

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.02	
Data GIU. 2023	Scala VARIE	Formato A4+	Oggetto SCHEDA NORMA <i>(PROPOSTA DI VARIANTE)</i>

SCHEDA NORMA (PROPOSTA DI VARIANTE)

UTOE n. 19 - PONTEDORO	SCHEDA 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"> • UMI n. 1 – regesto All.to 2B, edificio n. 42 (non soggetto a interventi): Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione, attraverso ampliamento volumetrico (E4/c) • UMI n. 2 – 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"> - demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso - la possibilità di un incremento di volume ad uso residenziale, ammesso una-tantum pari al 20% del volume residenziale esistente; - 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). L'intervento dovrà rispettare tutte le distanze legali disciplinate dall'art. 9, Capo II alle lett. a), b), c) delle NTA (adeg. 2021). • UMI n. 3 – viabilità di accesso alle UMI n. 1 e 2 non soggetta a interventi.
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>	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: <ul style="list-style-type: none"> - UMI n.1: 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;

	<p>- UMI n.2: rappresentata dal fabbricato ad uso magazzino/garage (oggetto di intervento): la ristrutturazione urbanistica – 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 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 <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> <p>- 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 (non oggetto di intervento): non sono previste modifiche.</p>
--	--

