

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano di Recupero

Riutilizzo e spostamento di fabbricato ex rurale

ricadente in zona extraurbana di R.U.

frazione di Villa Campanile, Via Dori snc, località corte Dori

Art. 1 – Riferimenti normativi e campo di applicazione del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero è redatto 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.

Per quanto non previsto nella presente normativa si rimanda alle norme del R.U.. Esso prevede la disciplina per il recupero urbanistico di un fabbricato posto nella frazione di Villa Campanile, in Via Dori snc, località corte Dori, e compreso in “Zona E5 – Aree agricole di collina ricomprese nel Subsistema Territoriale Agricolo di Collina e delle Corti (C3)” del vigente Regolamento Urbanistico Comunale.

Art. 2 Interventi attuativi

L’attuazione non contempla unità minime di intervento, in quanto l’oggetto del P.d.R. si compone di un solo edificio.

Il Piano di Recupero prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

- demolizione del fabbricato e sua successiva ricostruzione, senza incremento di S.U.L. e dopo una traslazione dello stesso entro il limite di ml. 70,00 dal manufatto originario;
- trasformazione della destinazione d’uso attuale da magazzino/deposito a residenza;
- realizzazione di nuove sistemazioni esterne a verde, viabilità di accesso, spazi di sosta e manovra a corredo del nuovo fabbricato (tutte di carattere privato).

La S.U.L. massima consentita è pari a quella del fabbricato esistente (vedi Tav. n. 5), ovvero a mq. 192,59.

Sono consentite le pertinenze di cui all’art. 15.37 e gli incentivi di cui all’art. 21 della Variante Semplificata del Regolamento Urbanistico, così come dalla L.R. 68/2014, dal DPGR 64/R del 11/11/2013 e dal DPGR 39/R del 24/7/2018.

Potrà essere consentita la realizzazione di un massimo di numero 2 unità immobiliari all’interno del nuovo edificio. Ogni unità immobiliare dovrà avere una S.U.L. minima pari ad almeno 70,00 mq..

L'altezza è quella del fabbricato attuale, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica, acustica, di risparmio energetico, igienico-sanitaria e comunale.

Art. 3 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso ammessa per l'immobile trattato nel presente Piano di Recupero è esclusivamente quella residenziale per il volume di recupero e per le pertinenze ad esso correlato.

Art. 4 Ubicazione del fabbricato a seguito della traslazione

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.

Viene ammessa la traslazione del fabbricato all'interno della proprietà di circa 55 ml. in direzione Nord, alla distanza di circa 65 ml. dalla strada vicinale di Giannella, il tutto per permettere l'allontanamento dal retro congestionato della corte fittamente antropizzata, che all'attualità ha perso le caratteristiche originarie della struttura a corte.

Si lascia un ulteriore piccolo margine in aumento dal sedime attuale che potrà essere necessario in fase di realizzazione, per cui si prevede il limite di spostamento del manufatto entro e non oltre la distanza di 70,00 ml. dall'edificio esistente.

Art. 5 Quote di progetto

Quanto previsto dalla relazione geologica sarà vincolante anche se, in via sintetica e vista l'assenza di vincoli preordinati specifici, non si ravvedono limitazioni che impediscano la realizzazione degli interventi previsti nel presente Piano di Recupero.

Sarà comunque consentito, visto l'andamento in declivio verso nord del terreno attuale, un rialzamento del piano d'imposta del fabbricato con conseguente creazione di un'area in piano circostante il nuovo manufatto. La creazione del resede predetta potrà essere effettuata mediante la realizzazione di opere di contenimento che dovranno essere mitigate nell'aspetto attraverso il loro rivestimento con materiali quali pietra e/o mattone, senza creare dislivelli rispetto alla giacitura del terreno preesistente superiori ad 1,00 mt..

Art. 6 Caratteri costruttivi

Come riportato nel Parere Preventivo – pratica 59/2018, si prevede il mantenimento della sagoma dell'edificio preesistente, con gli adeguamenti necessari per le normative tecniche. La copertura dovrà essere mantenuta a capanna, l'impianto planimetrico dovrà essere

rettangolare con predominanza marcata di uno dei due lati e l'orientamento simile a quello attuale, in modo da minimizzare le modifiche apportate all'aspetto del complesso.

È ammessa la demolizione delle superfetazioni poste sul fronte est, e il successivo riutilizzo della S.U.L., consentendo l'incremento del nuovo fabbricato in modo coerente.

È consentita la modifica dell'attuale composizione distributiva nonché la quantità delle aperture per il rispetto dei parametri igienico – sanitari, così come la possibilità di effettuare modifiche alla sagoma delle stesse rispetto a quanto presente negli elaborati grafici del P.d.R..

I materiali utilizzati dovranno essere simili a quelli attuali ed a quelli tipici delle corti rurali della zona delle Cerbaie, in special modo per le parti esterne, pertanto dovranno essere previste coperture con coppi ed embrici toscani in cotto, murature in pietra - mattone in parte a vista ed in parte intonacate e tinteggiate (di colori tradizionali autoctoni), gronde ordite in mezzane e/o legname, formazione di ammandorlati di mezzane, aperture centinate a mattoni o in pietra. La distribuzione interna e la conseguente realizzazione di aperture a servizio, si intende orientativa e, pertanto, potranno essere modificate in fase di intervento diretto.

Art. 7 Parametri Urbanistici

La tabella dei calcoli urbanistici per il Piano di Recupero è riportata nella Tavola Grafica n. 5 e, oltre a riepilogare i dati inerenti allo stato attuale, indica la superficie riutilizzabile ricavata (ed ammissibile) per l'esecuzione dell'intervento. La modifica del fabbricato, nel rispetto dei parametri di piano, non costituisce variante al piano stesso.

Art. 8 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 all'Art. 9.

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.

Si fa comunque riferimento a quanto previsto nel precedente Art. 5.

Art. 9 Viabilità interna

La nuova viabilità di tipo carrabile dovrà essere realizzata con caratteri tipici delle strade poderali e pertanto sarà prevista una finitura superficiale in ghiaia, mentre le aree destinate agli spazi di sosta e di manovra potranno essere pavimentate con prodotti naturali quali pietra e/o mattone, anche con sottofondo in cemento, così come la viabilità di tipo pedonale, in ogni caso dovranno essere rispettati i parametri relativi alle superfici permeabili e create eventuali zone di compenso per le aree impermeabilizzate. Sarà consentita l'eventuale cordatura di contenimento con pietra e/o metallo.

Il tracciato riportato negli elaborati di progetto non si intende prescrittivo.

Art. 10 Verifica di fattibilità

Come riportato nell'allegata relazione geologica, a firma del Geol. Francesco Fiera, gli interventi previsti sono compatibili con la vigente normativa. Si prescrive, però, il rispetto delle indicazioni riportate nella sopra citata relazione.

Art. 11 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. 12 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 relative alle sole distribuzioni interne, contenute 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 correzioni che potranno emergere durante la fase esecutiva.

I dati urbanistici di progetto riportati nella Tavola Grafica n. 5 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 generale.

Art. 13 - 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 "ESISTENTE" e la destinazione indicata al precedente art. 3.

Art. 14 - Elaborati del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati:

- A. Richiesta avvio procedimento P.d.R.
- B. Relazione tecnico illustrativa e dichiarazione assenza vincoli sovraordinati;
- C. Norme Tecniche di Attuazione;
- D. Documentazione fotografica;
- E. Inquadramento territoriale;
- F. Relazione geologica;
- G. Tav. 1 – Foto aerea e Estratto di mappa catastale;
- H. Tav. 2 - Planimetria Generale stato attuale, di progetto e sovrapposto;
- I. Tav. 3 – Piante, prospetti e sezioni stato attuale;
- J. Tav. 4 – Piante, prospetti e sezioni stato di progetto;
- K. Tav. 5 – Verifica S.U.L.;
- L. Tav. 6 – Schema smaltimento reflui;
- M. Atto di proprietà;
- N. Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà;
- O. Documenti d'identità dei richiedenti e del tecnico;
- P. Visure catastali.

Altopascio, 27/11/2020

Il tecnico

Dott. Arch. Pier Vincenzo Regoli



The image shows a circular professional stamp of the architect Pier Vincenzo Regoli. The stamp contains the text: "ARCHITETTO", "REGOLI", "PIER VINCENZO", "N. 222", "ORDINE", and "ALTOPASCIO". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.