

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME-PI

COMMITTENTE:

Edilizia Dauti Muhadri Srl
Piazza S. Luigi Gonzaga 4 -San Giuliano Terme (Pi)
P.Iva-02408160501

EDILIZIA DAUTI MUHADRI SRL
P.zza SAN LUIGI GONZAGA,4
56017 SAN GIULIANO TERME(PI)
P.I.02408160501.Tel.3245363645



PROGETTO ARCHITETTONICO:

Arch. Gabriele Monaco
Via Palermo 45 -56127- Pisa
tel/fax 050552396- cell 3356059629
E-mail: monaco.gabriele71@gmail.com
Pec: gabriele.monaco@archiworldpec.it



TITOLO

**PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE
VARIANTE AL POC
PER LA REALIZZAZIONE DI UNITA'
IMMOBILIARI A CIVILE ABITAZIONE- VIA
DELLE SORGENTI N°16- LOC. ASCIANO-SAN
GIULIANO TERME - PISA.**

URBANISTICA ED EDITING

Arch. Gabriele Monaco

GEOLOGIA

Dott. Geol. Monica Laquidara
via V. Fiorentina, 254-56021
Loc. Montione di Cascina-PI

STUDI IDRAULICI

ING. Valentina Altieri
STUDI DI INGEGNERIA BONACCI & ALTIERI
Viale Giovanni Pisano n. 67 - 56123 Pisa

AGRONOMIA

Arch. Gabriele Monaco

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CONSULENTI

DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.
ai sensi dell'artt. 22 e 23 della L.R.T. 10/10 e s.m.i.
Arch. Martina Maria Lucia Trebbi
Via Monte Ortigara n°2 -56127- Pisa

CONSULENZA ENERGETICA:

CONSULENZA ACUSTICA:

Pratica

-

Scala

-

Formato

A4

Elaborato

B.02

Rev	Data	Motivazione	Redatto	Verificato	Approvato	Autorizzato
	GIUGNO 2023					
	NOVEMBRE 2023	INTEGRAZIONE A SOSTITUZIONE				

TITOLO: PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE AL POC PER LA REALIZZAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI A CIVILE ABITAZIONE- VIA DELLE SORGENTI N°16- LOC. ASCIANO- SAN GIULIANO TERME - PISA.

OGGETTO: ELAB N°B.02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1

FINALITA'

Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa privata (di seguito anche "il Piano" o "il PdR") relativo all'area, posta in via Delle Sorgenti n°16, in Località Asciano nel Comune di San Giuliano Terme-Pi.

L'area in oggetto, rientra nel sub-sistema ambientale della pianura- Bonifica di Asciano (Capo III -Sistema Ambientale, Art.26 delle NTA del POC) e nella zona omogenea: ZONA E4- Zone agricole di interesse paesaggistico.

Il presente Piano costituisce la strumentazione urbanistica attuativa e la base normativa riferite agli interventi edificatori ammessi, alle funzioni ammesse e definisce inoltre e l'organizzazione delle aree libere.

Art. 2

AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano comprende l'area pianeggiante, ubicata in via Delle Sorgenti n°16, in Località Asciano nel Comune di San Giuliano Terme-Pi.

L'esatta perimetrazione è indicata negli elaborati grafici ed in particolare nell'elaborato. n°B.09 Inquadramento territoriale e normata dal Piano Operativo (PO) del Comune di San Giuliano Terme.

Art.3

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO

ZONA E4- Zone agricole di interesse paesaggistico.

Art.4

STRUMENTO DI ATTUAZIONE

Piano di Recupero di iniziativa privata-Art.107 della L.R. n°65-2014

Art. 5

DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso previste sono residenziale e strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione ai sensi della L.R. N°42-2000 e smi e comunque le destinazioni compatibili con la zona di appartenenza come previsto dall' Art. 27 delle NTA del POC.

Art. 6

CALCOLO ABITANTI EQUIVALENTI

PARAMETRI URBANISTICI ATTUALI	PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO
SUPERFICIE AREA 4.174 MQ	SUPERFICIE AREA 4.174 MQ
VOLUME EDIFICATO ATTUALE VE TOT. = 823.29 MC	VOLUME EDIFICATO DI PROGETTO VE TOT. = 1.370.27 MC
CARICO URBANISTICO ATTUALE: 823.29 MC / 156 = 5.28 AB. EQUIVALENTI (5 ABIT. EQUIVALENTI.)	CARICO URBANISTICO DI PROGETTO: VE TOT. = 1.370.27 MC / 156 = 8.78 AB. EQUIVALENTI (9 ABIT. EQUIVALENTI.)

Incremento del Carico Urbanistico 4 Abitanti Equivalenti

Art. 7

PARAMETRI URBANISTICI

Il PdR prevede i seguenti parametri urbanistici dell'intero comparto:

UMI n: 1 e 2

PARAMETRI URBANISTICI ATTUALI COMP. DI LOCALI ACCESSORI	PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO MASSIMO REALIZZABILI COMPENSIVI DI LOCALI ACCESSORI
SUPERFICIE AREA 4.174 MQ	SUPERFICIE AREA 4.174 MQ
VOLUME EDIFICATO ATTUALE VE TOT. = 1.613,98 MC	VOLUME EDIFICATO MASSIMO REALIZZABILE VE TOT. = 1.890,00 MC
SUPERFICIE EDIFICATA TOT. ATTUALE TOT. = 506,05 MQ	SUPERFICIE EDIFICATA TOT. MASSIMA REALIZZABILE = 700,00 MQ

UMI N.1

PARAMETRI URBANISTICI ATTUALI COMP. DI LOCALI ACCESSORI - UMI 1	PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO MASSIMO REALIZZABILI COMP. DI LOCALI ACCESSORI – UMI 1
SUPERFICIE AREA 4.174 MQ	SUPERFICIE AREA 4.174 MQ
VOLUME EDIFICATO ATTUALE VE TOT. = 1.195,70 MC	VOLUME EDIFICATO MASSIMO REALIZZABILE VE TOT. = 1.195,70 MC
SUPERFICIE EDIFICATA TOT. ATTUALE TOT. = 389,27 MQ	SUPERFICIE EDIFICATA TOT. MASSIMA REALIZZABILE = 389,27 MQ

UMI N.2

PARAMETRI URBANISTICI ATTUALI COMP. DI LOCALI ACCESSORI - UMI 2	PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO MASSIMO REALIZZABILI COMP. DI LOCALI ACCESSORI – UMI 2
SUPERFICIE AREA 4.174 MQ	SUPERFICIE AREA 4.174 MQ
VOLUME EDIFICATO ATTUALE VE TOT. = 418,21 MC	VOLUME EDIFICATO MASSIMO REALIZZABILE VE TOT. = 694,30 MC
SUPERFICIE EDIFICATA TOT. ATTUALE TOT. = 110,12 MQ	SUPERFICIE EDIFICATA TOT. MASSIMA REALIZZABILE = 175,96 MQ

Art. 8

CATEGORIE DI INTERVENTO

Edificio principale n. 1, categoria di intervento "D3"

Edifici annessi n.2-3-4, categoria di intervento "E3"

Art. 9

ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI

L'altezza massima degli edifici potrà essere 7,50 ml misurata al sotto-gronda

Art. 10

INTERVENTI AMMESSI

Il progetto di riqualificazione generale, prevede:

1- il recupero del corpo di fabbrica principale (Edificio principale n.1), attualmente costituito da due unità immobiliari di cui una, ad uso residenziale posta su una porzione del piano terra e piano primo e una ad uso magazzino al piano terra.

Il cambio d'uso e frazionamento in due o massimo tre unità abitative da realizzarsi entro il volume esistente (Edificio principale UI N°1 e UI N°2).

2- la demolizione, il cambio di destinazione d'uso e l'aumento della superficie edificabile degli edifici ad uso: locale deposito, locale forno-sgombero e locale porcilaia-latrina (edifici n°2-3-4), che si presentano estremamente degradati e non recuperabili con la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale composto da una unità abitativa (Edificio secondario UI N°3) per una S.E. massima di mq 175,96 compresi locali accessori.

4-la sistemazione e la riorganizzazione degli spazi delle pertinenze esterne dell'intero resede di proprietà. Tale riorganizzazione avrà caratteristiche di unitarietà ed omogeneità con l'identificazione di nuove pertinenze al fine della tutela dell'ambiente e del paesaggio circostante.

Art. 11

TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie potranno essere del tipo terra tetto, bifamiliare, unifamiliare e singoli appartamenti.

Art. 12

PROCEDURE DI INTERVENTO

Il presente Piano di Recupero avrà validità 10 anni.

Il Piano si attuerà per U.M.I., così come individuate nell'elaborato grafico B.16. Stato di progetto-Planimetria generale-Unità minime di intervento.

1-Realizzazione delle sole opere di urbanizzazione e dei parcheggi attraverso permesso a Costruire

2-Realizzazione delle successive UMI 1 (edificio principale) e UMI 2 (nuovo edificio) anche separatamente mediante Segnalazione Certificata di Inizio attività (S.C.I.A.) o Segnalazione Certificata di Inizio attività alternativa al Permesso a Costruire, per quanto previsto dalla L.R. n° 65/2014, in conformità al Piano di Recupero ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Ogni UMI potrà essere realizzata a seguito del rilascio del Permesso a Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Art. 13

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE E INVARIANTI

Art. 13 a

VARIANTI NON SOSTANZIALI

Non sono considerate varianti sostanziali e pertanto sono ammesse purché conformi al Piano approvato e ai criteri normativi e costruttivi previsti (N.T.A.) le seguenti modifiche:

- a) variazioni nella distribuzione e articolazione degli spazi interni degli edifici.
- b) Cambio d'uso, Incremento e frazionamento fino ad un massimo di n°3 unità immobiliare nel fabbricato principale.

- c) Lievi modifiche del perimetro del nuovo fabbricato e il suo posizionamento.
- d) Lievi modifiche che riguardano le opere di urbanizzazione: viabilità, parcheggi e aree a verde, nonché la realizzazione della piscina.
- e) Lievi modifiche prospettiche.

Art. 13 b

VARIANTI SOSTANZIALI

Le Varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente articolo e quelle previste dalle N.T.A. del Piano, sono considerate varianti sostanziali e pertanto dovranno essere eventualmente autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano secondo quanto disposto dalla LR Toscana n°65/2014 e s.m.i.

Art. 14

PARCHEGGI PERTINENZIALI E STANDARDS URBANISTICI

a-Parcheggi pertinenziali:

-Come da Regolamento Edilizio Unificato devono essere garantiti due posti auto di dimensioni non inferiori a ml 2.50X5.00 per ogni unità immobiliare, per un totale di n. 6 posti auto.

- Come da legge "Tognoli" n. 122/1989, per ogni 10 mc di volume realizzato, è necessario destinare 1 mq di superficie a parcheggio. "Ogni 10 mc di volume ==> 1 mq di parcheggio", per un totale di mq 137,00 di sup. a parcheggio.

b-D.M. 1444/68-Standards urbanistici:

Come da DM 1444/68 sono previsti:

Incremento di volume 546.98 mc.

546.98 mc/156 mc per abitante =3.50 AB Equivalenti (4 ABIT. EQUIVALENTI)

- Aree per spazi pubblici attrezzati:

DOTAZIONE MINIMA: 9 MQ X ABIT. Equivalente =9 MQ X 4 ABIT. = 36.00 MQ VERDE PUBBLICO

Aree a parcheggio pubblico:

DOTAZIONE MINIMA: 2,5 MQ X ABIT. CONV. = 2,5 MQ X 4 ABIT. = 10.00 MQ PARCHEGGI PUBBLICI

Le dotazioni di aree a verde pubblico e a parcheggio pubblico, come da standards, potranno essere monetizzate ai sensi della Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 13-06-2017.

Art. 15

REGOLE TIPOLOGICHE PER GLI EDIFICI – MATERIALI E FINITURE

La tipologia degli edifici dovrà riferirsi ai caratteri tipici delle costruzioni rurali tradizionali, improntati alla massima semplicità, privilegiando forme quadrate o rettangolari compatte.

Sarà prevalente la dimensione orizzontale rispetto a quella verticale.

Le facciate devono presentare un'articolazione con partiture regolari e dovranno presentare una prevalenza dei pieni sui vuoti. Sono vietati nuovi balconi e terrazze.

Le aperture devono essere prevalentemente allineate e, in maggioranza, delle stesse dimensioni, soprattutto per quanto riguarda la loro altezza, di norma superiore o uguale alla larghezza.

I materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo; le superfici esterne saranno intonacate e tinteggiate con colori tradizionali (terre, ocre etc.) con esclusione del bianco.

Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi ed embrici in laterizio; gli aggetti delle gronde saranno realizzati con passafuori in legno e mezzane in laterizio; canali di gronda e discendenti sono previsti in rame o lamiera zincata colore testa di moro.

Gli infissi saranno in legno di tipo tradizionale, con o senza scuro interno, di colore naturale o verniciato, con vetro eventualmente spartito secondo disegno tipico.

L'eventuale sistema di oscuramento esterno dovrà essere costituito da persiane in legno naturale o ad antoni, verniciato, sia per le finestre che per le porte-finestre.

Eventuali davanzali potranno essere realizzati in pietra, a semplice profilo, o in mezzane in laterizio posate in piano, privi di incorniciature e contenuti all'interno della luce della finestra.

La copertura dovrà essere improntata alla massima semplicità; sono ammesse unicamente coperture a due falde (a capanna) o ad una falda per i volumi minori, evitando lo sfalsamento delle falde e l'introduzione di elementi fuori sagoma.

Art. 16

REGOLE TIPOLOGICHE E MATERIALI PER AREE ESTERNE DI PERTINENZA-ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Per elementi di arredo urbano si intendono annessi e opere di arredo degli esterni come: strutture coperte leggere, voliere, pergole, cisterne, pozzi, vialetti, parcheggi, recinzioni, corpi illuminanti, aiuole, panchine etc.

Sono ammesse le trasformazioni previste dal piano strutturale per questa zona (Zona Agricola di interesse paesaggistico), la cui validità permane anche in seguito al piano di recupero. Gli interventi di seguito

specificati sono quelli degli spazi esterni individuati nel progetto. La trasformazione delle aree esterne del complesso immobiliare, sarà attuata secondo l'elaborato grafico per quanto concerne la consistenza e la tipologia delle opere di sistemazione paesaggistica.

In particolare:

- VIALETTI CARRABILI – PEDONALI – PARCHEGGI: La realizzazione dei vialetti carrabili e le zone parcheggi potranno essere realizzati in ghiaio, ghiaio stabilizzato o prato carrabile.

I vialetti pedonali ed i marciapiedi previsti per l'accesso alla unità immobiliari dovranno essere realizzati in materiali tradizionali come: cotto, ghiaio, ghiaio stabilizzato, pietra e simili e calcestruzzo architettonico.

Le superfici non pavimentate e non utilizzate per passaggi pedonali, carrabili sterrati e/o inghiaiate e per i parcheggi dovranno essere sistemate a prato.

-RECINZIONI: La realizzazione di eventuali nuove recinzioni dei confini di proprietà, potranno essere realizzate con reti a maglia sciolta e pali in legno o metallo verniciato con un'altezza massima di cm 160, schermate da siepi arbustive. Eventuali cancelli carrabili e pedonali potranno essere realizzati con struttura leggera metallica verniciata e doghe in legno o metallo verniciato.

Non sono ammesse suddivisioni interne tra le unità immobiliari se non mediante siepi.

PERGOLATI- PENSILINE FRANGISOLE PER PARCHEGGI:

Le di strutture "pergolate" in aderenza ai fabbricati potranno essere realizzate in materiale ligneo e/o metallico avente per larghezza massima i fronti dei fabbricati ed una profondità massima di ml. 3,50.

Le strutture per l'ombreggiatura delle aree a parcheggi del tipo pensiline frangisole potranno essere realizzate in materiale ligneo e/o metallico con l'inserimento in copertura di eventuali pannelli fotovoltaici o solari.

ANNESI DA GIARDINO IN LEGNO:

Nei resedi di pertinenza degli edifici, potranno essere installati annessi da giardino in legno, con copertura inclinata, delle dimensioni massime previste dal R.E. ed altezza massima di ml. 2,20.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

Le unità esterne per il trattamento aria e per la produzione di caldo/freddo, potranno essere inserite all'esterno dei fabbricati con opportune schermature.

Art.17

SISTEMAZIONI A VERDE

All' interno delle aree a verde si devono privilegiare essenze autoctone, peculiari e caratteristiche del limitrofo Monte Pisano e della pianura circostante.

Le essenze utilizzate, sia arboree che arbustive, dovranno essere opportunamente selezionate in virtù delle loro caratteristiche botaniche, di adattamento al terreno vegetale di radicazione e crescita, delle loro esigenze nel post trapianto (fabbisogno idrico, nutrizionale ed ambientale in genere).

Saranno da preferirsi sistemi del verde che possano garantire continuità con la fitocenosi del conterminare e senza la minima interferenza e/o interruzione della stessa, mettendo in risalto i connotati caratteristici dell'ambiente esterno; le perimetrazioni infatti dovranno suggerire senso di non sbarramento sui lati dotati di profondità spaziale.

I vari sistemi del verde, associazioni arbustive con più altezze e portamenti, filari arborei, aiuole fiorite, associazioni arboree ed arbustive, dovranno altresì nel loro insieme costituire sia un vero e proprio corridoio ecologico sia zona di stazionamento e ricovero dell'avifauna del posto.

Art.18

LOCALI TECNICI

È ammessa la realizzazione di locali tecnici interrati, seminterrati o fuori terra (tali locali verranno realizzati in coerenza con gli interventi di messa in sicurezza idraulica prevista), cabine elettriche, locale tecnico per impianti fotovoltaici e solari anche con copertura verde.

I suddetti locali non costituiscono V.E. e S.E.

Per tali locali si possono prevedere interventi di mitigazione con elementi arborei anche mediante apposito progetto paesaggistico di inserimento.

Art.19

LOGGE E PORTICATI

Le logge e i porticati, costituendo elemento prevalentemente architettonico, non si considerano nel conteggio della SE e del VE.

Art.20

REALIZZAZIONE E MANUTENZIONE DI STRADE PODERALI

La realizzazione e la manutenzione di strade poderali, elementi viari e spazi di sosta esterni; Dovranno essere realizzate con materiali esteticamente consoni all'aspetto rurale dell'area.

Art. 21

PISCINE

La realizzazione delle piscine è ammessa all'interno delle aree di pertinenza degli edifici come da prescrizioni del POC per l'area in oggetto Art. 36 delle NTA del POC.

Art. 22
ILLUMINAZIONE ESTERNE

L'area di pertinenza dei fabbricati, potrà essere interamente illuminata sia per consentire un facile accesso, una facile fruizione, sia per porre in evidenza i fabbricati e le pertinenze.

L'impianto di illuminazione potrà essere compartimentato in modo da essere utilizzato per settori funzionali quali ad esempio, l'area di accesso, il parcheggio, il verde, i fabbricati etc...

L'impatto visivo illuminante dovrà essere totalmente attenuato ricreando artificialmente l'illuminazione naturale della luce lunare.

Per questo motivo si predilige l'utilizzo di apparecchi con lampade a luce "gialla" ed un tipo di illuminazione prevalentemente radente al suolo e mai diretta verso le strutture.

Trattandosi di un contesto rurale l'effetto sarà caratterizzato dalla prevalenza di zone d'ombra create dal riverbero dell'illuminazione" di tipo naturale" contestualizzata all'ambiente.

Anche l'impatto visivo dei corpi illuminanti sarà attenuato inserendo i medesimi all'interno delle bordature arbustive, etc. Le aree che necessitano maggiormente di essere "segnalate" ed illuminate sono quelle inerenti la viabilità ed i parcheggi.

La soluzione privilegiante è quella di inserire corpi illuminanti su palo con luce diretta a terra.

Questa porzione di impianto potrà essere collegata a sensori di accensione di tipo volumetrico controllati direttamente dall'accesso dei mezzi o pedoni. Per i percorsi interni si potrà prevedere l'utilizzo di apparecchi di segnalazione a terra, anche del tipo a led, che consentono di individuare le pavimentazioni senza illuminate le aree limitrofe. In facciata verranno posti apparecchi in prossimità degli ingressi a condizione dell'uniformità globale.

Art.23

**RETI TECNOLOGICHE-ACQUEDOTTI- FOGNATURE- SISTEMI PER IL TRASPORTO DELL'ENERGIA – DELLE
TELECOMUNICAZIONI E SIMILI**

La realizzazione e la manutenzione di reti tecnologiche, quali acquedotti, fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, devono minimizzare per quanto possibile l'impatto estetico del loro inserimento nel contesto agricolo. Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, opere di regimazione idraulica e simili dovranno essere relazionate al contesto circostante, adeguandosi nell'andamento alle preesistenze territoriali degne di mantenimento.

La progettazione definitiva dovrà rispettare i pareri espressi da ciascun Ente Gestore.

Art.24

RENDIMENTO ENERGETICO NEGLI EDIFICI

Al fine di perseguire le finalità del risparmio energetico, del corretto uso dell'energia nelle sue varie forme e del contenimento delle emissioni inquinanti negli edifici, il progetto architettonico dovrà rispettare i disposti del D.Lgs n.192 del 19 agosto 2005 e del D.Lgs n° 311 del 29 dicembre 2006.

Potranno essere previsto l'introduzione di pannelli fotovoltaici, da inserire sulle coperture, o su tettoie di posti auto. Potranno essere inoltre utilizzate fonti energetiche rinnovabili, quali geotermico, eolico, biomasse, cogenerazione, nel rispetto delle normative regionali e nazionali.

Art.25

ACUSTICA

Nella progettazione degli edifici da realizzare nelle UMI dovranno essere rispettate le norme di isolamento acustico al calpestio per i solai, per la trasmissione del rumore attraverso le pareti e dovranno essere scelti infissi e serramenti con adeguato grado di isolamento acustico.

Art. 26

BARRIERE ARCHITETTONICHE

I progetti delle opere di urbanizzazione ed i progetti architettonici, sia degli spazi esterni condominiali che privati, dovranno rispettare i disposti della Legge 09.01.1989 n° 13 e D.M. 14.06.1989 n° 236 in merito al superamento delle barriere architettoniche e renderne fruibile l'utilizzo da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria.

Art. 27

SUPERFICI PERMEABILI

La progettazione esecutiva dovrà rispettare la verifica delle superfici permeabili in base ai parametri dettati dal D.R.T. n° 230/94.

In considerazione della natura del terreno, che comprende suoli sottili e suoli contenenti considerevoli quantità di argilla e colloidali, con potenzialità di deflusso moderatamente alta e quindi scarsa capacità di infiltrazione a saturazione, si renderà necessaria una eventuale e idonea riprofilatura del terreno (destinato al verde) con pendenza di scolo verso sud in direzione dell'Antifosso del Monte, per consentire un efficace drenaggio delle acque meteoriche durante gli eventi piovosi e scongiurare eventuali ristagni d'acqua.

Art. 28

INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE

L'attuazione del Piano di Recupero dovrà avvenire in conformità agli esiti delle indagini geologiche e geotecniche.

Art. 29

SMALTIMENTO ACQUE REFLUE

Per lo smaltimento e il trattamento delle acque reflue, vista l'assenza di un impianto di smaltimento pubblico (fognatura nera comunale) dovrà essere predisposto un impianto a "fitodepurazione" a flusso orizzontale. Da realizzarsi seguendo le linee vigenti in materia.

Art.30

MOBILITA' E ACCESSIBILITA'

L'accesso all'area e agli edifici, sarà garantito attraverso:

- L'attualizzazione del passo carrabile autorizzato in precedenza da parte della Provincia di Pisa. Le soluzioni individuate riguardanti la viabilità per l'innesto sulla strada provinciale n°30, da parte dei nuovi utenti, faranno parte di uno specifico elaborato tecnico che verrà allegato al primo titolo edilizio dell'intervento (urbanizzazioni e cantierizzazioni).
- Da una valutazione riguardante le caratteristiche tipologiche e formali del piccolo ponte di ingresso all'area e ad una sua eventuale manutenzione straordinaria per il consolidamento. L'elaborato tecnico, verrà allegato al primo titolo edilizio dell'intervento (urbanizzazioni e cantierizzazioni).

Art.31

NORME E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In merito alle norme di carattere igienico-funzionale, per quanto non specificato nel Piano, si fa riferimento alle norme regolamentari comunali, regionali e nazionali che disciplinano la materia.

Art. 32

ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

B- PIANO DI RECUPERO

- B.01 Relazione tecnico illustrativa e allegato Elab.B.01a (Atto di provenienza -Visure catastali-Planimetrie catastali)
- B.02 Norme Tecniche di Attuazione
- B.03 Studio idrologico-idraulico
- B.04 Relazione di fattibilità geologica
- B.05 Relazione agronomica
- B.06 Inquadramento urbanistico e catastale
- B.07 Documentazione fotografica
- B.08 Quadro conoscitivo-sintesi delle rilevazioni paesaggistiche-valori del paesaggio
- B.09 Stato attuale-Inquadramento territoriale
- B.10 Stato attuale- Planimetria generale

- B.11 Analisi del degrado
- B.12 Stato attuale- Planimetria generale-sezione ambientale A-A
- B.13 Stato di progetto- Planimetria generale-sistemazioni esterne-particolari
- B.14 Stato di progetto- Planimetria generale-sezione ambientale A-A
- B.15 Stato di progetto- Planimetria generale- verde condominiale e verde privato
- B.16 Stato di progetto- Planimetria generale-Unità Minime di Intervento
- B.17 Stato di progetto- Planimetria generale-Parcheggi pertinenziali
- B.18 Stato di progetto- Planimetria generale-Progetto del verde
- B.19 Stato di progetto- Planimetria generale-schema smaltimento liquami
- B.20 Stato di progetto- Planimetria generale-stato sovrapposto
- B.21- Stato attuale edificio principale piante
- B.22- Stato attuale edificio principale prospetti e sezione A-A
- B.23- Stato attuale edificio Deposito-piante prospetti e sezione A-A
- B.24- Stato attuale edificio Forno-sgombero-piante prospetti e sezione A-A
- B.25- Stato attuale edificio Porcilaia-latrina-piante prospetti e sezione A-A
- B.26- Stato di progetto edificio principale piante
- B.27- Stato di progetto edificio principale prospetti e sezione A-A
- B.28- Stato di progetto edificio secondario-piante prospetti e sezione A-A
- B.29- Stato attuale calcolo superfici e volume
- B.30- Stato di progetto calcolo superfici e volume

C VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

- C.01 Documento Preliminare verifica di assoggettabilità a VAS

Il tecnico:

Arch. Gabriele Monaco

