

COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

PROVINCIA DI PISA

PIANO DI RECUPERO

DI UN FABBRICATO POSTO IN ORENTANO

LOC. CORTE BISTI

ai sensi

DEL DPR 380/2001, L.R. n°65/2014, L. 120/2020

ELABORATO N° 4

NORME TECNICHE E CATEGORIE D'INTERVENTO

DEL PIANO DI RECUPERO

Dicembre 2021

Proprietà Ficini Romana - Truno Dana Regina

Progettista Arch. Fabio Poggetti

Rapporto tra il Regolamento Urbanistico ed il presente P. di R.

Il presente Piano di Recupero riguarda il recupero di un fabbricato, compresa la sua area di pertinenza, posto in Orentano, corte Bisti, costruito prima del primo settembre 1967 (denominata area di decollo). Il fabbricato è costituito da stalla al piano terreno con sovrastante fienile, corredato da ulteriori costruzioni (capanne addossate sul lato sud con tetto ad unica pendenza). L'intero edificato occupa praticamente quasi tutta la superficie di pertinenza, in una corte, Bisti, dove la parte costruita è andata a saturare, tra residenze ed annessi agricoli, gran parte degli spazi destinati a spazi comuni, aia, o verde. Il Piano prevede la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso della parte originaria (stalla e fienile) da trasformare in abitazione, con conseguente demolizione dei volumi addossati al fabbricato principale e trasferimento con ricostruzione di volume in un'area più idonea, per alleggerire la densità edilizia del lotto e asportare dal tessuto urbano manufatti impattanti. In questo modo si otterrà con la ristrutturazione edilizia un edificio unifamiliare corredato da un'area a verde privato sul lato sud di circa 250 mq. Il volume demolito sarà trasferito e ricostruito in un'area posta tra corte Dori e Mencucci, identificata dal Regolamento Urbanistico come zona E5, aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle corti C3 (denominata area di atterraggio). Quest' area, nonostante sia classificata agricola, ne ha perso le caratteristiche di ruralità ed è stata interessata nel 2008 dalla costruzione di un pergolato a sostegno di un impianto fotovoltaico, inoltre risulta già dotata di tutti i servizi necessari (reti acqua, elettrica e metano, telefono) e delle opere di urbanizzazione primaria.

Il R.U. del Comune di Castelfranco di Sotto ha inserito l'edificio di corte Bisti nell'elenco degli edifici esistenti di particolare valore storico, architettonico e ambientale con il n.5 al quale corrisponde la categoria di intervento n.3 (edifici di pregio ambientale), tale categoria consente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo,

ristrutturazione edilizia ed aumenti volumetrici di cui al sistema o UTOE nel quale è inserito. Con il presente P. d. R., oltre alle categorie di intervento stabilite dal R.U., saranno possibili le categorie di intervento indicate nelle norme sotto elencate, attuate poi attraverso le varie richieste di SCIA, Permesso a Costruire e Cila per la realizzazione delle opere sopra descritte; le risorse previste per l'attuazione di questo Piano di Recupero sono di carattere privato.

Norme Tecniche d'attuazione

art.1- CONTENUTI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Le presenti Norme, insieme agli elaborati grafici allegati, disciplinano gli interventi di carattere edilizio e di variazione di destinazione realizzabili nel quadro del P. d. R. per l'immobile posto in Orentano, loc. Bisti, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco di Sotto, al foglio. 10 part. 422 e il terreno posto in via Dori, individuato al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto, al foglio. 3 part. 89.

Per quanto non specificato e non in contrasto con le presenti Norme, valgono le prescrizioni del R.U. vigente e le Leggi ed i Regolamenti Nazionali, Regionali e Comunali, tesi a recuperare il patrimonio edilizio esistente.

art.2- ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

- Elaborato n.1-2: Inquadramento territoriale e Urbanistico - Estratti delle tavole del R.U., estratti catastali e foto satellitari con individuazione delle zone sottoposte a P. d. R.;
- Elaborato n. 3: Relazione storica, fisica, dello stato di fatto, degli obiettivi di piano e delle modalità di conseguimento;
- Elaborato n. 4: Norme tecniche e categorie d'intervento del P. d. R.;
- Elaborato n. 5: Elaborato grafico dello stato attuale e modificato con individuazione delle unità minime di intervento e le destinazioni urbanistiche ammesse;

- Elaborato n. 6: Elaborato grafico dello stato attuale del fabbricato da recuperare con calcoli superficie edificabile e volume.

art.3-MODALITA' E PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

L'attuazione del presente P. d. R. avviene mediante intervento diretto, tramite rilascio di Permesso a Costruire e/o presentazione di SCIA e/o CILA.

art.4-DESTINAZIONI D'USO

Gli immobili di cui al precedente art. 1, saranno destinati ad uso residenziale.

art.5-AREE INEDIFICATE

All'interno di tali aree sono previsti spazi per giardino, per il parcheggio, la sistemazione di zone inghiaiate e lastricate, a verde, percorsi, gli annessi e le pertinenze.

art.6-ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

La zona oggetto del P. d. R. sarà divisa in tre unità minime d'intervento:

- 1- Recupero del corpo principale del fabbricato in Corte Bisti
(*ristrutturazione edilizia*)
- 2- Demolizione e ricostruzione di volume in altro sito (Demolizione)
- 3- Demolizione e ricostruzione di volume in altro sito (Ricostruzione)

art.7- CATEGORIE D'INTERVENTO

-Manutenzione Ordinaria: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

-Manutenzione Straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la

volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle desti-nazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti con-forme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tu-tela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

-Restauro e risanamento conservativo: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendo-no il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

-Ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in par-te diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi

dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

-Demolizione e ricostruzione di volume in altro sito con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.

art.8- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le Norme di carattere Generale di cui al precedente articolo 7 sono integrate dalle prescrizioni particolari stabilite qui di seguito. In caso d'incertezza queste ultime prevalgono rispetto alle disposizioni di ordine più generale.

- E' consentito il rialzamento degli immobili, nei punti in cui si renda necessario per raggiungere le altezze minime per l'abitabilità;
- E' consentita la realizzazione di un piano interrato entro il perimetro del fabbricato;
- E' consentita la realizzazione di viali di accesso pedonali e carrabili pavimentati in ghiaio, pietra o in terra battuta;
- E' ammessa la modifica delle aperture esterne rispettando le forme e le dimensioni di quelle esistenti;
- Sono ammesse le persiane alle aperture e le inferriate al piano terra (di forma semplice);

- E' ammessa la costruzione di annessi a corredo dei fabbricati allorquando se ne dimostri la necessità e di strutture pertinenziali per il ricovero attrezzi, materiali, ecc.;
- E' ammessa la costruzione di piscine private a pertinenza delle residenze;
- Il muro di cinta dovrà essere in armonia con il costruito esistente o essere in muratura di pietre miste a laterizio nella parte dell'ingresso;
- La recinzione generale nell'area di atterraggio con pali e rete a maglia sciolta con siepe retrostante, potrà avere un'altezza massima di m. 1,80.