. Graziano

Camelia

via A. Bonaccorsi

n.22 ,Acireale (CT)

tel. 3493036769

e.mail: graziano.camelia@gmail.com

ALTRI TECNICI INCARICATI

Allegato 4 – Norme Tecniche di Attuazione

Studio Associato Geopiu'
via G. Byron n. 20 56127 (PI)
tel. 050 576698
e-mail: geopiu@wind.it

Ing. Silvia Lucia
via di Gello n. 42/1 Ponsacco (PI)
cell. 3472915810
e-mail: slingegneria@gmail.com

Data
26.11.2021

Indice

| | | |
|---------|---|---|
| Art. 1 | Contenuto del Progetto Unitario | 3 |
| Art. 2 | Esecuzione del Progetto Unitario | 3 |
| Art. 3 | Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario | 3 |
| Art. 4 | Finalità delle Norme | 3 |
| Art. 5 | Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse | 3 |
| Art. 6 | Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi | 4 |
| Art. 7 | Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici | 5 |
| Art. 8 | Prescrizioni particolari | 5 |
| Art. 9 | Opere di urbanizzazione | 6 |
| Art. 10 | Varianti | 6 |
| Art. 11 | Agibilità | 6 |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - Contenuto del Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario riguarda l'Area soggetta a ristrutturazione urbanistica, di cui alla scheda norma 11, UTOE 8 posta all'intersezione della strada vicinale del Lupo con la strada vicinale dei Sodi in località Pappiana, in adiacenza ai tessuti residenziali ivi esistenti ed a breve distanza che si attestano su via Luigi Cherubini

2. L'intervento persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di nuova edificazione residenziale attuata con la ristrutturazione urbanistica;
- Realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria dell'area esterna al perimetro del Comparto del Progetto Unitario, compresa tra la proprietà del Soggetto attuatore e via Luigi Cherubini e via dei Sodi;

3. L'intervento, pertanto, prevede la realizzazione di un edificio monofamiliare con destinazione residenziale e di opere manutenzione straordinaria, il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente Piano Operativo Comunale

Articolo 2 - Esecuzione del Progetto Unitario

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

2. Il rilascio del Permesso di Costruire o SCIA dell'intervento privato è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica e alla preventiva approvazione della sistemazione dell'area posta tra la proprietà del Soggetto attuatore e via Cherubini, e via dei Sodi fino al concorso dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria come previsto nella Scheda Norma

Articolo 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

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

- Quaderno degli elaborati in formato A3
- Relazione tecnica descrittiva del progetto
- Relazione geologica di fattibilità
- Relazione Idraulica
- Relazione sugli aspetti ambientali
- Norme Tecniche di Attuazione
- Computo metrico estimativo: opere di urbanizzazione secondaria
- 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 8, 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 8; è consentita la nuova edificazione coi seguenti parametri edilizi dal progetto e riferiti alle disposizioni del DPGR 39/R/2018:

- | | |
|------------------------------------|------------|
| - H. max. | 7,00 ml. |
| - Sul max. | 115,00 mq. |
| - Sc max. | 115,00 mq |
| - Superficie permeabile minima 60% | |

2. La destinazione consentita, e' quella residenziale e quella destinata all'agriturismo.

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. È 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. È 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 manutenzione straordinaria;
- d) la realizzazione dell'edificio nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia;
- e) articolazione, 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.

Allegato 4 – Norme Tecniche di Attuazione

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 ($Tr=200$) – accertato che la quota di campagna risulta a + 579 cm. SLM con il battente di sicurezza posto a +617 cm. SLM, si applicano all'area del Progetto Unitario convenzionato le disposizioni previste nella relazione idraulica: quota del marciapiede e sosta auto a +617 cm. SLM; piano di calpestio dell'alloggio a + 637 SLM.

6. 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 nuovo edificio 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. I materiali da utilizzare per caratterizzare i tamponamenti esterni dovranno essere limitati agli intonaci lisci e/o al rivestimento in legno; in legno (per le schermature delle finestre e dei pergolati). Le parti metalliche ed in altri materiali dovranno essere limitate ad episodi poco estesi e potranno costituire solo accenti tecnologici in una composizione architettonica dal carattere contemporaneo seppure con riferimenti agli elementi del linguaggio della tradizione rurale toscana reinterpretati in chiave moderna.

4. Devono essere recepiti gli obiettivi di qualità di cui alle NTA del POC art. 26

Articolo 8 - Opere di urbanizzazione

1. E' prescritto l'intervento di manutenzione straordinaria del piano carrabile interposto tra la proprietà del Soggetto Attuatore e via L. Cherubini, e via ei Sodi così come indicato nella Scheda norma

Articolo 10 – Varianti ed invarianti progettuali

Le varianti in corso d'opera del progetto, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, saranno dichiarati con il grafico della fine lavori.

Allegato 4 – Norme Tecniche di Attuazione

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

- La modifica del progetto, senza variazione dei parametri urbanistici complessivi di tutto il comparto.
- La modifica degli spazi esterni alle abitazioni 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.

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

- La modifica di allineamento del fabbricato alla via vicinale del Lupo
- L'altezza massima ammessa nel progetto
- la destinazione d'uso dell'immobile.

Articolo 11 - Agibilità

1. L'efficacia della certificazione di agibilità è subordinata al collaudo positivo delle opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 8.

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