



STUDIO TECNICO PISTELLI ed ASSOCIATI

GEOM. GIANLUCA PISTELLI
gpistelli@studiopistelliassociati.it

GEOM. RICCARDO CIAMPI
rciampi@studiopistelliassociati.it

GEOM. ILARIA GAMBOGI
segreteria@studiopistelliassociati.it

Arch. FEDERICO DI PACO
fdipaco@studiopistelliassociati.it

Ing. ELISA PISTELLI
ing.elisapistelli@gmail.com

P.Edile Ercolani Marco
mercolani@studiopistelliassociati.it

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME Molina di Quosa – Utoe 6

Variante al Poc e contestuale Piano di Recupero – Comparto 11 - di iniziativa privata per i beni in Molina di Quosa Via Don Luigi Sturzo n°39 a-b

*Comune di San Giuliano Terme
Provincia di Pisa*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committente:

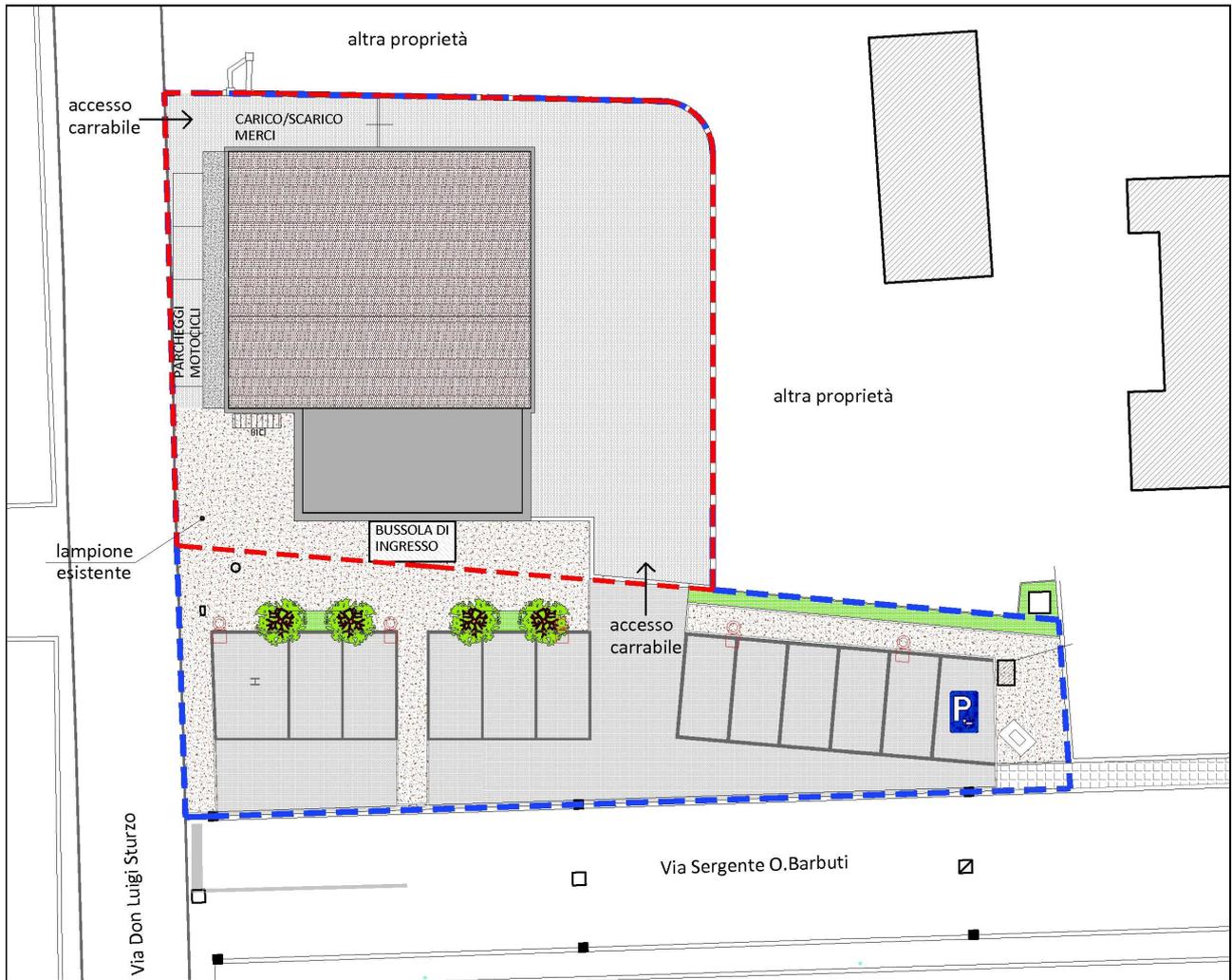
Sig.Ra Martolini Michela

Tecnico progettista:

Geometra Gianluca Pistelli
Architetto Federico Di Paco

Data di redazione: 27-06-2023

Vicolo Vecchio Ospizio 2/A G. - 56017 - San Giuliano Terme (PI)
Tel. 050818603 - FAX 050/818909
c.f e P.Iva 01701970509



Art. 1 - Finalità e contenuti

1. Le presenti norme, hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del Piano di Recupero relativo all'area di trasformazione posta in località Molina di Quosa – Utoe 6 – Zona B2 – Comparto 11 - del regolamento urbanistico, riguardante un edificio privato con destinazione artigianale-commerciale e porzione di un parcheggio pubblico esistente attestante il lato est dell'edificio. Il presente Piano costituisce lo strumento urbanistico attuativo e la base normativa riferite agli interventi edificatori ammessi, alle funzioni ammesse e definisce inoltre l'organizzazione delle aree libere a carattere privato.
2. Gli interventi in progetto rispettano i parametri, le prescrizioni e gli orientamenti contenuti nel vigente Poc e nelle NTA. In particolare il piano di recupero (in seguito PDR) individua:
 - l'assetto complessivo dell'area privata del fabbricato;
 - gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse per il fabbricato di progetto, nonché per gli spazi esterni;
 - la sistemazione degli spazi esterni in rapporto alla riqualificazione e realizzazione di parcheggi privati e pubblici;

Art. 2 - Ambito di applicazione

Sono soggette alle previsioni del PDR tutte le aree trattate e ben visibili dagli elaborati grafici allegati. Tali aree sono corrispondenti alle particelle catastali di seguito elencate:

Porzione Privata: foglio 13 particella 555 subalterno 8 di proprietà della Sig.Ra Martolini Michela;

Porzione Pubblica: foglio 13 porzione della particella 274;

Art 3 - Validità ed efficacia

Il piano di recupero definisce gli interventi necessari per la riqualificazione urbanistica della zona 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 PDR hanno valore prescrittivo per quanto riguarda l'assetto urbanistico complessivo, l'entità e la tipologia degli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammesse (commerciale).
2. Le indicazioni progettuali relative alle sistemazioni urbanistiche di dettaglio, al numero, alla suddivisione ed alla distribuzione interna dell'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. Potrà pertanto essere presentato, in fase di richiesta del Permesso di Costruire o Scia (con il progetto cogente agli elaborati del Pdr), soluzioni distributive interne diverse da quelle indicate negli elaborati progettuali del PDR, così come lievi modifiche delle sagome e delle aperture esterne in funzione delle modifiche progettuali, purché conformi

alla disciplina definita dalla presente normativa e purché garantiscano il reperimento dei relativi standard previsti per legge.

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

Art 4 - Elaborati del Piano di Recupero

Il PDR è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Inquadramento cartografico dell'intervento, estratto di POC scala 1:5000 e scala 1:2000, estratto google earth, estratto di mappa
- Tav. 2 – Rilievo piano altimetrico, documentazione fotografica della zona d'intervento stato attuale
- Tav. 3 – Planimetria generale, edificio (Stato Attuale)
- Tav. 4 - Planimetria generale, edificio (Stato Variato)
- Tav.5 - Verifica standard urbanistici, Schema smaltimento liquami, Verifica Superficie permeabile
- Tav.6 – Opere pubbliche
- Tav.7 – Opere di urbanizzazione
- Relazione tecnica descrittiva generale
- Relazione Tecnica opere di Urbanizzazione
- Relazione tecnica impianto Fognario
- Relazione illuminotecnica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione di fattibilità geologica
- Computo metrico estimativo opere pubbliche
- Analisi dei prezzi

Art 5 - Attuazione del Piano di Recupero

Il soggetto attuatore è il privato convenzionato. L'attuazione degli interventi potrà avvenire mediante richiesta di Permesso di Costruire e/o Scia (con il progetto cogente agli elaborati del PDR), in unica Umi.

Art 6 - Interventi e destinazioni d'uso ammesse

La destinazione ammessa è commerciale/esercizi di vicinato.

L'intervento previsto nell'edificio è la ristrutturazione urbanistica con possibilità di ampliamento della superficie commerciale di mq.50, oltre mq.15 di superficie accessoria per formazione di area ingresso.

L'intervento ammesso è rappresentato nella Tav.4.

Per le finiture esterne dell'edificio saranno utilizzati pannellature con i colori e caratteristiche che rappresentino le finiture tipiche dell'attività che si insedierà nell'edificio.

In tali pannellature saranno inserite le insegne pubblicitarie.

Art 7 – Parametri e standard urbanistici

Il cambio di destinazione d'uso da artigianale-commerciale a commerciale, comporta il reperimento degli standard aggiuntivi come previsto nel D.M. 1444/1968, i parcheggi di relazione previsti dalla Direttiva Regionale n.15/R di attuazione della legge regionale n°28/2005, e i parcheggi per la sosta stanziale previsti dalla L.122/1989.

Per la conformazione dell'edificio e la superficie del resede esclusivo, non è possibile reperire tutti i parcheggi all'interno della proprietà in modo organico e funzionale, pertanto viene elaborata una progettazione complessiva che comprende anche porzione del parcheggio adiacente che nella sua riqualificazione consenta il reperimento dei parcheggi necessari per il soddisfacimento della L.122/89.

Per quanto riguarda il reperimento del verde pubblico e dei parcheggi pubblici previsti dal D.M. 1444/1968 sarà prevista la monetizzazione, come stabilito dalla delibera dal C.C. n 30 del 13 giugno 2017, modificato con delibera C.C. n° 35 del 09 giugno 2021.

Art 8 - Fabbricato

Il PDR definisce i parametri urbanistici ed edilizi relativi ai fabbricati secondo quanto previsto dal D.P.G.R. 11 novembre 2013 n. 64/r:

- l'altezza del fabbricato viene computata ai sensi dall'art 18 e sarà ml.max 5.50
- la S.E. viene computata ai sensi dell'art 10 del DPGR n°39/R
- il V.E. viene computato ai sensi dell'art.23 del DPGR n°39/R
- le distanze tra il fabbricato e le viabilità sono indicate nelle tavole di progetto

Art 9 - Opere di Urbanizzazione

Il PDR prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione privata ad uso pubblico.

L'alimentazione dei nuovi punti luce avverrà dalla linea esistente presente nel palo Enel lungo la Via Don Sturzo.

Parcheggi

Nel parcheggio è prevista la predisposizione di una centralina di ricarica di autovetture elettriche.

Inoltre saranno previsti i parcheggi privati per la sosta stanziale (L.122/89)

Verde

Il verde pubblico previsto sarà monetizzato

Art 10 - 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.

Art11 -Sistemi integrati di risparmio energetico

Il fabbricato dovrà essere ristrutturato 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 fotovoltaici da posizionare sulla copertura dell'edificio.

Art 12 - Varianti ed Invarianti progettuali

Saranno ammesse con semplice variante al Permesso di costruire rilasciato i seguenti interventi:

- 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 interne diverse da quelle indicate negli elaborati progettuali del PDR, così come lievi modifiche delle sagome e delle aperture esterne in funzione delle modifiche progettuali, purché conformi alla disciplina definita dalla presente normativa e purché garantiscano il reperimento dei relativi standard previsti per legge.
- La modifica degli spazi esterni privati nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del PDR
- Lievi modifiche della sagoma dell'edificio rispetto alla tavola della tipologia presentata, la modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del PDR
- Modifiche di prospetto, per lo spostamento o il ridimensionamento delle aperture in progetto o per la realizzazione di nuove aperture funzionali ad eventuali ridistribuzioni degli spazi interni.
- Opere di finitura esterna

Art 13 - Insegne

Potranno essere realizzate insegne in conformità a quanto previsto nel regolamento edilizio e potranno essere collocate insegne sull'edificio.

Art 14 -Fasi attuativa e gestionale del PDR

Fase attuativa:

La fase attuativa fa riferimento alla ristrutturazione dell'edificio esistente e di tutte le opere esterne, compresa la realizzazione dei parcheggi

Fase gestionale:

Terminata la fase realizzativa, sono già previsti interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D2.

Art 15 -Contraddizioni applicative - raccordo con la normativa vigente

1. 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.