



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 Palazzetto – Utoe 26

*Piano attuativo in variante ai sensi dell'Art.107 comma 3 della L.R. n°65-2014,
per i beni in San Giuliano Terme Via di Palazzetto n°5b.*

*Comune di San Giuliano Terme
Provincia di Pisa*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

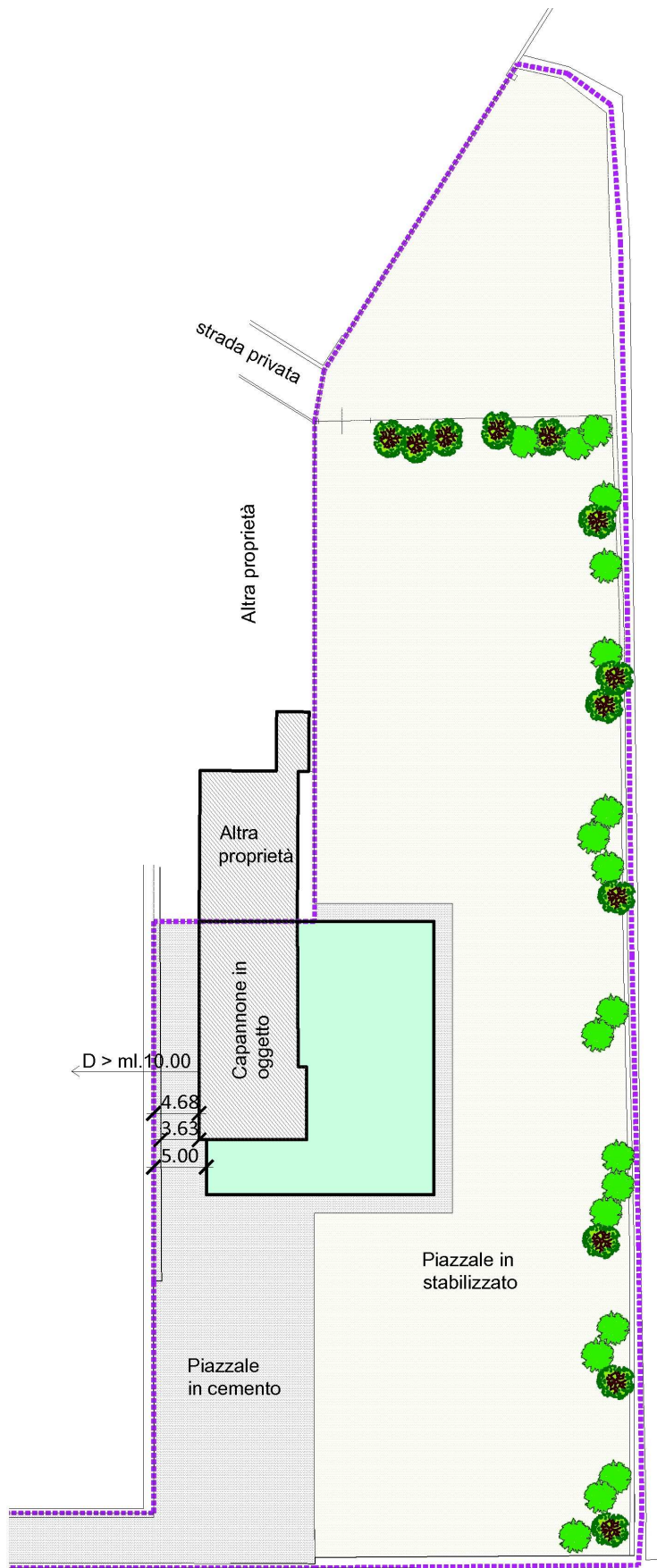
Committente:

Autocarrozzeria ZO-VA di Zozzaro Massimiliano & C. snc

Tecnico progettista:

Geometra Gianluca Pistelli
Architetto Federico Di Paco

Data di redazione: 12-09-2023



Planimetria di Ubicazione

Art. 1 - Finalità e contenuti

1. Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del piano attuativo in variante ai sensi dell'art.107 comma 3 della L.R. n°65-2014 per i beni posti in San Giuliano Terme Via di Palazzetto – Utoe 26 – Zona D1 ed E6 del regolamento urbanistico, riguardante un edificio privato con destinazione artigianale. 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 attuativo (in seguito PA) individua:
 - l'assetto complessivo dell'area privata del fabbricato;
 - gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati 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 156-162-163-243

Art 3 - Validità ed efficacia

Il PA definisce gli interventi necessari per la riqualificazione edilizia ed 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 PA hanno valore prescrittivo per quanto riguarda l'assetto urbanistico complessivo, l'entità e la tipologia degli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammesse (artigianale-commerciale-terziarie-servizi).
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, soluzioni distributive interne diverse da quelle indicate negli elaborati progettuali del PA, 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 PA, 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 – Scheda Norma, 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, verifica superficie permeabile, particolari della recinzione (Stato Attuale)
- Tav. 4 - Planimetria generale, edificio, verifica superficie permeabile, particolari della recinzione (Stato Variato)
- Tav.5 - Verifica standard urbanistici, Schema smaltimento liquami
- Relazione tecnica descrittiva generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione di fattibilità geologica

Art 5 - Attuazione del Piano Attuativo

Il soggetto attuatore è il privato convenzionato. L'attuazione degli interventi potrà avvenire mediante richiesta di Permesso di Costruire e/o Scia.

Art 6 - Interventi e destinazioni d'uso ammessi

E' ammesso l'ampliamento attraverso la ristrutturazione urbanistica E4/c per la riorganizzazione e riqualificazione architettonica e funzionale dell'immobile esistente.
E' consentita un H max di 6.50 ml.

Art 7 – Parametri e standard urbanistici

L'ampliamento del capannone, comporta il reperimento degli standard aggiuntivi come previsto nel D.M. 1444/1968, 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 ed il verde previsti dal D.M. 1444/1968 all'interno della proprietà in modo organico e funzionale, pertanto per questi è prevista la monetizzazione.

Art 8 - Fabbricato

Il PA definisce i parametri urbanistici ed edilizi relativi ai fabbricati secondo quanto previsto dal D.P.G.R. n. 39/R:

- l'altezza del fabbricato viene computata ai sensi dall'art 18
- la SE viene computata ai sensi dell'art 10
- le distanze tra il fabbricato e le viabilità sono indicate nelle tavole di progetto

Art 9 - Opere di Urbanizzazione

Il PA non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione.
La fornitura delle utenze è già presente nell'edificio esistente.

Parcheggi

I parcheggi necessari per soddisfare gli standard urbanistici (D.M.1444/68) saranno monetizzati

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.

Art.11 – Materiali e Tecnologie

Il fabbricato sarà realizzato con struttura in CA prefabbricata e copertura in lastre coibentate come il fabbricato preesistente.

Gli infissi saranno in alluminio anodizzato.

Le imbiancature esterne saranno di tonalità chiare.

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 PA, 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 PA
- 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 PA
- 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.

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 l'ampliamento dello stesso con categoria d'intervento E4/c.

Il processo di attuazione del PA è da considerarsi concluso quando siano verificate le seguenti condizioni:

- siano stati ultimati gli interventi previsti dal PA e sia stata certificata l'agibilità dell'immobile.

Fase gestionale:

Terminata la fase realizzativa, la categoria d'intervento sarà la D/2.

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.