



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.)

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

Comparto n. 8 UTOE Asciano Valle n. 28

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROPRIETA'

PIFFERI Giuseppino e ZACCHI Grazia

PROGETTO

Arch. Mario Buonamici

Via Ulisse Dini n. 29/d, San Giuliano Terme (PI)

Tel. 3346014650 E.mail: studio@mariobuonamici.com

Geom. Michele Bongianni

Via Guidiccioni n. 8, S.Giuliano Terme (PI)

Tel. 3389332166 E.mail: studiobongianni@interfree.it

COLLABORATORI

Geol. Dott. Graziano Graziani

Via Einaudi n. 1, Vada (LI)

Tel.368 3839396 E.mail: grazianigraziano@tilscali.it

data.....

Indice

| | | |
|---------|---|---|
| Art. 1 | Contenuto del Progetto Unitario | 3 |
| Art. 2 | Esecuzione del Progetto Unitario | 3 |
| Art. 3 | Elaborati che costituiscono il Progetto Unitario | 3 |
| Art. 4 | Finalità delle Norme | 3 |
| Art. 5 | Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse | 3 |
| Art. 6 | Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi | 4 |
| Art. 7 | Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici | 5 |
| Art. 8 | Prescrizioni particolari | 5 |
| Art. 9 | Opere di urbanizzazione | 6 |
| Art. 10 | Varianti | 6 |
| Art. 11 | Agibilità | 6 |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - Contenuto del Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario riguarda l'Area individuata dal COMPARTO N. 8 - UTOE Asciano Valle n.28, in adiacenza ai tessuti residenziali ivi esistenti ed a breve distanza dal nucleo storico del centro abitato
2. L'intervento persegue le seguenti finalità:
 - realizzazione di nuova edificazione residenziale;
3. L'intervento, pertanto, prevede la realizzazione di un fabbricato con destinazione residenziale con contestuale monetizzazione delle opere di urbanizzazione, il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente Piano Operativo Comunale

Articolo 2 - Esecuzione del Progetto Unitario

1. Tutti gli interventi, sia quelli privati di nuova edificazione, sia le opere di urbanizzazione, devono risultare conformi ai contenuti del presente Progetto Unitario.
2. Il rilascio del permesso di costruire (o di altro Titolo edilizio) dell'intervento privato è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse al 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
 - Relazione geologica di fattibilità e idraulica
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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.8 UTOE 28, 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 dal Comparto N. 8 dell' UTOE n. 28 di Asciano Valle è consentita la nuova edificazione coi seguenti parametri edilizi desunti dalla Scheda Norma di dettaglio/dall'allegato 1b delle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo Comunale e riferiti alle disposizioni del DPGR 64/R/2013:

1. Ristrutturazione urbanistica per demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico e vincolo tipologico e di destinazione E3.

La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni tipologiche ed in conformità ai parametri stabiliti dallo strumento urbanistico e comunque nel rispetto del limite massimo di densità fondiaria di 2mc/mq.

2. La destinazione consentita è quella residenziale così come indicato nella Scheda Norma di Dettaglio.

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 realizzazione degli edifici nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed

impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia;

e) articolazione dei volumi e disposizione planimetrica con possibilità di eseguire le variazioni di cui al successivo art.10;

5. Debbono, invece, considerarsi come puramente indicativi i seguenti elementi:

- a) tipologia strutturale;
- b) uso dei materiali ;
- c) ricorso a pergolati e terrazze;
- d) scelte cromatiche.

6. Al fine di garantire la salubrità delle unità immobiliari in progetto, il piano di calpestio del piano terra sarà rialzato di almeno 20 cm cm. rispetto all'attuale piano di campagna.

7. 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 fabbricato residenziale dovrà essere 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.

4. Devono essere recepiti gli obiettivi di qualità di cui alle NTA del POC

Articolo 8 - Opere di urbanizzazione/monetizzazione

1. In alternativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione si prevede la monetizzazione degli standard urbanistici.

Articolo 10 – 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.

Non costituiscono comunque variante al Progetto Unitario Convenzionato i seguenti interventi:

- La modifica degli spazi esterni alle abitazioni nel rispetto del Regolamento Edilizio 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 alla unità edilizia che non alterino la tipologia edilizia approvata.

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

- Gli allineamenti dei fabbricati e rispetto alle strade, salvo eventuali arretramenti degli accessi carrabili alle proprietà private.
- Le altezze massime ammesse
- la destinazione d'uso degli immobili.