

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

Professionista incaricato: Arch. Amadeo Laura Geom. Elisei Federico		Proponente Sig. Scatizzi Renato Sig.ra Puccini Rosanna Via F. Brunelleschi n.9 - loc. Ponte d'oro	
		PIANO DI RECUPERO	
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° B.02	
Data GIU. 2022	Scala VARIE	Formato A4	Oggetto NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

- Art. 1 Obiettivi generali del Piano**
- Art. 2 Contenuto del Piano di Recupero e contestuale Variante al POC – Comparto 6
UTOE 19.**
- Art. 3 Esecuzione del Piano di Recupero**
- Art. 4 Elaborati del Piano di Recupero**
- Art. 5 Finalità delle Norme**
- Art. 6 Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse**
- Art. 7 Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi**
- Art. 8 Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici**
- Art. 9 Opere di urbanizzazione**
- Art. 10 Interventi in materia di mitigazione del rischio idraulico**
- Art. 11 Impianto di smaltimento reflui**
- Art.12 Varianti ed invarianti progettuali**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 Obiettivi generali del Piano

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, 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.

L'individuazione della Zona di recupero, (zona B2) in variante al POC è stata oggetto di verifica di assoggettabilità a procedura VAS ai sensi dell'art.22 L.R. Toscana 10/2010 (provvedimento avviato dalla G.C. con Delibera n. 119 del 16.05.2023). Il procedimento di verifica si è concluso con Determina Dirigenziale n. 609 del 13.06.2023.

Art.2 - Contenuto del Piano di Recupero e contestuale Variante al POC – Comparto 6 UTOE 19.

Il presente Piano di Recupero e contestuale Variante al POC persegue le seguenti finalità:

1. 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;
2. inserimento di una nuova scheda Norma del comparto 6 ad integrazione dell'All.1 delle NTA per:
 - relativamente alla UMI 1 rappresentata dal fabbricato residenziale indicato come "uni/bifamiliare isolato" scheda n. 42 del registro edifici interni alle UTOE – mantenimento dell'attuale disciplina:

- categoria di intervento E4/c *Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione;*

- relativamente alla UMI 2 rappresentata dal fabbricato individuato attualmente quale “annesso rurale” :
 - *Sostituzione edilizia “E2” con cambio di destinazione d’uso ed incremento una tantum della superficie edificabile (Se) fino a 50 mq. e del volume fino ad un massimo del 20%”;*
- relativamente alla UMI 3 essa è rappresentata dall’accesso comune ai fabbricati presenti nel comparto. Su tale UMI non sono previsti interventi diversi dalla manutenzione straordinaria.
- 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).

Art. 3 - Esecuzione del Piano di Recupero

1. Tutti gli interventi, devono risultare conformi ai contenuti del Piano di Recupero approvato.
2. Il rilascio del permesso di costruire (o di altro Titolo edilizio) dell’intervento privato è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica che prevederà la possibile monetizzazione delle aree a standard in luogo della loro cessione al Comune, 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.

Art. 4 – Elaborati del Piano di Recupero

Gli elaborati che formano parte integrante e sostanziale del presente Piano di Recupero sono i seguenti:

elaborati PDR:

A01: Relazione proposta di PDR e contestuale variante al POC;

A02 : proposta di Scheda Norma;

A.03 : Schema grafico proposta di variante al POC;

B.01 : Relazione tecnica illustrativa;

B.02 : Norme tecniche di Attuazione;

B.03 : Relazione di Fattibilità geologica;

B04 : Consistenza edilizia-Urbanistica;

B.06 : Inquadramento territoriale;

B.07 : Inquadramento urbanistico, catastale e vincoli;

B.08 : Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico – Ambiti di Percezione;

B.09 : sintesi delle rilevazioni paesaggistiche;

B.10 : Rilievo plano-altimetrico e fotografico – stato attuale;

B.11 : Stato di fatto – Planimetria generale, Piante, Prospetti e Sezioni;

B.12 : Analisi del degrado;

B.13 : Stato di Progetto – Planimetria generale;

B.14 : Stato di Progetto – Piante, Prospetti e Sezioni;

B.15 : Relazione impianto di smaltimento acque reflue domestiche;

B.16 : Impianto di smaltimento acque reflue domestiche

Art. 5 - 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.6 UTOE n. 19 - Pontedoro** al fine di garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente Piano di Recupero.

Articolo 6 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

1. Nell'area distinta dal Comparto 6 UTOE 19 Pontedoro è il recupero del patrimonio edilizio esistente coi seguenti parametri edilizi desunti dalla Scheda Norma di dettaglio e riferiti alle disposizioni del DPGR 39R/2018::

- Superficie comparto: 1320 mq

- H.max: 3,50 m

- Fabbricato residenziale isolato n.42 del registro

- SE esistente: mq

Interventi ammessi Ristrutturazione urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione categoria E4/c

- Fabbricato Annesso rurale

- Volume esistente: 403,75 mc

- SE esistente: 106 mq

- Interventi ammessi: Sostituzione edilizia E2 con cambio di destinazione d'uso e Incremento una tantum della Superficie edificabile fino ad un massimo di mq. 50 e del volume fino ad un massimo del 20%.

Art. 7 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi

1. Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici 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 P.d.R 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 P.D.R.:
 - a) il perimetro dell'area destinato alla collocazione delle opere di interesse privato;
 - b) le prescrizioni e i parametri vincolanti
 - c) l'articolazione delle UMI, dei volumi e disposizione planimetrica con possibilità di eseguire le variazioni di cui al successivo art.12;
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.

Art. 8 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere generalmente improntati 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 Piano di Recupero 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, alla muratura di laterizio faccia-vista e al 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.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione

1. Il Piano di Recupero non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione previste in cessione all'Amministrazione Comunale;
2. Viste le modeste dimensioni dell'intervento e l'impossibilità di cedere aree a standard urbanistici all'interno del comparto verrà avanzata la proposta di monetizzazione delle suddette.

Art.10 – Interventi in materia di mitigazione del rischio idraulico:

Relativamente alla fattibilità idraulica degli interventi di demolizione e ricostruzione : questi dovranno essere 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);

Art.11 - Impianto di smaltimento reflui

Relativamente all'impianto di smaltimento reflui viene prevista la realizzazione di impianto di fitodepurazione dimensionato sulla base del calcolo degli abitanti equivalenti, contabilizzati secondo normativa vigente rispetto alla specifica destinazione.

Resta inteso che nel caso in cui si renda possibile l'allaccio diretto alla fognatura nera comunale presente su Via Brunelleschi, in prossimità del comparto, si provvederà allo smantellamento e alla sostituzione dell'impianto di smaltimento autonomo.

Art. 12 – Varianti ed invarianti progettuali

1. Le varianti in corso d'opera al complesso edilizio, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del P.d.R., sono di competenza degli organismi tecnici comunali.
2. Non costituiscono comunque variante i seguenti interventi:
 - la modifica degli spazi esterni alle abitazioni nel rispetto del POC vigente alla data di approvazione del piano di recupero;
 - la modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di approvazione del piano;
 - Lievi modifiche di superficie edificabile e di volume, nel rispetto dei limiti massimi previsti dalla scheda Norma di dettaglio;

- 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 POC comunale vigente alla data di approvazione del piano;
 - la modifica degli spazi interni all'unità edilizia che non alterino la tipologia edilizia approvata;
3. Rappresentano invarianti progettuali e perciò soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una ulteriore variante al Piano di Recupero:
- Modifiche sostanziali alle altezze dei fabbricati, nel rispetto dei limiti massimi ammessi dalla scheda norma;
 - la destinazione d'uso degli immobili, nel rispetto di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del POC per la zona urbanistica di riferimento (zona B – sottozona B2);
 - Variazioni tipologiche del fabbricato interno alla UMI 2.