

# COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### Piano di recupero dei centri storici di Colognole e Patrignone

#### U.T.O.E. n. 4 - Colognole

Servizio Pianificazione Territorio e Infrastrutture  
Arch. Monica Luperi (Responsabile)  
Arch. Simona Coli

Consulenza esterna: Arch. Giovanni Giusti



## ALLEGATO II

Schede Norma

Gennaio 2011

<b>U.T.O.E. n. 4</b>		<b>SCHEMA NORMA del comparto n. 1</b>	
<b>COLOGNOLE</b>		Approvazione delibera C.C. n° 60 del 25.07.2012	
<b>1. Destinazione urbanistica del comparto</b>	Zona di Recupero (Zone omogenee A, B2, E2)		
<b>2. Strumento di attuazione</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata, attuabile anche per subcomparti funzionali		
<b>3. Parametri urbanistici</b>	Superficie Territoriale	6454 mq	Volumi esistenti 6749 mc
	Volume afferente dalla porzione di zona residenziale B2 inclusa nel comparto = 435 mc		
<b>4. Funzioni ammesse</b>	Residenziale / Attività connesse con la residenza		
<b>5. Interventi ammessi</b>	<p>Il P.d.R. ha per obiettivo il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico nel rispetto dei valori architettonici, tipologici ed ambientali presenti, attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La riqualificazione architettonica e formale del complesso residenziale principale (edificio a corte serializzato) in coerenza con i caratteri tipologici originari;</li> <li>2. Il recupero degli annessi rurali che ancora presentano caratteri di interesse tipologico ambientale attraverso interventi di restauro e recupero funzionale, anche di tipo residenziale;</li> <li>3. La ristrutturazione urbanistica dei volumi privi di interesse tipologico (superfetazioni, manufatti precari, annessi di costruzione recente, ecc.), anche attraverso interventi di demolizione, trasferimento ed accorpamento dei volumi esistenti finalizzati alla realizzazione di nuovi organismi edilizi inseriti in un assetto spaziale organico e coerente con l'impianto della corte rurale originaria;</li> <li>4. La riqualificazione degli spazi a comune e delle pertinenze attraverso la realizzazione di spazi pedonali e a verde di uso pubblico nel quadro di un progetto di sistemazione complessiva degli spazi esterni.</li> </ol> <p>Le azioni sopra descritte sono attuabili per subcomparti funzionali secondo l'articolazione prevista dalla presente scheda, purché nel quadro di un progetto unitario riferito all'intera zona di recupero. La disposizioni relative ai singoli subcomparti specificano nel dettaglio la tipologia, il dimensionamento e le destinazioni funzionali degli interventi ammessi in ciascuno di essi. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati seguendo le regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano di Recupero della frazione ed alle specifiche schede allegate.</p> <p><b>Subcomparto 1:</b> Sono ammessi i seguenti interventi: <u>Unità edilizia n. 40 (edificio principale):</u> Ristrutturazione edilizia con riqualificazione tipologica e formale finalizzata al ripristino di caratteri architettonici coerenti con l'origine rurale dell'organismo edilizio. <u>Unità edilizia n. 58 (fienile):</u> Restauro e risanamento conservativo finalizzato al recupero ad uso residenziale nel rispetto dei caratteri storici e tipologici dell'organismo edilizio, previa demolizione delle superfetazioni addossate sul lato nord. <u>Unità edilizia n. 58 (superfetazione):</u> Demolizione del manufatto esistente (circa 70 mc) con ricostruzione del volume in ampliamento tipologico dell'edificio principale secondo caratteri architettonici coerenti con le indicazioni di cui al punto precedente. L'ampliamento non può comportare aumento delle unità abitative esistenti.</p>		

**Subcomparto 2:**

Sono ammessi i seguenti interventi, articolabili in unità minime di intervento secondo le indicazioni di cui allo schema grafico del successivo punto 10:

Unità edilizie nn. 5a, 6, 7b – 7e, (edificio principale):

Ristrutturazione edilizia con riqualificazione tipologica e formale finalizzata al ripristino di caratteri architettonici coerenti con l'origine rurale dell'organismo edilizio.

Unità edilizia n. 5b (edificio principale): Ristrutturazione edilizia con riconfigurazione della copertura e della gronda in modo da renderla coerente con l'unità edilizia adiacente per tipologia, forma e materiali, anche attraverso la creazione di una nuova loggia da realizzarsi con tecnologie e materiali caratteristici della tradizione locale sia per gli elementi verticali che orizzontali e di copertura.

**Subcomparto 3:**

Sono ammessi i seguenti interventi, articolabili in unità minime di intervento secondo le indicazioni di cui allo schema grafico del successivo punto 10:

Unità edilizie nn. 50, 54, 55, 56 (annessi di interesse tipologico):

Restauro e risanamento conservativo finalizzato al recupero a servizio della residenza (pertinenze e locali accessori) nel rispetto dei caratteri storici e tipologici dell'organismo edilizio, previa demolizione delle superfetazioni e dei manufatti di edificazione recente.

Unità edilizie nn. 49, 51, 52, 53, porzioni delle unità 54, 55, 56

(manufatti precari e superfetazioni): Demolizione con ricostruzione del volume in altra area del subcomparto, seguendo le indicazioni degli schemi direttori per la progettazione di cui alla presente scheda e secondo caratteri architettonici coerenti con l'origine rurale del complesso edilizio con il contesto urbanistico ambientale, nonché nel rispetto delle regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano del Centro Storico; i volumi oggetto di demolizione e ricostruzione potranno essere incrementati di una quota pari a mc 435 corrispondenti al dimensionamento della zona di completamento residenziale inclusa nel comparto, nel quadro di un intervento edilizio unitario. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno comportare il recupero ad uso abitativo dei volumi esistenti in misura non superiore al 70% del volume complessivo realizzato, e comunque entro un limite massimo complessivo di quattro nuove unità abitative. Il restante volume dovrà essere destinato a pertinenze ed usi accessori alle abitazioni esistenti e di progetto.

Unità edilizia n. 57 (edificio residenziale di testata):

Ristrutturazione urbanistica con demolizione e trasferimento del volume in nuova collocazione all'interno del Subcomparto con incremento premiale del 30% del volume originario, seguendo le indicazioni degli schemi direttori per la progettazione di cui alla presente scheda e secondo caratteri architettonici coerenti con l'origine rurale del complesso edilizio con il contesto urbanistico ambientale, nel rispetto delle regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano del Centro Storico; in alternativa, è ammessa la totale sostituzione del volume esistente nell'ambito dell'attuale sedime, purché collegata ad una effettiva riqualificazione del contesto edilizio ed urbanistico e condotta nel rispetto delle regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano del Centro Storico.

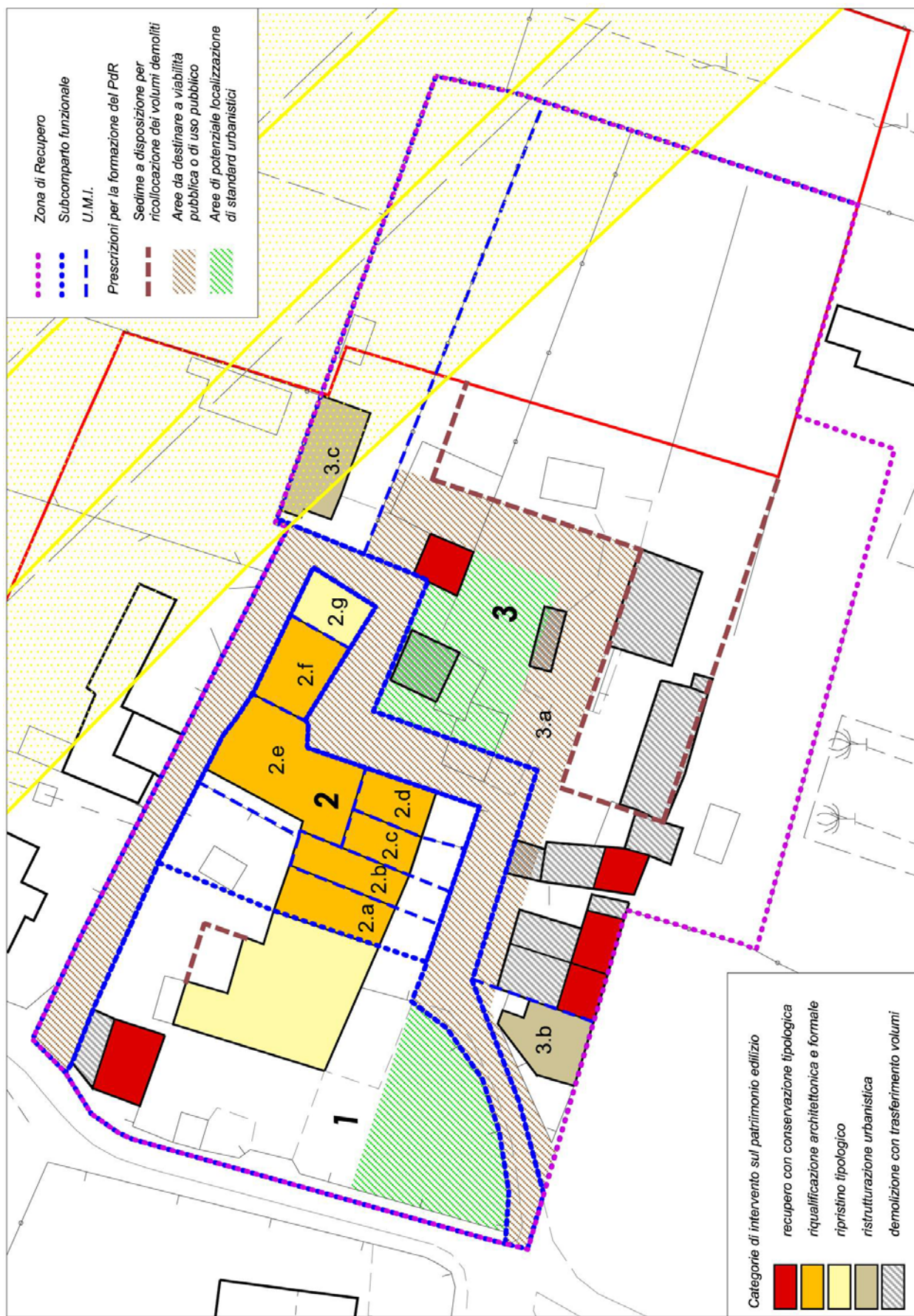
Unità edilizia n. 48 (edificio residenziale sul retro della corte):

Ristrutturazione urbanistica con demolizione e trasferimento del volume in nuova collocazione all'interno del Subcomparto con incremento premiale del 30% del volume originario, seguendo le indicazioni degli schemi direttori per la progettazione di cui alla presente scheda e secondo caratteri architettonici coerenti con l'origine rurale del complesso edilizio con il contesto urbanistico

	<p>ambientale, nel rispetto delle regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano del Centro Storico; in alternativa, è ammessa la totale sostituzione del volume esistente nell'ambito dell'attuale sedime, purché collegata ad una effettiva riqualificazione del contesto edilizio ed urbanistico e condotta nel rispetto delle regole e le indicazioni operative di cui alle NTA del Piano del Centro Storico.</p>
<b>6. Standard urbanistici</b>	<p>Dovranno essere reperiti gli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente e dal Piano Strutturale in relazione alle funzioni insediate.</p>
<b>7. Condizioni alla trasformazione</b>	<p>- Capo II NTA – Condizioni alla trasformazione Tutti gli interventi sono condizionati alla riqualificazione delle aree di proprietà pubblica (strada) e delle aree private pertinenziali, nonché alla reperimento di una dotazione di standard urbanistici non inferiore a 20,5 mq per ogni nuovo abitante insediato.</p>
<b>8. Vincoli sovraordinati e invarianti strutturali</b>	<p>Fascia di Rispetto dell'Elettrodotto esistente</p>
<b>9. Prescrizioni e orientamenti per la formazione del progetto</b>	<p>Il Piano di Recupero dovrà porsi come obiettivo la tutela ed il recupero dei caratteri architettonici e tipologici originari degli edifici e delle caratteristiche identitarie del tessuto, adottando soluzioni tipologiche che garantiscano un corretto inserimento urbanistico ed ambientale degli interventi previsti.</p> <p>Una particolare attenzione dovrà essere posta inoltre alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse testimoniale ed alla sistemazione degli spazi aperti, nel rispetto dei caratteri dell'architettura rurale e del paesaggio agrario circostante.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere finalizzati alla riqualificazione ed al ripristino, ove manomessi, dei caratteri tipologici e formali originari, attraverso la realizzazione degli interventi indicati dalle schede di cui agli allegati I e II e l'adozione di soluzioni coordinate ed unitarie a livello di organismo edilizio e spazi pertinenziali.</li> <li>- Gli schemi direttori per la progettazione individuano gli allineamenti ed il sedime massimo disponibile per gli interventi di trasferimento volumetrico collegati alla rimozione dei manufatti privi di valore; in ogni caso il nuovo assetto planivolumetrico dovrà garantire la formazione di un'ampia area di uso comune coerente i caratteri della corte rurale, nonché le opportune sistemazioni a verde e di arredo nel rispetto delle indicazioni della normativa tecnica e delle schede allegate.</li> <li>- I nuovi interventi edilizi dovranno avere caratteri tipologici coerenti con l'identità rurale del tessuto, privilegiando soluzioni architettoniche informate a criteri di semplicità e razionalità planivolumetrica, distributiva e formale. Non sono ammesse altezze superiori ai due piani fuori terra. I nuovi organismi edilizi potranno presentare elementi caratterizzanti quali logge o porticati, con esclusione di balconi a sbalzo o altri elementi incoerenti con il contesto. Eventuali scale esterne dovranno conformarsi alla tradizionale tipologia a profferlo.</li> <li>- L'organizzazione degli spazi esterni, pubblici e privati, dovrà essere informata alle regole della tradizione rurale, privilegiando l'uso di soluzioni e materiali semplici.</li> <li>- Nella nuova organizzazione del tessuto dovrà essere posta particolare cura a rispettare le visuali paesaggistiche di maggiore interesse, mantenendo opportuni corridoi visivi che permettano la percezione del contesto circostante dagli spazi della corte.</li> <li>- La normativa tecnica e le schede allegate specificano nel</li> </ul>

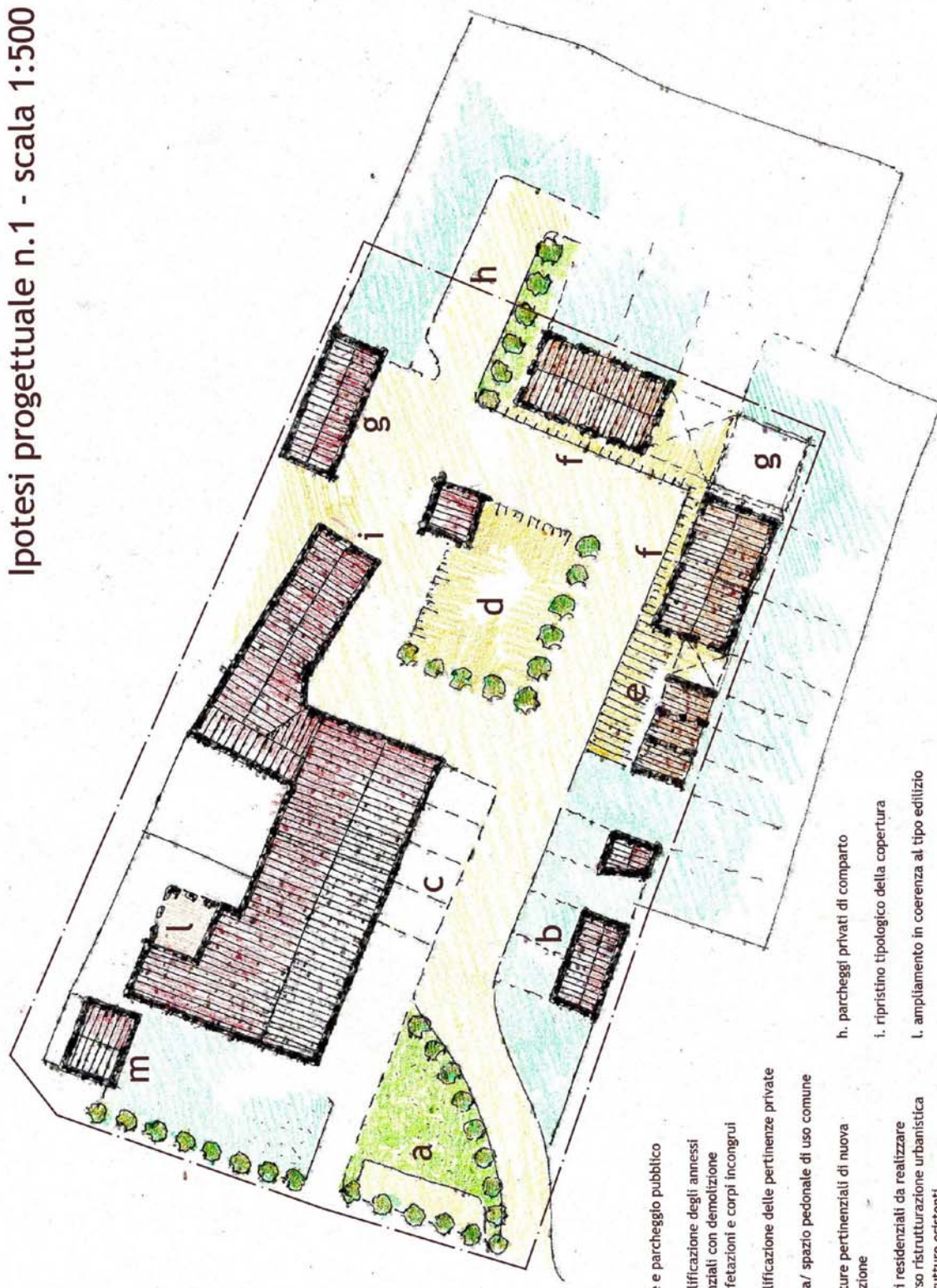
dettaglio le regole di intervento sul patrimonio edilizio esistente, l'abaco degli elementi tipologici e dei materiali consentiti.

### 10. Schemi direttori per la progettazione



### 11. Ipotesi progettuali esemplificative

# Ipotesi progettuale n.1 - scala 1:500



- a. verde e parcheggio pubblico
  - b. riqualificazione degli annessi pertinenziali con demolizione di superfetazioni e corpi incongrui
  - c. riqualificazione delle pertinenze private
  - d. piazza/ spazio pedonale di uso comune
  - e. strutture pertinenziali di nuova realizzazione
  - f. edifici residenziali da realizzare attraverso ristrutturazione urbanistica delle strutture esistenti
  - g. possibile trasferimento dell'edificio sotto l'elettrodotto
  - h. parcheggi privati di comparto
  - i. ripristino tipologico della copertura
  - l. ampliamento in coerenza al tipo edilizio
  - m. recupero ad uso residenziale
- perimetro Zdr come da R.U.

# Ipotesi progettuale n. 2 - scala 1:500



- a. riqualificazione degli annessi pertinenziali con demolizione di superfetazioni e corpi incongrui
- b. riqualificazione delle pertinenze private
- c. piazza/ spazio pedonale di uso comune
- d. strutture pertinenziali di nuova realizzazione
- e. parcheggi privati di comparto
- f. edifici residenziali da realizzare attraverso ristrutturazione urbanistica delle strutture esistenti
- g. possibile trasferimento dell'edificio sotto l'elettrodotto
- h. ripristino tipologico della copertura
- i. recupero ad uso residenziale

— perimetro ZdR come da R.U.

12. Estratto cartografico del R.U.

