

Oggetto: Redazione di Piano di Recupero relativo alle aree site nel Comune di Castelfranco di Sotto, frazione di Staffoli, via delle Macchie, Scheda Norma Er 16 (vigente R.U.), di proprietà Sig. Ivano Bozzolini e sig.ra Donatella Pieracci.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero è formato ai sensi e per gli effetti degli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65, art. 119.

Esso prevede la disciplina per il recupero urbanistico del complesso edilizio posto in via delle Macchie/Valdinievole compreso nel perimetro indicato nell'elaborato grafico n. 1 e corrispondente alla scheda-norma Er 16 del vigente Regolamento Urbanistico comunale.

Le prescrizioni di cui alla Scheda Er 16, si intendono vincolanti e dovranno essere attuate durante la fase di esecuzione. Nello specifico, si riportano per esteso:

“Prescrizioni e indirizzi progettuali:

E' consentito il recupero del fabbricato tramite demolizione e la fedele ricostruzione con traslazione dello stesso nell'ambito della resede di pertinenza del fabbricato, anche al fine della messa in sicurezza idraulica dello stesso edificio. La ricostruzione deve essere effettuata nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici del fabbricato originario e del contesto ambientale e architettonico circostante.

Oltre alle presenti prescrizioni sono da rispettare quelle di cui agli artt. 20, 21, 22, 30, 31 delle NTA.”

Art. 2 - Elaborati del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati :

- A) relazione tecnico illustrativa;
- B) relazione sul rispetto delle norme del RES;
- C) documentazione fotografica;
- D) book dei rendering;
- E) Norme tecniche di attuazione;
- F) relazione geologica, di verifica intervento condizionato;
- G) studio idrogeologico-idrico;
- H) richiesta avvio procedimento P.d.R.
- I) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- J) Dichiarazione assenza vincoli sovraordinati;
- K) Dichiarazione rispondenza indagini geologiche;
- L) Relazione sul rispetto del piano paesaggistico R. Toscana;

M) Relazione di coerenza;

N) Relazione di fattibilità;

- Tav. 1/A - Inquadramento urbanistico;
- Tav. 2 - tavola dei vincoli;
- Tav. 3 - planimetria stato attuale;
- Tav. 4/A - piante prospetti, sezioni, stato attuale;
- Tav. 5/C- planimetria stato di progetto;
- Tav. 6/C - piante prospetti sezioni stato di progetto;
- Tav. 7/C - conteggi urbanistici stato di progetto e conteggi superfici accessorie;
- Tav. 8/C - planimetria stato sovrapposto;

Art. 3 Attuazione

L'attuazione non prevede unità minime di intervento, in quanto si compone di un solo edificio, delle sue pertinenze, delle sistemazioni esterne e della viabilità di accesso, comunque riferito al fabbricato oggetto di intervento.

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero sono:

- demolizione del fabbricato secondario e successiva ricostruzione dello stesso, con medesima S.U.L., dopo una lieve traslazione;
- edificazione di nuovo piccolo fabbricato, ad uso locale tecnico (vedi apposita relazione sul dimensionamento, a firma del P.I. Francesco Soldaini);
- realizzazione di nuove sistemazioni a verde e viabilità di accesso, relative al fabbricato oggetto di intervento (tutte di carattere privato);
- piscina privata, con annessa area relax;
- sul fabbricato principale non è previsto nessun intervento.

La S.U.L. è quella prevista dalla scheda norma Er n. 16, pari a mq. 285,00. Tale parametro, pertanto, si configura come massimo utilizzabile.

È consentito fino ad un massimo di unità immobiliare nel numero di 2. Ogni unità immobiliare dovrà avere una S.U.L. minima pari ad almeno mq. 70,00. Sono consentite le pertinenze, come previsto dalla scheda norma di R.U., così come modificata dalla L.R. 65/2014 e dal DPGR 64/R del 11/11/2013.

L'altezza è quella del fabbricato attuale, sommata al rialzamento prescritto nella relazione di compatibilità geologica, pari ad almeno cm. 50 sul lato est e ad almeno cm. 80 sul lato ovest.

Art. 4 Destinazioni d'uso

Gli immobili compresi nel presente Piano di Recupero sono destinati ad una esclusiva funzione residenziale. Si fa presente che il fabbricato principale è già utilizzato ai fini residenziali e comunque non vi sono previsti interventi.

Art. 5 Unità minime di intervento

Vista l'esiguità dell'intervento e considerato che tutto quanto in progetto è a servizio del fabbricato oggetto di recupero, all'interno del P.d.R., non sono previste unità minime di intervento.

Art. 6 Ubicazione del fabbricato secondario a seguito della traslazione e delle pertinenze

Il posizionamento del fabbricato oggetto di intervento previsto all'interno degli elaborati grafici di progetto del presente P.d.R. dovrà essere rispettato in fase di esecuzione.

Si lascia un ulteriore piccolo margine (in aumento o in diminuzione dal sedime attuale) che potrà essere necessario in fase di realizzazione.

Art. 7 Quote del nuovo fabbricato

Quanto previsto dalla relazione geologica di fattibilità dovrà essere vincolante e, pertanto, dovrà essere previsto un rialzamento di almeno cm. 50 lato est e di almeno cm. 80 lato ovest.

Art. 8 Caratteri costruttivi

Come richiesto dalla scheda-norma Er 16, il fabbricato dovrà essere ricostruito con la stessa impronta e tipologia di quello esistente. Copertura a capanna per i corpi principali e a una sola falda per le due estremità; impianto planimetrico rettangolare con predominanza marcata di uno dei due lati; orientamento simile a quello attuale, per non modificare l'aspetto attuale del complesso.

È consentito la demolizione delle superfetazioni, poste sul retro, e il successivo riutilizzo della S.U.L., incrementando il nuovo fabbricato in modo coerente.

È consentita la realizzazione di nuove aperture, per il rispetto dei parametri igienico – sanitari. Le aperture possono subire lievi modifiche (rispetto a quanto presente negli elaborati grafici di P.d.R.), ma deve essere mantenuto l'allineamento progettuale. Sono consentite, altresì, lievi modifiche alle dimensioni, in riduzione a quelle presenti negli elaborati. Dimensioni massime per eventuali variazioni: aperture quadrate cm. 50 x 50; aperture rettangolari cm. 180 x 240.

I materiali utilizzati dovranno essere simili con gli attuali, in special modo per le parti esterne. Pertanto, coperture con coppi e tegole in laterizio; finiture esterne con intonaco e tinteggiature (di colori tradizionali autoctoni); cornici in pietra o mattoni faccia-vista; pavimentazioni esterne in cotto o pietra; infissi in legno.

L'area relax, dovrà avere le stesse connotazioni per le finiture. Anche la piscina, dovrà essere in linea, prevedendo rivestimenti non con colori accesi.

Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (Pi) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: info@pellegrinipulitiarchitetti.it
email PEC: federico.puliti@archiworldpec.it - site web: www.lorenzavanni.it - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y

Le caratteristiche attuali devono essere mantenute.

La distribuzione interna e la conseguente realizzazione di aperture a servizio, si intende orientativa e, pertanto, potranno essere modificate in fase di intervento diretto.

Anche il nuovo fabbricato destinato all'alloggiamento del locale tecnico dovrà rispettare i caratteri riportati ai precedenti capoversi, in modo da armonizzarsi con il contesto ambientale e con gli edifici esistenti.

Art. 9 Sistemazioni esterne

Le aree esterne dovranno essere sistemate secondo le indicazioni di massima del progetto. Rimane salva la possibilità di correzioni e modifiche nella fase di esecuzione dei lavori, in particolar modo a seguito di modifiche al tracciato della viabilità interna, come indicato al punto 10.

Le essenze per siepi e piantumazioni dovranno essere di carattere tipico rurale toscano.

È consentita la realizzazione di recinzione al bordo della proprietà, nel rispetto delle normative comunali. Pilastrini o muretti sono consentiti solo in prossimità dei cancelli, per il sostegno degli stessi e per l'alloggio delle utenze.

Art. 10 Viabilità interna

La nuova viabilità (sia di tipo carrabile, sia di tipo pedonale) dovrà essere realizzata con caratteri tipici delle strade poderali e pertanto dovrà avere una finitura in ghiaia (come strada esistente) sempre e comunque permeabili.

Il tracciato riportato negli elaborati di progetto si intende prescrittivo. Viene concesso un margine di tolleranza di 1,00 ml. per la larghezza della nuova viabilità ed un limite di tolleranza di ml. 2,00 sul tracciato, rispetto a quanto indicato negli elaborati.

Art. 11 Verifica di fattibilità

Come riportato nell'allegato relazione geologica, a firma del geol. Dott. Vito Bruno, gli interventi previsti sono compatibili con la vigente normativa. Si prescrive, però, il rispetto delle indicazioni riportate nella sopra citata relazione, con particolare riferimento alle quote plano-altimetriche.

Art. 12 Elaborati per il rilascio del Permesso di Costruire

Gli elaborati tecnici per l'attuazione anche parziale delle trasformazioni previste nel presente Piano di Recupero dovranno corrispondere a quelli richiesti dal Regolamento Urbanistico comunale, dalle norme e dai regolamenti vigenti al momento di presentazione della relativa istanza.

Art. 13 Validità degli elaborati

Il Piano di Recupero stabilisce la programmazione degli interventi attraverso le indicazioni specifiche contenute negli elaborati grafici e nelle prescrizioni della presente normativa.

Le indicazioni progettuali dei singoli fabbricati, relativi alle sole distribuzioni interne, contenute

Piazza Garibaldi 11 - 56029 Santa Croce sull'Arno (Pi) - telefono **0571/33822** - fax **0571/1651041** - email: info@pellegrinipulitiarchitetti.it
email PEC: federico.puliti@archiworldpec.it - site web: www.lorenzavanni.it - P. IVA 01851820504 - C.F. PLT FRC 78R03 D403Y

negli elaborati di progetto valgono come soluzioni orientative.

L'assetto urbanistico, al contrario, è vincolante nell'organizzazione degli spazi e nei rapporti tra costruito e aree libere, fatto salvo piccole correzioni che potranno emergere durante la fase esecutiva.

I dati urbanistici di progetto riportati nella tav. 8/B costituiscono quanto previsto nell'attuale P.d.R.. Piccole modifiche, nel rispetto dei valori limite (rappresentati dal SUL esistente), sono ammessi nei casi in cui non vadano a stravolgere l'impianto urbanistico di insieme.

Art. 14 - Raccordo con la normativa vigente

Per quanto non specificatamente precisato nella presente normativa deve essere fatto riferimento alle normative e ai regolamenti comunali vigenti in materia edilizia/urbanistica e di recupero, nonché alla normativa regionale e nazionale.

Nella fase esecutiva dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni e le indicazioni contenute nel RES, per la categoria "LOTTO" e la destinazione indicata al precedente art. 4.

Santa Croce sull'Arno lì, 09.11.2015

In fede

Dott. Arch. **Alberto Pellegrini**

In fede

Dott. Arch. **Federico Puliti**