



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Progetto Unitario Comnvenzionato (P.U.C.)

(ai sensi art.121 L.R.65/2014)

Comparto n.10 UTOE 6 – Lo Sparviero

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETA'

PIEGARI GIANDOMENICO	via Flamini 10, Pisa
PIEGARI ALESSIA	via don Luigi Sturzo 37, Molina di Quosa
BIANUCCI LUCIANO	Via SS Abetone 130, Molina di Quosa
BIANUCCI LUCIANA	Via SS Abetone 167, Molina di Quosa
CASTIGLIONI ALESSIA,	Via SS Abetone 161, Molina di Quosa
PARDOSSI DANIELE	Via SS Abetone 161, Molina di Quosa

PROGETTO

Progettazione e Direzione lavori architettonica

Dott. Arch. SANDRO CATASSI

Via S.Alessandro 2, 56019 Vecchiano (PI) - Tel.050.861449 - 3381675485 - mail:
sandro.catassi1963@gmail.com - sandro.catassi@archiworld pec.it

COLLABORATORI

Progettazione Idraulica e geotecnica

Dott. Geol. FRANCESCO MARIANETTI

Via Argine Vecchio 307, 56019 Vecchiano (PI)
Tel. 050 868204 - 3453147008 - mail: marianetti62@tiscali.it

INDICE

Art. 1 - Contenuto del Progetto Unitario	3
Art. 2 - Esecuzione del Progetto Unitario	4
Art. 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario	4
Art. 4 - Finalità delle Norme	5
Art. 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	5
Art. 6 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi	5
Art. 7 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici	6
Art. 8 - Opere di urbanizzazione	7
Art. 9 - Varianti	7
Art.10 - Agibilità	8

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - Contenuto del Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario riguarda le aree comprese nel comparto 10 “Lo Sparviero” UTOE 6 – Molina di Quosa, area ricadente nel vigente POC in *zona A – nuclei storici consolidati*. L’area oggetto di intervento è posta al margine dell’edificato della frazione di Molina di Quosa, a ridosso della viabilità di attraversamento principale costituita dalla SS 12 Abetone ed in diretto contatto con aree agricole poste sul retro dell’edificato. Nelle vicinanze dell’area si trova la Villa Studiatì. L’area compresa nel comparto, comprende ad oggi due unità immobiliari a destinazione residenziale, ed una unità a destinazione commerciale ove un tempo aveva sede la sala da ballo “Lo Sparviero” (dal quale prende anche nome la scheda norma del comparto 10) oltre ad aree di pertinenza e piccoli locali deposito.
2. L’intervento persegue le seguenti finalità:
 - costituire le funzioni ammesse e cioè realizzare una farmacia (nella quale si trasferirà la farmacia Piegari di Molina di Quosa) ed annessi studi medici, ed al contempo operare una riorganizzazione architettonica e funzionale dell’intero lotto, all’interno del quale si trovano anche due residenze.
 - Realizzazione di un percorso pedonale ad uso pubblico che colleghi la viabilità principale di accesso al comparto con le aree pubbliche a contorno, in previsione dello strumento urbanistico vigente
3. L’intervento pertanto prevede la riorganizzazione architettonica del complesso edilizio che manterrà le destinazioni residenziali esistenti ed opererà la trasformazione della originaria sala da ballo (quindi a destinazione commerciale) in una farmacia (commerciale) e studi medici (destinazione direzionale, come previsto nelle funzioni ammesse dalla scheda norma del comparto 10 in oggetto).

Articolo 2 - Esecuzione del Progetto Unitario

1. Tutti gli interventi, sia quelli privati di nuova edificazione e ristrutturazione, sia le opere di urbanizzazione, devono risultare conformi ai contenuti del presente Progetto Unitario.
2. Il rilascio del titolo edilizio ad eseguire i lavori sia esso un permesso di costruire o di una SCIA alternativa al permesso di costruire, è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica e alla preventiva approvazione del Progetto Unitario.

Articolo 3 - Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario è costituito dai seguenti elaborati:
 - Quaderno degli elaborati (in formato A3) secondo lo schema predisposto dall'Ufficio Edilizia/Piani Attuativi
 - Relazione tecnica descrittiva del progetto
 - Studio sulla fattibilità geologica, geomorfologica, sismica, idraulica ed idrogeologica degli interventi
 - Relazione sugli aspetti ambientali
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 - SCHEMA DI CONVENZIONE

Articolo 4 - Finalità delle Norme

1. Le presenti norme di attuazione costituiscono disposizioni di dettaglio che completano e integrano i contenuti del vigente Piano Operativo Comunale, con particolare riferimento alla Scheda Norma di dettaglio del comparto n.10 UTOE 6 Molina di Quosa, al fine di garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente progetto unitario

Articolo 5 – Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

1. Nell'area distinta dalla scheda norma 10 "Lo Sparviero" UTOE 6 – Molina di Quosa sono consentiti interventi fino alla completa demolizione e ricostruzione della sola SE esistente coi seguenti parametri edilizi desunti dalle consistenze urbanistiche degli edifici esistenti e con quelli indicati dalla scheda norma specifica.

- H.max: 7,50
- SE 915,98 mq. ($I_f = 0,56$ mq/mq.);
- Sc 706,20 mq ($R_c = 0.44\%$);
- V 3322 mc.

Le eventuali SE che a seguito della riconfigurazione architettonico-urbanistica, dovessero residuare dall'intervento resteranno nella disponibilità delle UMI 3 e 4, per eventuali ampliamenti e/o modifiche successive, nel rispetto delle quantità massime, indici, percentuali ed altezza massima sopra indicata.

2. Le destinazioni consentite, oltre a quella residenziale, sono quelle consentita dalla scheda norma 10 "Lo Sparviero" UTOE 6 – Molina di Quosa e cioè Servizi di interesse generale (tra i quali farmacia e studi medici).

Articolo 6 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi

1. Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto Unitario costituiscono elementi di riferimento, non prescrittivi, ai quali la successiva progettazione di dettaglio dovrà riferirsi in termini di coerenza sostanziale.
2. E' pertanto consentito al soggetto attuatore di apportare in fase di progettazione edilizia di dettaglio le modifiche che si rendono necessarie ed opportune per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario proposto.
3. E' facoltà dell'Amministrazione di sottoporre al parere dei propri organismi tecnici e consultivi le eventuali modifiche proposte in fase di progettazione edilizia di dettaglio.
4. Sono elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario:
 - a) il perimetro dell'area destinato alla collocazione delle opere di interesse privato;
 - b) le prescrizioni e i parametri vincolanti, di cui all'articolo 5 delle presenti norme di attuazione;
 - c) la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla scheda norma

- d) la realizzazione degli edifici nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia;
 - e) articolazione delle UMI, dei volumi e disposizione planimetrica con possibilità di eseguire le variazioni di cui al successivo art.9;
 - f) Debbono, invece, considerarsi come puramente indicativi i seguenti elementi:
 - tipologia strutturale;
 - uso dei materiali
 - ricorso a pergolati e terrazze;
 - scelte cromatiche.
5. Per la zona in oggetto non esiste un battente idraulico di sicurezza per eventi con tempo di ritorno duecentennale ($Tr=200$), ma al fine di garantire la salubrità delle unità immobiliari di nuova edificazione il piano di calpestio del piano terra sarà rialzato di almeno cm.80 rispetto all'attuale piano di campagna per il quale si fa riferimento alle quote della parte retrostante il resede del lotto.
6. Gli spazi sottotetto, qualora l'altezza lo consenta, potranno essere utilizzati come soffitte non abitabili.

Articolo 7 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli Edifici

1. Il nuovo complesso edilizio dovrà essere generalmente improntato ad un elevato livello qualitativo sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta dei materiali e finiture, nel rispetto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile.
2. Le prefigurazioni architettoniche contenute nel Progetto Unitario costituiscono riferimento per la successiva progettazione di dettaglio, che dovrà in ogni caso attestarsi su idonei livelli qualitativi equivalenti alle soluzioni proposte.
3. I materiali da utilizzare per caratterizzare i tamponamenti esterni dovranno essere limitati agli intonaci lisci, alla muratura di laterizio faccia-vista e al legno (per le schermature delle finestre e dei pergolati). Le parti metalliche ed in altri materiali dovranno essere limitate ad episodi poco estesi e potranno costituire solo accenti tecnologici in una composizione architettonica dal carattere contemporaneo seppure con riferimenti agli elementi del linguaggio della tradizione rurale toscana reinterpretati in chiave moderna.

Articolo 8 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione consistono nella realizzazione un percorso pedonale ad uso pubblico che colleghi la viabilità principale di accesso al comparto con le aree pubbliche a contorno, in previsione dello strumento urbanistico vigente
2. Fermo restando il rispetto dell'impianto urbanistico generale, è consentito al soggetto attuatore di adottare in fase di progettazione architettonica gli affinamenti e gli adeguamenti

progettuali di dettaglio che si rendano utili ed opportuni per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario.

3. La progettazione delle opere di urbanizzazione è schematica e indicativa, costituisce pertanto riferimento preliminare per le successive fasi di dettaglio.

Articolo 9 – Varianti ed invarianti progettuali

Le varianti in corso d'opera al complesso edilizio, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono di competenza degli organismi tecnici comunali. Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno assentite con specifici appositi provvedimenti, previa acquisizione di pareri o nulla osta eventualmente necessari.

Non costituiscono comunque variante al Progetto Unitario Convenzionato 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.
- La modifica e/o l'accorpamento dei lotti edificabili all'interno delle U.M.I., con modifica e/o accorpamento degli edifici, ma senza variazione dei parametri urbanistici complessivi della U.M.I. stessa.
- La modifica degli spazi esterni alle abitazioni nel rispetto del Piano Operativo comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- Le variazioni dei colori esterni degli edifici.
- lievi 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 o per inserimento di balconi, nel rispetto delle distanze previste per normativa
- lievi modifiche, derivanti da eventuali adeguamenti a prescrizioni degli Enti preposti 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.
- L'ordine cronologico delle demolizioni previste riferite agli interventi cui alle UMI 3 e 4, con mantenimento della facoltà di ricostruire le quantità di volumi legittimi demoliti, per l'intera validità temporale del P.U.C.

Rappresentano invarianti progettuali del Progetto Unitario e perciò soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una variante al PUC stesso:

- L'assetto planivolumetrico delle opere pubbliche del comparto, inteso come dimensionamento e posizionamento di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi, verde, salvo lievi spostamenti dovuti ad esigenze realizzative, ma sempre nel rispetto delle quantità minime di standard stabiliti dal Piano.
- Gli allineamenti dei fabbricati e delle recinzioni dei lotti tra di loro e rispetto alle strade, salvo eventuali arretramenti degli accessi carrabili alle proprietà private.
- Le altezze massime ammesse nella scheda norma

Articolo 10 – Agibilità

1. L'efficacia della certificazione di agibilità è subordinata al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 8, anche parziale riferita alle singole UMI, in quanto la loro realizzazione ed il correlato passo pedonale di uso pubblico, potranno interessare archi temporali diversificati
2. Eventuali ulteriori e più specifiche determinazioni al riguardo sono contenute nella convenzione.

San Giuliano terme, 14/09/2023

Arch. Sandro Catassi