

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano di Recupero di iniziativa privata per il recupero e frazionamento di edificio residenziale e manufatti accessori posti in località Campo, Via Simonelli, 48 – San Giuliano Terme.

Indice

- Art. 1 Caratteri generali e obiettivi del piano
- Art. 2 Parametri Urbanistici dell'intervento
- Art. 3 Elaborati del Piano di Recupero
- Art. 4 Ambito di applicazione
- Art. 5 Validità ed efficacia
- Art. 6 Interventi e destinazioni d'uso ammessi
- Art- 7 Attuazione del Piano di Recupero
- Art. 8 Unità Minime di Intervento
- Art. 9 Caratteri costruttivi e materiali
- Art. 10 Sistemazione degli spazi aperti e delle pertinenze
- Art. 11 Condizioni alla trasformazione
- Art. 12 Messa in Sicurezza Idraulica
- Art. 13 Varianti ed Invarianti progettuali
- Art. 14 Norme finali

Art. 1 Caratteri generali e obiettivi del piano

La presente normativa dovrà disciplinare gli interventi ammissibili all'interno del comparto oggetto del Piano di Recupero, posto nel Comune di San Giuliano Terme, individuato come **Zona di Recupero n°21 dell' UTOE 30 – Campo**, come da nuova Scheda Norma proposta.

Il progetto di recupero interessa un classico esempio di edilizia residenziale “rurale” toscana, con impianto databile intorno ai primi del 1800, ad oggi tipologicamente alterata e in parziale stato di degrado e semi abbandono. Il complesso edilizio è formato dal fabbricato principale, prevalentemente residenziale, identificato con lettera A negli elaborati, da un annesso originariamente adibito a ricovero attrezzi e animali, lett. B ed un manufatto adibito a magazzino, lett. C.

Il presente Piano consente di poter attuare il recupero ed il frazionamento dell'intero complesso nell'obiettivo di riqualificare le preesistenze e rispondere alle mutate esigenze abitative. L'intervento prevede la demolizione di modesti volumi accessori, non coevi all'impianto originario, e la loro eventuale ricostruzione in addizione al corpo principale, ricomponendo i prospetti e seguendo le modalità compositive delle facciate.

Art. 2 Parametri Urbanistici dell'intervento

Superficie del comparto (da rilievo strumentale) 2.342,00 mq

Stato legittimo

Superficie coperta	324,22 mq
Superficie utile lorda	539,00 mq
Volume utile lordo	1618,40 mc

Stato di progetto

Superficie coperta in demolizione	15,62 mq
Volumetria in demolizione	91,66 mc

Superficie coperta	334,63 mq
Superficie utile lorda	558,38 mq
Volume utile lordo	1545,55 mc

Incremento di volume dato dalle porzioni oggetto di cambio d'uso

cantina fabbricato A - mq 89,52 x 2,70 =	241,70 mc
annesso B -	287,10 mc

totale volume	528,80 mc
---------------	-----------

Incremento A.I. = 528,80 mc/156 mc per abitante = 3,40 = 4 Abitanti Insediati

Art. 3 Elaborati del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero in oggetto è composto dai seguenti elaborati:

Tav. 1 - Inquadramento territoriale; estratto strumento urbanistico vigente scala 1/5000 e 1/2000, estratto di mappa catastale 1/2000, estratto CTR 1/2000, proposta di Scheda Norma.

Tav. 2 - Riperimetrazione del comparto n°21 – scala 1/200

Tav. 3 - Documentazione fotografica

Tav. 4 - Rilievo strumentale, profili - stato attuale – scala 1/200

Tav. 5 - Fabbricati A-B-C – stato attuale – scala 1/100

Tav. 6 - Planimetria generale, profili - progetto – scala 1/200
Tav. 7 - Fabbricati A-B-C – progetto – scala 1/100
Tav. 8 - Fabbricati A-B-C - stato sovrapposto – scala 1/100
Tav. 9 - verifiche urbanistiche, schema smaltimento acque reflue – scala 1/200
Tav. 10 - tavola riepilogativa – scala 1/200
Relazione tecnico-illustrativa
Nome Tecniche di Attuazione
Relazione di fattibilità geologica ed idraulica

Art. 4 Ambito di applicazione

Sono soggette alle previsioni del PdR tutte le aree che ricadono all'interno del comparto n21; tali aree sono censite al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 96 di proprietà Antichi Eraldo e Antichi Maria Assunta come di seguito elencate:

Part. 880, Sub. 1, cat. A/2, classe 2, 13 vani
Part. 880, Sub. 2, cat. C/2, classe 2
Part. 880, Sub. 3, cat. C/6, classe 2

Part. 280, vigneto classe 2 – solo una parte
Part. 604, seminativo classe 3 – solo una parte

Art. 5 Validità ed efficacia

Il Piano di Recupero definisce gli interventi necessari per il recupero funzionale ed il frazionamento degli edifici presenti nel comparto in oggetto, secondo le indicazioni contenute negli elaborati grafici e normativi, nel rispetto della legislazione vigente e dello strumento urbanistico comunale.

- Le indicazioni del PdR hanno valore prescrittivo per quanto attiene l'entità e la tipologia degli interventi edilizi, gli aspetti di carattere architettonico tipologico e morfologico dei fabbricati, la destinazione d'uso ammessa (residenziale), il recupero degli spazi aperti.

- Le indicazioni progettuali relative al numero, alla suddivisione, alla distribuzione interna delle unità immobiliari, al dimensionamento e alle caratteristiche degli spazi esterni, sono indicative per la redazione dei successivi progetti relativi a SCIA.

Le previsioni del Piano di Recupero hanno durata decennale.

Art. 6 Interventi e destinazioni d'uso ammessi

La destinazione ammessa è quella residenziale ed il Piano è articolato in due U.M.I.

UMI 1 – fabbricato A e annesso C

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D2 escluso incremento di altezza e profondità; e' consentito il frazionamento in unità abitative coerenti al tipo edilizio.

Ai fini del frazionamento e del cambio d'uso di parti del fabbricato attualmente a destinazione non abitativa è consentito l'adeguamento funzionale e dimensionale della scala centrale esistente che diventerà di uso comune alle u.i. oltre all'incremento delle quote finite dei solai per l'adeguamento impiantistico e per la rispondenza alle prestazioni in tema di isolamento acustico e termico.

Dovrà essere preservato l'ingresso centrale a nord, di valore storico, con interventi conservativi anche delle parti decorative.

UMI 2 – annesso B

E' previsto il Restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso a residenziale;

il progetto prevede la demolizione di volumi decadenti e la loro ricostruzione, in aderenza al corpo principale.

E' prevista la ricostruzione di nuovo orizzontamento all'interno del doppio volume con incremento di superficie utile lorda nel sottotetto, e la realizzazione di ampio pergolato, al di sopra del vano cantina, che riproduce la sagoma del volume demolito.

Il progetto prevede la trasformazione in una unica unità immobiliare che si sviluppa su due livelli, collegati da scala interna e da un piano ammezzato che corrisponde alla terrazza esterna protetta dal pergolato in legno; alla terrazza si accede anche dal resede esterno mediante la scala esistente. Saranno preservati alcuni caratteri tipologici dell'annesso come la grande apertura ad arco posta a nord e le aperture laterali tamponate con laterizio (mandolati)

Art- 7 Attuazione del Piano di Recupero

Il soggetto attuatore è il privato convenzionato.

Le opere da realizzare potranno essere oggetto di separate presentazioni di SCIA in base alle singole UMI previste per il comparto.

Art. 8 Unità Minime di Intervento

Il PdR potrà essere attuato attraverso 2 unità minime di intervento:

U.M.I. 1 – Fabbricato principale A residenziale e relativo annesso C

U.M.I. 2 – Annesso B

Art. 9 Caratteri costruttivi e materiali

Gli interventi dovranno essere attuati con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici del contesto in cui il complesso edilizio ricade.

Fabbricato A

In caso di rifacimento del manto di copertura, questo dovrà essere in coppi ed embrici alla toscana;

- gli infissi ed i relativi sistemi oscuranti dovranno essere in legno;

- la finitura delle facciate sarà con intonaco tinteggiato con coloriture naturali, sui toni delle terre, ocre etc. a base di calce o silicati.

- per le pavimentazioni interne di uso comune e per il rivestimento della scala dovrà essere privilegiato l'uso di pietre naturali.

Annesso B

La struttura della copertura potrà essere in legno ed il manto di copertura in coppi ed embrici con gronda alla toscana;

- gli infissi ed i relativi sistemi oscuranti potranno essere in legno o ferro verniciato con colori scuri;

- la finitura delle facciate sarà con intonaco a base di calce tinteggiato con coloriture naturali, sui toni delle terre, ocre etc a base di calce o silicati;

- per la realizzazione di pergolati, la struttura portante dovrà essere realizzata in legno

Art. 10 Sistemazione degli spazi aperti e delle pertinenze private

Gli spazi esterni, dovranno essere progettati secondo regole coerenti con il contesto rurale, tenendo conto del valore paesaggistico offerto dalla pianura circostante e in riferimento con le direzioni principali e l'orientamento dei campi.

Pavimentazioni:

le pavimentazioni pedonali saranno in calcestruzzo architettonico o in altro materiale naturale (cotto, pietra)

Gli spazi carrabili saranno di tipo permeabile lasciati a ghiaia.

Le alberature:

saranno mantenute quanto più possibile le alberature esistenti e saranno integrate con nuove di specie autoctona o comunque tipiche del paesaggio agrario locale, al fine di garantire un corretto inserimento ambientale del complesso edilizio nel territorio circostante, senza schermare le visuali panoramiche limitandole o occultandole.

Recinzioni:

sono escluse recinzioni tra le diverse pertinenze all'interno delle UMI; sono previste solo separazioni in rete metallica e siepe tra le due UMI e tra queste e altra proprietà.

Viene mantenuta la recinzione esistente con altra proprietà posta a nord, ed è consentita la realizzazione di recinzione metallica su cordolo o muretto basso, lungo il confine con la strada esterna di accesso; su questa saranno realizzati gli accessi con cancelli metallici e modeste murature per l'alloggio dei misuratori delle utenze.

Art. 11 Condizioni alla trasformazione

Costituiscono interventi vincolanti alla trasformazione:

- demolizione dei volumi non originari realizzati in aderenza al fabbricato A e all'annesso C (in particolare la terrazza e sottostante volume adibito a forno)
- modifica delle aperture sulla facciata principale dell'edificio A in modo da ricomporre gli allineamenti tipici del fabbricato originale.
- cambio di destinazione d'uso della cantina a residenziale
- realizzazione di impianto di fitodepurazione del tipo HF per le nuove unità immobiliari; l'unità immobiliare presente rimarrà allacciata alla rete fognaria comunale.
- realizzazione di impianto autoclave come da parere Ente Gestore Acque

Art. 12 Fattibilità Geologica ed Idraulica

Dal punto di vista geologico e sismico gli interventi sono ammissibili a condizione che vengano eseguiti idonei studi geologici, idrogeologici, geotecnici e geofisici (supportati da adeguate indagini geognostiche, geotecniche e geofisiche) finalizzati alla verifica delle condizioni di stabilità (verifiche dei cedimenti, verifiche del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni), alla verifica degli spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti (verifica del contrasto di impedenza sismica) ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Considerando che l'area di interesse è classificata a pericolosità per alluvioni poco frequenti (PI2) e magnitudo idraulica moderata si può affermare che anche dal punto di vista idraulico gli interventi sono ammissibili prevedendo però, quando necessario in relazione alla tipologia di intervento, la realizzazione di opere di sopraelevazione senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree o interventi di difesa locale.

Il battente idraulico massimo da considerare per conseguire la sicurezza idraulica dei manufatti corrisponde a **0,20m dal p.c.**

In conclusione possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità, che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area e che non aggravano le condizioni di rischio idraulico in altre aree.

Della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo alla attività edilizia.

Art. 13 Varianti ed Invarianti progettuali

Costituiscono variante al Piano di Recupero

- modifiche alla superficie del nuovo comparto
- diversa destinazione d'uso degli immobili
- diversa disposizione degli accessi carrabili
- modifiche alla sagoma del fabbricato A

Non costituiscono variante al Piano di Recupero i seguenti interventi:

- La modifica e/o l'ordine di realizzazione delle singole U.M.I., senza variazione dei parametri urbanistici complessivi di tutto il comparto.
- l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili a servizio degli edifici
- La modifica degli spazi esterni e delle finiture esterne dei fabbricati nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- Modeste 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 nel rispetto delle distanze previste per normativa
- Modifiche derivanti da eventuali adeguamenti a prescrizioni dell'Autorità di Bacino in merito al rischio idraulico, sempre nel rispetto della disciplina del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli spazi interni alle unità edilizie che non alterino le tipologie edilizie approvate.
- Variazione degli schemi di distribuzione dei sottoservizi quali risultino da prescrizioni ed indicazioni degli enti gestori e/o modifiche al sistema di smaltimento dei reflui necessarie per adeguamenti alla normativa vigente e successive modificazioni ed integrazioni, previa acquisizione delle autorizzazioni degli enti preposti e dell'Ufficio Territorio ed Ambiente comunale.

Art. 14 Norme finali

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.

Per la fase gestionale del PDR sono ammessi interventi volti alla conservazione degli immobili mediante opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento impianti tecnologici e le opere eventuali atte alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Per le aree esterne sono previsti interventi manutentivi della viabilità e del verde.