



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.)

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

PROPRIETA'

FONDAZIONE CASA CARDINALE MAFFI ONLUS

via Don Pietro Parducci n. 1, San Pietro in Palazzi - Cecina (LI)

PROGETTO

Arch. Mauro Ciampa ARCHITETTI ASSOCIATI CIAMPA

via M. Giuntini n. 25, Navacchio (PI)

tel. 0508067706 e.mail: ciampa.mauro@assoark.it

COLLABORATORI

Geol. Dott. Luca Pignatelli

via Caduti del Lavoro n. 9, Pisa (PI)

tel. 050 525458 e.mail: luca.geo.pi@gmail.com

Dott. Ing. Nicola Croce

via Carducci. n. 47, Ghezzano (PI)

tel. 050878716 e.mail studiocroce@gmail.com

E

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Protocollo N.0002131/2021 del 18/01/2021

Sommario

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - Contenuto del Progetto Unitario

1. Il presente Progetto Unitario riguarda l'Area identificata dalla Scheda Norma comparto 18 UTOE 35 posta in località Mezzana, in adiacenza ai tessuti residenziali esistenti
L'intervento persegue le seguenti finalità:

- **riqualificazione del complesso esistente** di proprietà Fondazione Casa Cardinale Maffi Onlus Arcidiocesi di Pisa

Nuova edificazione per servizi di interesse generale a carattere privato (F4) in conformità con la scheda norma sopracitata. In particolare: "riqualificazione del complesso esistente e ampliamento della struttura per differenziazione delle attività socio sanitarie, quali: residenze per anziani RSA, residenze per disabili RSD, poliambulatori, strutture residenziali a carattere comunitario per persone a rischio sociale, comunità alloggio protetta, comunità familiari"

– realizzazione di interventi di urbanizzazione privata nelle aree interne al perimetro del Comparto del Progetto Unitario, in quanto riferite a zona F4 di servizi di interesse generale a carattere privato.

L'intervento sarà attuato nel rispetto delle disposizioni del vigente Piano Operativo Comunale

Articolo 2 - Riqualificazione del complesso esistente

Con riferimento agli elaborati 18 e 19 dell'inquadramento preliminare al permesso di costruire convenzionato, si evidenzia:

- All'interno della UMI 1, con riferimento agli elaborati grafici, sono ammessi, in coerenza con il dimensionamento stabilito dalla scheda norma, interventi di nuova costruzione nonché spazi e aree per la realizzazione di parcheggi e verde.
- Per l'edificio interno al perimetro della UMI2 vale la normativa di seguito esplicitata in ottemperanza alle categorie di intervento ammesse dalla specifica scheda norma – comparto n. 18 Mezzana - dello strumento urbanistico vigente per il comune di San Giuliano Terme.

I corpi edilizi interni all'UMI 2 sono contrassegnati, con riferimento alle tipologie e alla conformazione plani-volumetrica, con lettere. L'introduzione del colore verde, magenta e viola contrassegna le parti soggette a categorie d'intervento ed in particolare: con la segnatura verde per l'edificio C, si stabilisce la categoria del restauro con possibilità di demolizione dei corpi incongrui (a seguito di indagini storico documentali); questa categoria è attribuita in quanto il corpo edilizio è addossato alla facciata laterale della chiesa che, in quanto edificio monumentale è assoggettata alla categoria del restauro. Attraverso la categoria del restauro, per il corpo addossato, potranno anche essere attivate operazioni di demolizione/riconfigurazione.

Per le parti contrassegnate con la lettera D ed E è ammessa la categoria della ristrutturazione edilizia, così come definita dalla normativa vigente per il comune di San Giuliano con successive modificazioni della legge (L. 11-09-2020, n. 120).

Per quanto attiene i fabbricati contrassegnati dalla sigla F (locali tecnici) si stabilisce la categoria della ristrutturazione edilizia finalizzata alla riqualificazione funzionale e formale. **AI**

fine di stabilire la riconnessione funzionale tra i diversi corpi edilizi esistenti e la nuova struttura, è ammessa la realizzazione di corpi di collegamento, purchè inseriti architettonicamente e nel rispetto della Su totale ammessa dalla Scheda Norma n. 18. Gli spazi inedificati dovranno essere sistemati a giardino. All'interno della sistemazione del verde è ammessa la realizzazione, oltre agli elementi di arredo, di percorsi, quali vialetti, pergolati per l'accessibilità alle differenziate funzioni interne alla UMI. Il progetto del verde potrà anche essere non contestuale alla richiesta di permesso costruire, qual ora sia esteso alla totalità delle UMI.

- All'interno della UMI 3, con riferimento agli elaborati grafici, per la lettera H, si ammette la realizzazione di un piccolo manufatto per il commiato e si prevede ristrutturazione edilizia per l'edificio contrassegnato con la lettera G.

Sistemazione delle aree libere

Al fine di perseguire una soluzione organica degli spazi non edificati, tra i differenziati interventi ammessi per le singole UMI, il piano particolareggiato evidenzia una configurazione del verde quale guida e orientamento al successivo progetto di dettaglio.

Articolo 3 - 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 4 - 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
- Relazione Idraulica
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 - SCHEMA DI CONVENZIONE
 - Tav.01 – inquadramento generale
 - Tav.02 – planimetrie stato attuale
 - Tav.03 -prospetti e sezioni stato attuale
 - Tav.04 – progetto – planimetria generale del comparto – piano terra
 - Tav.05 – progetto – planimetria generale del comparto – piano primo
 - Tav.06 – progetto – planimetria generale del comparto - copertura
 - Tav.07 – progetto – profili
 - Tav.07.1- progetto – profili altimetrici
 - Tav.08 – planimetria generale del comparto - stato sovrapposto
 - Tav. 09 – verifiche urbanistiche

- Tav.10 – progetto - planimetria generale del comparto - opere di urbanizzazione
- Tav. 11 – UMI1 – planimetria piano terra
- Tav. 12 – UMI1 – planimetria piano primo
- Tav. 13 – UMI1 – planimetria copertura
- Tav. 14 – UMI1 – sezioni e prospetti
- Tav. 15 – UMI1 – verifica planivolumetria (DPGR 39/R)
- Tav.18 – Categorie d'intervento Piano Terra – scala 1:500
- Tav.19 – Categorie d'intervento Piano Primo – scala 1:500

Articolo 5 - 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.18 UTOE 35 al fine di garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente Progetto Unitario.

Articolo 6 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

1. Nell'area distinta dal Comparto 18 UTOE 35 è consentita la nuova edificazione con i parametri edilizi desunti dalla Scheda Norma di dettaglio
2. Le destinazioni consentite sono indicate nella Scheda Norma di Dettaglio

Articolo 7 - 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 funzionali alle UMI;
- 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.10;

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

- a) tipologia strutturale;
- b) uso dei materiali (purché omogenei sui lotti);
- c) ricorso a pergolati e terrazze;
- d) scelte cromatiche.

6. In ragione dell'entità della differenza di quota tra il piano di campagna ed il battente idraulico di sicurezza per eventi con tempo di ritorno duecentennale ($T_r=200$) si applicano all'area del Progetto Unitario convenzionato le disposizioni previste dalla Relazione Idraulica

7. Gli spazi sottotetto, qualora l'altezza lo consenta, potranno essere utilizzati come soffitte non abitabili.

Articolo 8 - 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. Il progetto dovrà essere realizzato secondo gli obiettivi di qualità architettonica

Articolo 9 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione private consistono nella realizzazione di parcheggi e verde all'interno del perimetro del comparto

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 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.

Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti 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 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 alle unità edilizie che non alterino le tipologie edilizie approvate.
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 ciclopeditoni, 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
 - la destinazione d'uso degli immobili.

Articolo 11 - Agibilità

1. L'efficacia della certificazione di agibilità è subordinata al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 8.
2. Eventuali ulteriori e più specifiche determinazioni al riguardo sono contenute nella convenzione.