

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato
Piano di Recupero del comparto n.11, La Fontina – Praticelli, UTOE n.32
via Giovanni Berchet, località Ghezzano

PROPRIETA'

ente ecclesiastico civilmente riconosciuto PARROCCHIA DELLA SS. TRINITA'
via Giovanni Berchet, (PI)

PROGETTO

Architetto Stefano Lami
via E. F. Pimentel n. 5, San Miniato (PI)
tel. 3495658303 e.mail stefano_lami@live.it

COLLABORATORI

Geol. Marco Bani Micheletti
Iscritto all'Ordine dei Geologi della Toscana sez. A
con anzianità del 16 aprile 1998 e riferimento n.1022

NORME DI ATTUAZIONE

Febbraio 2024

Indice

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

NORME DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - Contenuto del Piano di Recupero

1. Il presente Piano di Recupero riguarda un'area per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato del comparto n.11, La Fontina – Praticelli, UTOE n.32, area posta lungo via Giovanni Berchet in località Ghezzano, in adiacenza ai tessuti residenziali ivi esistenti di impianto relativamente recente.

2. L'intervento persegue le seguenti finalità:

- Ampliamento delle strutture parrocchiali e realizzazione di servizi complementari. Strutture di ristoro (bar, chiosco), impianti sportivi (calcetto, pallavolo, basket, bocce, ecc) con relativi locali accessori e spazi coperti per attività ricreative. Spazi per attività direzionali a servizio del complesso parrocchiale.
- Ampliamento delle strutture parrocchiali ed eventuale realizzazione di nuove strutture integrative. L'intervento potrà anche essere attuato per parti, purché queste siano ricomprese all'interno di una progettazione unitaria facente parte del PDR e che ogni parte sia funzionale e funzionante nel rispetto dei parametri urbanistici.
- Realizzazione di pista ciclabile di collegamento con le strutture/edifici pubblici esistenti e la realizzazione di parcheggio a margine dell'area ed in connessione con la Viabilità principale;

3. Gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla scheda norma e nello specifico:

- spazi di supporto all'attività principale – magazzini – uffici – (direzionale)/ spazi per lo svolgimento di attività di servizio per un massimo di 900 mq
- spazi di supporto alle funzioni religiose da precisare anche in fase di progettazione particolareggiata per un massimo di 100 mq
- riqualificazione e adeguamento delle attrezzature sportive. Sono ammesse altresì coperture degli impianti aventi caratteristiche strutturali di tensostrutture e dimensioni adeguate ma che rispecchiano in pianta il sedime del campo di gioco.

4. L'intervento, pertanto, prevede la realizzazione di un complesso edilizio con destinazione di interesse generale a prevalente carattere privato e di opere di urbanizzazione, il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente POC.

Articolo 2 - Esecuzione del Piano di Recupero

1. Tutti gli interventi, sia quelli privati di nuova edificazione, sia le opere di urbanizzazione, devono risultare conformi ai contenuti della scheda norma del comparto n.11, La Fontina – Praticelli, UTOE 32 del vigente POC.

2. Gli interventi previsti si attueranno con Permesso di Costruire o SCIA in coerenza con le disposizioni Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e secondo quanto previsto dalla Convenzione.

3. L'intervento privato è modulato in relazione alle unità minime d'intervento indicate nella "Tav.16 unità minime d'intervento", coerenti e organiche all'impostazione progettuale complessiva, ognuna di durata corrispondente alla validità del relativo permesso di costruire ed ognuna attuabile indipendentemente dalle altre in quanto funzionalmente indipendenti, ad

eccezione della UMI 1 (salone parrocchiale, parcheggio di progetto, realizzazione nuovo accesso e chiusura dell'attuale) che avrà la priorità su tutte le altre. Sarà comunque possibile l'attuazione di un intervento unitario di tutto il comparto.

Articolo 3 - Elaborati che costituiscono il Piano di Recupero

1. Il presente Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione descrittiva;
- Relazione sulla gestione del rischio idraulico;
- Tav.1 planimetrie ubicative
- Tav.2 documentazione fotografica
- Tav.3 planimetria generale stato attuale
- Tav.4 piante stato attuale
- Tav.5 prospetti stato attuale
- Tav.6 planivolumetrico stato di progetto
- Tav.7 planimetria generale stato di progetto
- Tav.8 planimetria generale stato sovrapposto
- Tav.9 piante stato di progetto
- Tav.10 sezioni ambientali stato di progetto
- Tav.10bis sezioni ambientali stato di progetto
- Tav.11 dettaglio opere di urbanizzazione
- Tav.12 schema sottoservizi
- Tav.13 schema smaltimento acque reflue
- Tav.14 calcoli urbanistici
- Tav.15 gestione del rischio idraulico
- Tav.16 unità minime d'intervento
- Relazione geologica;
- Norme di attuazione;
- Stima dei costi delle opere di urbanizzazione

Articolo 4 - Finalità delle Norme

1. Le presenti norme di attuazione costituiscono disposizioni di dettaglio che completano e integrano i contenuti del vigente POC, con particolare riferimento alla scheda norma del comparto n.11, La Fontina – Praticelli, UTOE 32, al fine di garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente Piano di Recupero.

Articolo 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

1. Nell'area distinta nella scheda norma del comparto n.11, La Fontina – Praticelli, UTOE 32 come “area per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato, Zona F-4” è consentita la nuova edificazione coi seguenti parametri edilizi desunti dalla scheda stessa e riferiti alle disposizioni del DPGR 64/R/2013:

- H.max: 7,50 m.;
- Hmax per corpi edilizi integrativi (coperture degli impianti aventi caratteristiche strutturali di tensostrutture e dimensioni adeguate ma che rispecchiano in pianta il sedime del campo di gioco) 10,00 m;
- Superficie Edificabile per spazi di supporto all'attività principale – magazzini — uffici – (direzionale)/ spazi per lo svolgimento di attività di servizio = 900 mq.;
- Superficie edificabile per spazi di supporto alle funzioni religiose da precisare anche in fase di progettazione particolareggiata = 100 mq.;
- Rapporto di Copertura = 40%
- Dc: 5,00 m. o in aderenza a fabbricati esistenti e legittimi posti sul confine;
- Ds: 5,00 m., salvo allineamenti preesistenti consolidati del tessuto urbano e fatto salvo quanto previsto dal d.lgs. 285/1992 (Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni.

2. Le destinazioni consentite sono indicate nella scheda norma del comparto n.11, La Fontina – Praticelli, UTOE 32, del vigente POC.

Articolo 6 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi

1. Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Piano di Recupero 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 Piano di Recupero 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 e 11 delle presenti norme di attuazione;
- c) la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- d) la realizzazione degli edifici nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia;
- e) l'area di inviluppo del complesso edilizio;
- f) caratterizzazione contemporanea delle linee architettoniche.

5. Debbono, invece, considerarsi come puramente indicativi i seguenti elementi che possono subire variazioni purché non sostanziali e in linea e coerenza con il piano approvato:

- a) articolazione dei volumi e disposizione planimetrica;
- b) tipologia strutturale;
- c) uso dei materiali (purché omogenei su tutto il comparto);
- d) ricorso a logge coperte, porticati, pergolati e terrazze purché non alterino i parametri urbanistico-edilizi;
- e) scelte cromatiche.

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 Piano di Recupero 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 alla pietra, agli intonaci lisci, alla muratura di laterizio faccia-vista e al legno (per le schermature delle finestre e dei pergolati). Le parti metalliche ed 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. Le aree all'interno delle Unità Minime di Intervento non utilizzate per i fabbricati, per i parcheggi, la viabilità e i campi da gioco, dovranno essere sistemate a verde e/o pavimentate. Le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti e in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dalla normativa vigente.
5. Le recinzioni all'interno delle Unità Minime di Intervento dovranno essere progettate unitariamente facendo riferimento per tipologia, materiali e dimensioni a quelle esistenti che per la separazione dallo spazio pubblico sono costituite da muretti in mattoni facciavista pieni per tutta l'altezza, limitatamente alle zone d'ingresso al lotto, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc, o con basamento pieno e sovrastante grigliato metallico (in questo caso anche calcestruzzo a vista) o con semplici pali in legno o pali metallici verdi uniti da rete verde a maglie sciolte. Il Permesso di Costruire di ogni UMI dovrà contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curando in particolare il rilievo delle opere di urbanizzazione del Piano, per coordinarsi con esse.

Articolo 8 - Prescrizioni particolari

1. Smaltimento rifiuti. Il soggetto attuatore dovrà prevedere le aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta differenziata dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia.

2. Impianti di illuminazione. Gli impianti di illuminazione saranno realizzati in conformità delle vigenti norme regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso (leggi regionali 21 marzo 2000, n. 37, 24 febbraio 2005, n. 39 e Linee guida approvate con delibera Giunta Regionale n. 962 del 27 settembre 2004).

3. Rendimento energetico degli edifici. L'insediamento dovrà attestarsi su livelli prestazionali per quanto riguarda il rendimento energetico nel rispetto delle specifiche disposizioni prescritte dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia.

Articolo 9 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione consistono nella realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via G. Giusti e di una pista ciclabile secondo quanto descritto nella "Tavola 11 dettaglio opere di urbanizzazione" e nella "Tavola 12 schema sottoservizi".

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 Piano di Recupero in accordo con i competenti Uffici Comunali.

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

Articolo 10 - Varianti

1. Le varianti in corso d'opera al complesso edilizio, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Piano, sono di competenza degli organismi tecnici comunali.

2. 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.

Articolo 11 – Gestione del rischio idraulico

Condizione alle trasformazioni è l'applicazione all'area del Piano di Recupero delle disposizioni previste Legge Regionale 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni), modifiche alla l.r. 80/2015 e alla l.r. 65/2014." 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 ($Tr=200$).

Sarà quindi condizione alle trasformazioni la realizzazione della vasca per la gestione del rischio idraulico così come descritta nella "Tavola15 gestione del rischio idraulico" e nella "relazione sulla gestione del rischio idraulico", ubicata nella UMI 5 – campi sportivi (vedi "Tavola 16 Unità Minime di Intervento").