

# COMUNE SAN GIULIANO TERME (PI)

**INTEGRAZIONE E SOSTITUZIONE**  
*(PROT. N. 47903 DEL 11NOV2022)*

## VARIANTE AL P.O.C. CON CONTESTUALE PIANO DI RECUPERO

*(ai sensi dell'art. 107 c.3 della L.R. 65/2014)*

Progetto per la demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso  
residenziale UTOE N. 19 - loc. Pontedoro, via F. Brunelleschi n. 9 - 11

Professionista incaricato:  
Arch. Amadeo Laura  
Geom. Elisei Federico

Proponente

Sig. Scatizzi Renato  
Sig.ra Puccini Rosanna  
Via F. Brunelleschi n. 9 - 11 - loc. Pontedoro

**PROPOSTA DI VARIANTE AL P.O.C.**

**STUDIO TECNICO**  
Via Filippo Turati n.7  
57014 - Collesalveti (LI)  
cell: +39.3460974114 - +39.3393070324  
arch.amadeo@gmail.com - l.amadeo@pec.archrm.it

Elaborato N°

**A.01**

Data

**GIU. 2023**

Scala

**VARIE**

Formato

**A4+**

Oggetto

**RELAZIONE VARIANTE URBANISTICA**

# COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

VARIANTE AL POC CON CONTESTUALE PIANO DI RECUPERO  
FINALIZZATO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE  
PROPRIETA' DI SCATIZZI RENATO E PUCCINI ROSANNA  
VIA F. BRUNELLESCHI N. 9 - 11 - UTOE N. 19"

## RELAZIONE VARIANTE URBANISTICA

### Indice

- **INTRODUZIONE**
- **RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDIMENTALI**
- **PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI**
  - Piano Strutturale
  - Piano Operativo
- **PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO**
  - Contenuti
  - Obiettivi
  - Verifica della dotazione di standards urbanistici
- **PROPOSTA DI VARIANTE**
- **QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**
- **ANALISI DI COERENZA**
- **ELABORATI DEL PROCEDIMENTO**

## INTRODUZIONE

La presente relazione riguarda la procedura di "VARIANTE AL POC CON CONTESTUALE PIANO DI RECUPERO PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE PROPRIETA' DI SCATIZZI RENATO E PUCCINI ROSANNA - VIA F. BRUNELLESCHI N. 9 - 11 - UTOE N. 19".

Nella relazione sono indicati i principali obiettivi, le azioni ed i relativi effetti attesi alla Variante con contestuale Piano di Recupero ai sensi della L.R. 65/2014 del Piano Operativo Comunale (POC). Il tutto in rapporto alle caratteristiche del quadro conoscitivo di riferimento.

## RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDIMENTALI

Il procedimento di approvazione della Variante al POC e contestuale Piano di Recupero si riferisce a quanto previsto dall'art. 107 c.3 della L.R. 65/2014 che prevede nello specifico *"Le Varianti al piano strutturale o al piano operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo"*.

## PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

### Piano strutturale

Il Comune di San Giuliano Terme è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC 114 del 12.10.1998. Con DGC n. 250 del 25.11.2019 è stato dato avvio al procedimento di formazione del Nuovo Piano Strutturale ai sensi della L.R. 65/2014.

### Piano Operativo Comunale

Il Comune di San Giuliano Terme è dotato di Piano Operativo (POC) ai sensi della L.R. 65/2014, approvato con DCC 54 del 30.10.2019 ed aggiornato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 s.m.i. alla data del 30/11/2021.

Secondo il Piano Operativo (POC) vigente, l'intervento ricade nell'UTOE 19 – PONTEDORO edificio n. 110 (allegato 2B) all'interno delle "Aggregazioni edilizie di formazione recente" in riferimento al Subsistema dell'edificato di formazione recente. Nello specifico, l'area in oggetto è individuata nelle zone B, sottozona B2 – Zone urbanizzate.

UTOE n. 19 - PONTEDORO	PRESCRIZIONI VIGENTI
1. <b>Destinazione urbanistica del comparto</b>	B2 – Zone urbanizzate
2. <b>Strumento di attuazione</b>	Intervento diretto
3. <b>Parametri urbanistici</b>	Superficie/Volume del manufatto esistente: mq/mc
4. <b>Funzioni ammesse</b>	Residenziale
5. <b>Interventi ammessi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ristrutturazione edilizia (D5), cambio di destinazione d'uso, ampliamento una tantum (20 mq) – regesto All.to 2B, edificio n. 110;</li> <li>• Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione, attraverso ampliamento volumetrico (E4/c) – regesto All.to 2B, edificio n. 42.</li> </ul>
6. <b>Standard urbanistici</b>	
7. <b>Condizioni alla trasformazione</b>	Capo II NTA – Condizioni alla trasformazione
8. <b>Vincoli sovraordinati</b>	

**Area sottoposta a "Ristrutturazione edilizia (D5)" ai sensi delle NTA, art. 12, lett e)**

*Sono interventi di ristrutturazione edilizia D5 le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni agli organismi edilizi esistenti che non configurano nuovi organismi edilizi nel limite del 20 per cento del volume esistente qualora attuati ai fini del perseguimento delle potenzialità evolutive (Rcop, RVA, P, RVA+, Δh) contenute nel regesto degli edifici (allegati 2b, 4b e 5c). Sono ricompresi all'interno di questa categoria gli interventi di recupero finalizzati al ritrovamento delle altezze utili abitabili ed al raggiungimento dei requisiti igienico sanitari.*

**Area sottoposta a "Ristrutturazione urbanistica (E4/c)" ai sensi delle NTA, art. 13**

*Sono interventi di ristrutturazione urbanistica E quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, dei isolati e della rete stradale. Attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere introdotte destinazioni d'uso diverse dallo stato attuale purchè riconosciute compatibili dallo strumento urbanistico.*

**Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione (E4).**

*Per gli edifici specificamente individuati negli elaborati del P.O.C., sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla conclusione tipologica dell'organismo edilizio attraverso: incremento in profondità (E4/a); crescita in altezza (E4/b); **ampliamento volumetrico (E4/c)***

## PROPOSTA DI VARIANTE

La richiesta di variante al POC, avanzata dai Sig.ri Puccini Rosanna nata a San Giuliano Terme (PI) il 29/11/1938 ivi residente, in frazione di Arena Metato, Via Brunelleschi n. 9, Scatizzi Renato nato a Pisa (PI) il 28.08.1958, residente a San Giuliano Terme (PI) in frazione Arena Metato, Via Brunelleschi n.9, proprietari degli immobili in oggetto, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Fg. 35, particella 213, subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 ed al catasto Terreni al Fg. 35, particella 480, è relativa all'introduzione di una nuova Zona di Recupero all'interno dell'UTOE 19 Pontedoro, zona omogenea B "Aggregazioni edilizie di formazione recente", sottozona B2 (art.19 delle NTA) Scheda Norma di disciplina ad integrazione dell'All.1 alle NTA.

Attualmente, all'interno dell'area individuata quale zona di recupero, gli immobili interessati, rappresentati da un fabbricato residenziale ed un annesso di tipo rurale, sono disciplinati dall'Allegato 2b alle Norme Tecniche di Attuazione del POC - "Regesto degli edifici interni alla UTOE con l'individuazione delle categorie degli interventi ammessi" con le seguenti schede:

- Fabbricato "uni/bifamiliare isolato" scheda n.42 che riporta quanto segue:
- Categoria di intervento E4/c *Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione;*
- atteggiamento normativo T *Trasformazione.*
- Fabbricato "annesso rurale" scheda da n. 110 che riporta quanto segue:
- Categoria di intervento D5 *Ristrutturazione edilizia con modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni agli organismi edilizi esistenti che non configurano nuovi organismi edilizi nel limite del 20 per cento del volume esistente;*
- atteggiamento normativo T *Trasformazione;*
- con la seguente nota, " *Ampliamento mq 20 una tantum*".

La proposta di Variante in oggetto prevede:

- la perimetrazione dell'area e degli immobili di proprietà con nuova Zona di Recupero, al fine di prevederne la trasformazione, tramite Piano di Recupero, per la riqualificazione architettonica degli immobili e loro pertinenze con la suddivisione in n. 3 Unità Minime di Intervento da attuarsi per fasi, nel periodo di validità del Piano di Recupero;
- inserimento di una nuova scheda Norma ad integrazione dell'All. 1 delle NTA per:
  - relativamente alla UMI 2 rappresentata dal fabbricato individuato attualmente quale "annesso rurale" scheda n. 110:
    - Attribuzione di una disciplina coerente con la tipologia, con lo stato di conservazione del complesso immobiliare che preveda interventi di Sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso;
    - Previsione di ampliamento pari al 20% del Volume edificabile ("Ve" art. 23 DPGR 39/R - ex "V" del DPGR 64R);
  - relativamente alla UMI 1 rappresentata dal fabbricato residenziale indicato come "uni/bifamiliare isolato" scheda n. 42:
    - Mantenimento della attuale disciplina prevista dall'allegato 2b alle NTA del POC vigente;
    - previsione dello strumento di attuazione del comparto quale Piano di Recupero;
    - Individuazione delle aree a standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale e prevedendo altresì la

possibile monetizzazione dei suddetti standard ai sensi del "Regolamento per la determinazione e corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 13.06.2017 ed aggiornato con Deliberazione di G.G. n, 79 del 29/09/2022;

relativamente alla fattibilità idraulica degli interventi di demolizione e ricostruzione: questi verranno eseguiti nel rispetto dell'art. 12 commi 1 e 2 della L.R. 41/2018, ossia prevedendo come opera di riduzione del rischio da alluvioni, una sopraelevazione senza aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini come previsto dall'art. 8 c.1 lett. c).

Pertanto, mentre rimangono invariate le previsioni vigenti attribuibili al fabbricato ad uso abitativo e consistenti nella "Ristrutturazione urbanistica (E4/c) – art. 13 delle NTA, vengono invece mutate quelle attribuibili al fabbricato ad uso magazzino/garage che da "ristrutturazione edilizia - (D5)"- art.12, lett. c delle NTA, vengono modificate con la "sostituzione edilizia - (E2)" art. 13, co.1 delle NTA, con incremento una tantum del 20% del volume residenziale esistente come meglio specificato nella scheda norma elaborata e di seguito riportata.

Per quanto riguarda gli Standard urbanistici, la Variante/Piano di Recupero prevede di destinare quota parte dell'area agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 e s.m.i.

La proposta di variante, che dovrà essere adottata contestualmente al Piano di Recupero, non risulta in contrasto con le prescrizioni contenute nel Piano Strutturale/Piano Operativo Comunale e sarà approvata con il procedimento dell'art. 107, c. 3 della L.R. 65/2014.

L'approvazione e l'efficacia del Piano di Recupero è subordinata alla definitiva approvazione della suddetta variante semplificata.

## PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

### Obiettivi

Il progetto di Piano di Recupero, oggetto della Variante semplificata di cui sopra, se pur di modesta entità, in generale persegue gli obiettivi del POC vigente per le Zone B, ovvero riordino e riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento fondamentale la qualità e l'efficienza dell'insediamento con particolare attenzione agli standard urbanistici di base.

Complessivamente l'intervento si basa sull'espletazione delle seguenti strategie:

- a) **sotto il profilo urbanistico:** la definizione di una coerente Zona di Recupero che ricomprenda gli edifici di proprietà e le loro pertinenze al fine di consentire la conversione funzionale dell'immobile attualmente avente funzione di annesso rurale (con ampliamento del 20% del volume esistente), la riqualificazione edilizia del fabbricato residenziale e la riqualificazione e riorganizzazione delle aree pertinenziali, in coerenza con le trasformazioni e le nuove destinazioni introdotte; e poter attuare il comparto attraverso lo strumento del Piano di Recupero, visto lo stato di degrado dei luoghi e dell'edificio da riconvertire a funzione residenziale, cioè al fine di ottenere un intervento complessivamente coerente per tipologia e dimensionamento, sia per quanto riguarda i fabbricati che le aree esterne pertinenziali tra loro funzionalmente collegate.
- b) **sotto il profilo ambientale:** rigenerazione di un sito/fabbricato dismesso e degradato con la demolizione e ricostruzione di un altro diverso ad alta efficienza energetica in diretta connessione con i valori agroecosistemici del contesto di inserimento.

Pertanto in funzione di quanto sopra detto si prevedono:

- la redazione di una nuova Scheda Norma, ad integrazione dell'Allegato 1 al POC, che contenga la disciplina specifica di comparto per il recupero e riqualificazione dell'area;
- successiva presentazione di Piano di recupero di iniziativa privata convenzionata per la complessiva attuazione degli interventi, quali:
- la *Sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso ed incremento volumetrico* per il fabbricato attualmente avente funzione di annesso rurale;
- la successiva *Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione* del fabbricato già a destinazione residenziale;
- convenzione con l'AC. Per l'eventuale monetizzazione delle aree previste a standard dalla legislazione nonché dagli strumenti urbanistici vigenti;
- adozione e approvazione del PDR.

## Contenuto

Il nuovo **comparto** comprendente l'individuazione di tre **UMI** (unità minime di intervento) di cui:

- **UMI n.1:** rappresentata dal fabbricato ad uso abitativo
- **UMI n.2:** rappresentata dal fabbricato ad uso magazzino/garage;
- **UMI n.3:** rappresentata da un'area adibita ad accesso carrabile/pedonale a comune alle altre due UMI (1 e 2) da Via F. Brunelleschi.

Nello specifico l'intervento riguarderà l'unità minima di intervento n.2 con la **demolizione dei volumi esistenti** (magazzini, garage e ripostigli) attualmente in pessimo stato di manutenzione e non più recuperabili, e la loro **sostituzione con un edificio a destinazione residenziale** di nuova concezione realizzato con i più alti standard di efficienza energetica sia sotto il profilo impiantistico, sia in relazione ai materiali da costruzione e comunque assimilabili alle soluzioni tipologiche e formali del sito. Nello specifico si prevedono:

- la demolizione e ricostruzione a parità di volume con cambio di destinazione d'uso non assimilabile alla ristrutturazione edilizia e con diversa articolazione;
- la possibilità di un **incremento di volume** ad uso residenziale, ammesso una - tantum pari al 20% del volume residenziale esistente;
- dovranno essere rispettate tutte le distanze di cui all'art.9, lett. a), b), c) del Capo II delle NTA (adeg. 2021)
- la realizzazione di un **sistema autonomo di smaltimento reflui** qualora non fosse possibile l'allaccio alla rete fognante pubblica passante per Via F. Brunelleschi (Nulla Osta Acque spa);
- ai fini della fattibilità idraulica l'intervento di demolizione e ricostruzione dovrà essere eseguito nel rispetto dell'Articolo 12, co. 1 e 2 della L.n. 41/2018, ossia prevedendo come opera di riduzione del rischio da alluvioni una sopraelevazione senza aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini come previsto dall'Articolo 8 "comma 1" lettera "c", mantenendo **il piano di calpestio del nuovo costruito alla quota di almeno +50 cm** rispetto all'attuale piano campagna. Dovranno essere individuate idonee condizioni di smaltimento e/o collegamento delle acque meteoriche provenienti dalle nuove superfici impermeabilizzate e/o coperte verso la fognatura bianca o verso il reticolo idraulico esistente.

L'intervento di recupero prevede inoltre di destinare quota parte dell'area agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 e s.m.i.. Viste le modeste dimensioni dell'area/comparto dell'intervento e l'impossibilità di cedere aree a standard urbanistici all'interno del comparto verrà avanzata la proposta di monetizzazione delle suddette.

### Verifica della dotazione minima di standards urbanistici.

La realizzazione del nuovo fabbricato dovrà prevedere la realizzazione di una quantità minima di standard in funzione delle destinazioni insediate.

Il progetto di piano di recupero prevede una dotazione minima secondo i parametri e ai sensi del D.M. 1444/68.

### Calcolo degli standard urbanistici ai sensi del DPGR n. 39/R - 2018

Volume/156 mc/ab = n. abitanti

n. abitanti x 20,5 mq/ab = mq standard (da suddividere tra parcheggi e verde pubblico)



All'interno dell'area dell'intervento, dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89 calcolati in base al volume totale del comparto (in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione).

#### Calcolo dei parcheggi pertinenziali


Volume/10 = mq parcheggi pertinenziali

Il tutto come meglio specificato nella scheda norma di seguito riportata.

Riepilogo per l'elaborazione della scheda norma da inserire nel POC con variante semplificata.

UTOE n. 19 - PONTEDORO	SCHEDA NORMA DEL COMPARTO	
	PARAMETRI VIGENTI	PROPOSTA DI VARIANTE
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	B2 – Zone urbanizzate	B2 – Zone urbanizzate
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Intervento diretto	Piano di Recupero di iniziativa privata Convenzionata
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie/Volume del manufatto esistente: mq/mc	Superficie/Volume: mq/mc
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale	Residenziale
5. <i>Interventi ammessi</i>	<p><b>Edificio n. 42</b> – regesto All.to 2B, (non oggetto di intervento): Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione, attraverso ampliamento volumetrico (E4/c);</p> <p><b>Edificio n.110</b>– regesto All.2B (oggetto di intervento): Ristrutturazione edilizia (D5), cambio di destinazione d'uso, ampliamento una-tantum (20 mq),</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UMI n. 1</b> – regesto All.to 2B, edificio n. 42. Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione, attraverso ampliamento volumetrico (E4/c)</li> <li>• <b>UMI n. 2</b> – regesto All.to 2B, edificio n. 110 Ristrutturazione urbanistica (E) – art. 13, co. 1 delle NTA (E2 - sostituzione edilizia con: <ul style="list-style-type: none"> <li>• demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso</li> <li>• la possibilità di un incremento di volume ad uso residenziale, ammesso una-tantum pari al 20% del volume residenziale esistente;</li> <li>• devono essere rispettate tutte le distanze legali disciplinate dall'art. 9, Capo II alle lett. a), b), c) delle NTA (adeg. 2021);</li> <li>• la realizzazione di un sistema autonomo di smaltimento delle</li> </ul> </li> </ul>

		<p>acque reflue qualora non fosse possibile l'allaccio alla rete fognante pubblica passante per Via F. Brunelleschi (Nulla Osta Acque spa).</p> <p>• <b>UMI n. 3</b> - accesso carrabile/pedonale a comune alle altre due UMI.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>		<p>Dovranno essere previsti spazi pubblici (standard urbanistici) destinati a verde e parcheggi, secondo lo strumento urbanistico e la vigente legislazione, in relazione al carico urbanistico, e all'interno dell'area parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89 calcolati in base al volume totale del comparto.</p>
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	Capo II NTA – Condizioni alla trasformazione	Capo II NTA – Condizioni alla trasformazione
<b>8. Vincoli sovraordinati</b>		
<b>9. Orientamenti per la formazione del progetto</b>		<p>L'intervento, subordinato alla formazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata, prevede la realizzazione di un comparto con tre UMI (1,2 e 3); per il la <b>UMI n. 1</b> rimangono inalterati gli interventi ammessi dalle NTA, All.to 2B, edificio n. 42; per la <b>UMI n. 2</b> (registro All.to 2B, edificio n. 110) la ristrutturazione urbanistica (E), art. 13, co. 1 delle NTA (E2 - sostituzione edilizia) attraverso demolizione e ricostruzione a parità di volume con cambio di destinazione d'uso e incremento di volume ad uso residenziale una tantum pari al 20% del volume residenziale esistente.</p> <p>Il progetto dovrà far riferimento a caratteri formali e tipologici che consentano un corretto inserimento ambientale ed una adeguata connessione con il tessuto edilizio esistente;</p> <p>L'intervento dovrà rispettare tutte le distanze legali disciplinate dall'art. 9, Capo II alle lett. a), b), c) delle NTA (adeg. 2021).</p> <p>All'interno dell'area dell'intervento dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali ai sensi</p>

	<p>della L.122/89 calcolati in base al volume totale del comparto (in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione).</p> <p>Dovrà essere realizzato un sistema autonomo di smaltimento reflui qualora non fosse possibile e l'allaccio alla rete fognante pubblica passante per Via F. Brunelleschi (Nulla Osta Acque spa)</p> <p><u>Ai fini della fattibilità idraulica</u> l'intervento di demolizione e ricostruzione dovrà essere eseguito nel rispetto dell'Articolo 12, co. 1 e 2 della L. n. 41/2018, ossia prevedendo come opera di riduzione del rischio da alluvioni una sopraelevazione senza aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini come previsto dall'Articolo 8 "comma 1" lettera "c", mantenendo il piano di calpestio del nuovo costruito alla quota di almeno +50 cm rispetto all'attuale piano campagna. Dovranno essere individuate idonee condizioni di smaltimento e/o collegamento delle acque meteoriche provenienti dalle nuove superfici impermeabilizzate e/o coperte verso la fognatura bianca o verso il reticolo idraulico esistente; per la <b>UMI n. 3</b> - viabilità di accesso alle UMI 1 e 2, non è soggetta a modifiche.</p>
<p><b>10. Estratto cartografico del POC</b></p>	

**Legenda**

 comparto - UTOE N. 19

## **QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO**

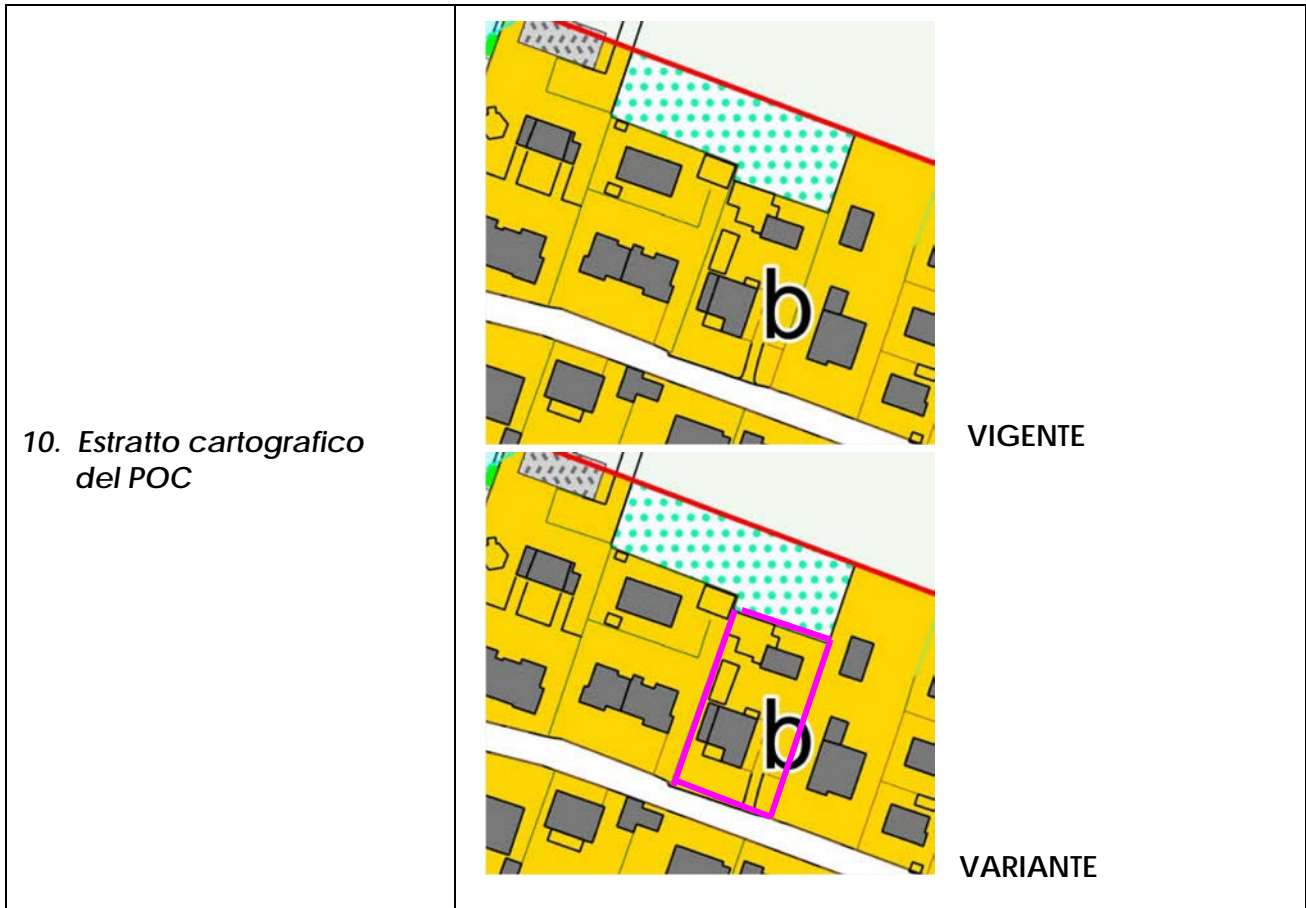
La procedura di variante ed il Piano di Recupero in oggetto sono stati predisposti sulla base delle conoscenze e della documentazione che compone il quadro conoscitivo di riferimento che è costituita dal quadro delle conoscenze qualitative e quantitative di cui al Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS e dagli approfondimenti specifici in merito agli aspetti geologici, idrogeologici e idraulici afferenti all'area interessata dall'intervento.

L'indagine geologica è stata impostata partendo dall'analisi del quadro conoscitivo disponibile. Svolgendo le necessarie indagini geologiche in attuazione delle disposizioni di cui al D.P.G.R. n. 5/R/2020 e delle direttive di cui alla Delibera n. 31 del 20/01/2020, facendo riferimento alle indagini geologiche del quadro conoscitivo a supporto del P.S. comunale Piano Operativo Comunale (P.O.C.), integrate con nuove indagini in conformità anche alle disposizioni di cui al regolamento regionale DPGR 36/R al fine di verificare la situazione geologico-morfologica, geotecnica, idrogeologica ed idraulica locale, per determinare la pericolosità dell'area e la fattibilità della previsione.

## SCHEMA NORMA (PROPOSTA DI VARIANTE)

UTOE n. 19 - PONTEDORO	SCHEMA NORMA (proposta)
1. <i>Destinazione urbanistica del comparto</i>	B2 – Zone urbanizzate
2. <i>Strumento di attuazione</i>	Piano di Recupero di iniziativa privata Convenzionata
3. <i>Parametri urbanistici</i>	Superficie/Volume: mq/mc
4. <i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale
5. <i>Interventi ammessi</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UMI n. 1</b> – regesto All.to 2B, edificio n. 42): Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione, attraverso ampliamento volumetrico (E4/c)</li> <li>• <b>UMI n. 2</b> – regesto All.to 2B, edificio n. 110: è consentita la ristrutturazione urbanistica – art. 13, co. 1 delle NTA (E2 - sostituzione edilizia) con: <ul style="list-style-type: none"> <li>• demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso</li> <li>• la possibilità di un incremento di volume ad uso residenziale, ammesso una-tantum pari al 20% del volume residenziale esistente;</li> <li>• la realizzazione di un sistema autonomo di smaltimento reflui qualora non fosse possibile l'allaccio alla rete fognante pubblica passante per Via F. Brunelleschi (Nulla Osta Acque spa).</li> </ul> </li> </ul> <p>L'intervento dovrà rispettare tutte le distanze legali disciplinate dall'art. 9, Capo II alle lett. a), b), c) delle NTA (adeg. 2021).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UMI n. 3</b> – viabilità di accesso alle UMI n. 1 e 2 non soggetta a interventi.</li> </ul>
6. <i>Standard urbanistici</i>	Dovranno essere individuate aree per gli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e allo strumento urbanistico comunale.
7. <i>Condizioni alla trasformazione</i>	Capo II NTA – Condizioni alla trasformazione
8. <i>Vincoli sovraordinati</i>	
9. <i>Orientamenti per la formazione del progetto</i>	<p>L'intervento, subordinato alla formazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata, prevede la formazione di un nuovo comparto comprendente tre UMI (unità minime di intervento) di cui per la:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UMI n.1:</b> rappresentata dal fabbricato ad uso abitativo: Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione, attraverso ampliamento volumetrico (E4/c) art. 13 delle NTA;</li> <li>• <b>UMI n.2:</b> rappresentata dal fabbricato ad uso magazzino/garage: la ristrutturazione urbanistica – art. 13, co.</li> </ul>

	<p>1 delle NTA (E2 - sostituzione edilizia) attraverso demolizione e ricostruzione a parità di volume con cambio di destinazione d'uso e incremento di volume ad uso residenziale una tantum pari al 20% del volume residenziale esistente.</p> <p>Il progetto dovrà far riferimento a caratteri formali e tipologici che consentano un corretto inserimento ambientale ed una adeguata connessione con il tessuto edilizio esistente</p> <p>L'intervento dovrà rispettare tutte le distanze legali disciplinate dall'art. 9, Capo II alle lett. a), b), c) delle NTA (adeg. 2021).</p> <p>All'interno dell'area dell'intervento dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89 calcolati in base al volume totale del comparto (in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione).</p> <p>Dovrà essere realizzato un sistema autonomo di smaltimento reflui qualora non fosse possibile l'allaccio alla rete fognante pubblica passante per Via F. Brunelleschi (Nulla Osta Acque s</p> <p><u>Ai fini della fattibilità idraulica</u> l'intervento di demolizione e ricostruzione dovrà essere eseguito nel rispetto dell'Articolo 12, co. 1 e 2 della L. n. 41/2018, ossia prevedendo come opera di riduzione del rischio da alluvioni una sopraelevazione senza aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini come previsto dall'Articolo 8 "comma 1" lettera "c", mantenendo il piano di calpestio del nuovo costruito alla quota di almeno +50 cm rispetto all'attuale piano campagna. Dovranno essere individuate idonee condizioni di smaltimento e/o collegamento delle acque meteoriche provenienti dalle nuove superfici impermeabilizzate e/o coperte verso la fognatura bianca o verso il reticolo idraulico esistente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UMI n.3:</b> rappresentata da un'area adibita ad accesso carrabile/pedonale a comune alle altre due UMI (1 e 2) da Via F. Brunelleschi (non oggetto di intervento): non sono previste modifiche.</li> </ul>
--	---



**ANALISI DI COERENZA**

La valutazione di coerenza, inserita anche nel Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS in relazione alle analisi di quadro programmatico viene svolta mediante il confronto tra gli obiettivi del procedimento di Piano di Recupero e contestuale variante e tra i corrispondenti riferiti agli altri pertinenti piani sia di livello sovraordinato che settoriali.

Il giudizio di coerenza è da considerarsi qualitativo e nel complesso delle strategie, delle previsioni e delle norme di ogni strumento di pianificazione richiamato. La coerenza condizionata indica che sono presenti circostanze specifiche a seguito del completamento delle quali è possibile raggiungere un livello di piena coerenza.

Obiettivi	PIT	PTC	PS - POC
<p><b>sotto il profilo urbanistico:</b> modificare gli interventi ammessi dal POC consistenti nella "ristrutturazione edilizia" (D5) con altri diversi riconducibili alla "sostituzione edilizia" (E2) mediante un insieme sistematico di interventi volti al recupero e alla riqualificazione di uno spazio urbano degradato.</p>	C	C	C
<p><b>sotto il profilo ambientale:</b> rigenerazione di un sito/fabbricato dismesso e degradato con la demolizione e ricostruzione di un altro diverso ad alta efficienza energetica in diretta connessione con i valori agroecosistemici del contesto di inserimento.</p>	C	C	C

C: coerente



## **ELABORATI DEL PROCEDIMENTO**

Gli elaborati che formano parte integrante e sostanziale del presente procedimento di variante al POC contestuale al Piano di Recupero sono i seguenti:

### **A. VARIANTE P.O.C.**

- A.01 Relazione proposta di P. di R. e contestuale variante al P.O.C.
- A.02 Scheda norma POC (proposta variante)
- A.03 Schema grafico proposta di variante al POC

### **B. PIANO DI RECUPERO**

- B.01 Relazione tecnico illustrativa
- B.02 Norme Tecniche di Attuazione
- B.03 Relazione geologica di fattibilità
- B.04 Consistenza edilizia-urbanistica: Verifica di Conformità Urbanistica Edilizia e Catastale
- B.05 Schema di convenzione

#### **Elaborati grafici Stato attuale**

- B.06 Inquadramento territoriale
- B.07 Inquadramento urbanistico, estratto catastale e vincoli
- B.08 Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico- ambiti di percezione e planimetria urbana
- B.09 Sintesi delle rilevazioni paesaggistiche- valori di paesaggio
- B.10 Rilievo plani-altimetrico e fotografico
- B.11 Stato di fatto: Planimetria generale, piante, prospetti e sezioni
- B.12 Analisi del degrado

#### **Elaborati grafici Stato di progetto**

- B.13 Stato di progetto: Planimetria generale, Zonizzazione, UMI, Aree a Standard
- B.14 Stato di progetto: piante, prospetti-sezioni

### **C. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

- C.01 Documento Preliminare verifica di assoggettabilità a VAS

Collesalveti, giugno 2022

Firma