



STUDIO TECNICO
CIAMPI MASSIMILIANO

Via F.lli Bandiera n.39, 56025 Pontedera (Pisa)-Tel/Fax 058755584
M.Ciampitearchiworld.it

ARCHITETTO

max.ciampi@tiscali.it

OGGETTO

VARIANTE ALLE N.T.A.
PIANO DI RECUPERO N .17

PROPRIETA'

CIAMPI MASSIMILIANO, BACCI TRADA
Via Le Prata
COMUNE DI CRESPINA LORENZANA (PI)

CONTENUTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
STATO SOVRAPPOSTO

DATA: Febbraio 2019

SCALA:

TAVOLA

8.1B

IL PRESENTE DISEGNO E' DI PROPRIETA' DELLO STUDIO TECNICO CIAMPI MASSIMILIANO ARCHITETTO ED E' TUTELATO DALLA "LEGGE SUI DIRITTI D'AUTORE"
L. 22/04/1942 N. 633 E DALLA L. 14/12/1942 N. 1485 E LORO SUCCESSIVE MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI. E' QUINDI TASSATIVAMENTE VIETATO RIPRODURRE
IN TUTTO O IN PARTE QUESTO DISEGNO O COMUNQUE RENDERLO NOTO A TERZI SALVO ESPRESSA AUTORIZZAZIONE SCRITTA DAL TITOLARE DELLO STUDIO TECNICO.



TESTO ELIMINATO



TESTO AGGIUNTO



INDICE:

Art. 1 – Indicazioni generali	pag. 2
Art. 2 – Elaborati del Piano di Recupero	pag. 2
Art. 3 – Prescrizioni particolari di R.U. vigente	pag. 3
Art. 4 – Interventi previsti	pag. 4
Art. 5 – Dati complessivi del Piano di Recupero	pag. 4
Art. 6 – Modalità di attuazione del Piano di Recupero	pag. 5
Art. 7 – Elementi prescrittivi e indicativi	pag. 5
Art. 8 – Varianti al Piano di Recupero	pag. 6
Art. 9 – Cessione di aree	pag. 6
Art. 10 – Recinzioni e accessi carrai	pag. 7
Art. 11 – Fascia di rispetto stradale	pag. 7
Art. 12 – Caratteristiche architettoniche fabbricato	pag. 8
Art. 13 – Arredi da giardino	pag. 8
- Manufatti precari in legno	
- Pergolati	
Art. 14 – soluzioni tecnologiche e impiantistiche	pag. 9
- Consumi energetici	
- Consumi idrici	
Art. 15 – fonti rinnovabili	pag. 10
- Solare termico	
- Fotovoltaico	
Art. 16 – validità del Piano di Recupero	pag. 10

Art. 1- Indicazioni generali

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione costituiscono il regolamento integrativo alla Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Crespina Lorenzana, che identifica, all'interno della Tavola n. 5 "sistema di collina", l'area oggetto di riqualificazione, denominata P.d.r n. 17, ubicata in Via Le Prata.

Le seguenti norme hanno la funzione di linee guida per le nuove edificazioni derivanti dal recupero delle superfici dei fabbricati esistenti, per la tutela paesaggistica, per gli interventi di riqualificazione ambientale sugli spazi esterni di pertinenza oltre alle sistemazioni del terreno.

Il Piano di Recupero in oggetto, risulta di iniziativa privata.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni riportate nella Variante al Regolamento Urbanistico e relative N.T.A. ex Comune di Crespina, approvate con delibera n. 9 del 02/03/2015 e relativa pubblicazione sul B.U.R.T n. 16 del 22/04/2015, di seguito nominate NTA di R.U. per comodità, nonché le leggi Regionale e Statali di riferimento vigenti alla data di approvazione del presente piano.

Art. 2- Elaborati del Piano di Recupero

Il presente Piano è formato dai seguenti elaborati:

- Tav.1.1 (fascicolo dati catastali)
- Tav.2.1 (estratto planimetria catastale-estratto NTA vigenti-inquadramento aerofotogrammetrico-planimetria generale STATO ATTUALE)
- Tav.2.2 (planimetria generale STATO ATTUALE-stralcio cartografia vincoli-stralcio cartografia pericolosità sismica)
- Tav.3.1 (piano quotato STATO ATTUALE)
- Tav.4.1 (sezioni ambientali STATO ATTUALE)
- Tav.4.2 (planimetria generale STATO ATTUALE-schema dei servizi)
- Tav.5.1 (rilievo fabbricati esistenti)
- Tav.6.1 (schema di calcolo SUL edifici esistenti-verifica SUL ammissibile di progetto)
- Tav.7.1 (documentazione fotografica stato dei luoghi)

Parte integrante del presente Piano di Recupero è il progetto edilizio per la realizzazione di edificio unifamiliare, formato dai seguenti elaborati:

- Tav.8.1A (Norme Tecniche di Attuazione)
- Tav.9.1A (planimetria generale STATO DI PROGETTO-verifica rapporto permeabilità-verifica L. 122/'89)
- Tav.9.2 (planimetria generale DI PROGETTO-unità minime di intervento)
- Tav.10.1A (planimetria generale DI PROGETTO con principali distanze)

- Tav.11.1A (sezioni ambientali STATO DI PROGETTO)
- Tav.12.1A (STATO DI PROGETTO: pianta piano interrato-pianta piano terra- verifica aeroilluminante e L. 13/’89)
- Tav.13.1A (STATO DI PROGETTO: pianta piano primo-pianta coperture)
- Tav.14.1A (STATO DI PROGETTO: sezioni-prospetti)
- Tav.14.2A (STATO DI PROGETTO: inserimento del fabbricato nel contesto limitrofo: analisi finiture edifici esistenti)
- Tav.15.1A (grafico calcolo SUL di progetto-tabella verifica SUL ammissibile)
- Tav.16.1 (STATO SOVRAPPOSTO: planimetria generale)
- Tav.17.1A (STATO SOVRAPPOSTO: sezioni ambientali)
- Tav.17.2A (STATO DI PROGETTO: schema opere di urbanizzazione)
- Tav.17.3 (STATO DEI PROGETTO: planimetria catastale aree da cedere)
- Tav.18.1 (STATO DI PROGETTO: schema smaltimento liquami)
- Tav.19.1 (Relazione Tecnica)
- Tav.19.2 (Relazione storico-descrittiva)
- Tav.19.3 (Relazione di fattibilità)
- Tav.19.4 (Disciplina tecnica per il recupero)
- Tav.19.5 (Relazione di coerenza tra i contenuti del piano di recupero e gli strumenti urbanistici)
- Tav.20.1 (Relazione Geologica)
- Tav.21.1A (schema convenzione)
- Tav.22.1 (Atto di provenienza)
- Tav.23.1 (Relazione Legge 10/’91, Dlgs 192/2005 e 311/2006)
- Tav.24.1 (Relazione requisiti acustici passivi degli edifici)

Art. 3- Prescrizioni particolari di R.U. vigente

Per il Piano di Recupero in oggetto, le NTA di R.U. vigente, all’art. 74 comma 4 lettera s, individua le seguenti prescrizioni e interventi:

P.d.R n. 17-Tav. n.5-"Sistema di collina"

- ristrutturazione urbanistica tr5 e/o sostituzione edilizia tr7 sugli edifici esistenti, con recupero del 100% dell’originaria Superficie Utile Lorda per la creazione di edificio unifamiliare;

- incremento di SUL sull’edificio/accessori dell’abitazione esterni fino ad 180 mq e un massimo del 20% della SUL esistente;

- riqualificazione ambientale sugli spazi esterni di pertinenza;

- strutture temporanee, piscina ed altre opere pertinenziali.

- Destinazione: residenziale.

- Il progetto dovrà contenere lo spazio e la cessione gratuita dell'area destinata a pista ciclabile secondo le dimensioni di cui all'art. 90 delle presenti norme.

La proposta progettuale del presente Piano di Recupero, nasce dall'impossibilità di recuperare gli edifici esistenti, sia perché ad oggi risultano in pessimo stato di conservazione, sia perché il FABBRICATO A indicato nella TAV. 2.1 risulta ubicato troppo in aderenza al profilo stradale. Ecco che questo Piano Di Recupero va inteso non al riuso del patrimonio edilizio esistente in quanto non sussistono alternative a tale scopo per motivi strutturali e normativi, ma ad una riqualificazione degli assetti territoriali esistenti.

Il nuovo fabbricato da realizzare avrà tutte le caratteristiche decorative ed ornamentali consone con i fabbricati esistenti, rispettando nel più piccolo particolare la tradizione locale.

Art. 4- Interventi previsti

Nell'ambito del presente Piano di Recupero, in relazione a quanto specificato nel precedente articolo, sono previsti i seguenti interventi:

- Demolizione dei fabbricati esistenti, edificio principale e annesso, rappresentati nella TAV.5.1;
- Realizzazione dell'edificio residenziale unifamiliare con incremento di Sul esistente
- Realizzazione della piscina e contestuale sistemazione degli spazi esterni di pertinenza.

Art. 5- Dati complessivi del Piano di Recupero

L'attuazione del presente Piano di Recupero avviene nel rispetto di quanto prescritto nel precedente Art.3 nelle presenti Norme, e dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi, definiti dagli articoli 31 e 32 delle NTA di R.U. vigente:

- *St (superficie territoriale) = 4036 mq*
- *Sf (superficie fondiaria) = 3710,88 mq*
- *Sc (superficie coperta) = 135,65 mq (edifici esistenti)*
- *Sap (superficie per attrezzature e spazi pubblici) = 325,12 mq (area da destinare a pista ciclabile)*
- *Sul (superficie utile lorda) = 187,90 mq (fabbricati esistenti)*
- *VI (volume lordo) = 00000mc*
- *Spp (superficie permeabile di pertinenza)*

I parametri urbanistici di progetto, risultano:

- *St (superficie territoriale) = 4036 mq*
- *Sf (superficie fondiaria) = 3710,88 mq*
- *Sc (superficie coperta) = 566,12 mq*
- *Sap (superficie per attrezzature e spazi pubblici) = 325,12 mq (area da destinare a pista ciclabile)*
- *Sul (superficie utile lorda esistente) = 187,90 mq*
- *Sul (superficie utile lorda di progetto) = 225,38 mq*
- *VI (volume lordo) = 1255,19 mc*
- *Spp (superficie permeabile di pertinenza) = 3144,76 mq*

Gli standard urbanistici minimi previsti secondo quanto prescritto nell'Art. 14 delle NTA di R.U. vigenti da verificare, risultano:

- *Superficie a parcheggio da realizzare = 10% del VI= 1255,19 x10% = **125,51 mq***
- *Superficie a verde*

La verifica degli standard urbanistici di progetto risulta:

- *Superficie a parcheggio di progetto = **137,5 mq***
137,5 mq > 125,51 mq
- *Superficie a verde di progetto:*
*Spp - Zona parcheggio in ghiaia = 3144,76 mq - 740,42 mq = **2404,34 mq***

Verifica dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto:

- *Sul (superficie utile lorda ammissibile) = +20% Sul esistente=187,90+20%=**225,48 mq***
Sul di progetto mq 225,38 < Sul ammissibile mq 225,48
- *Spp (superficie permeabile di pertinenza) = >25% Sf = 3710,88 x 25% = **927,72 mq***
Spp di progetto 3144,76 mq > 25% Sf 927,72 mq

La Superficie Utile Lorda (Sul) non potrà superare il valore massimo ammesso di **mq 225,48**.

La superficie indicata nelle verifiche e negli elaborati grafici è riferita all'ipotesi di massimo dimensionamento, essendo ricavata dalla Sul dei fabbricati esistenti da demolire, incrementata del 20% in accordo con le prescrizioni di cui al precedente Art.3 delle presenti Norme.

Art. 6- Modalità di attuazione del Piano di Recupero

L'attuazione del Piano di Recupero avverrà mediante unico intervento edificatorio diretto nel rispetto delle presenti norme, mediante la richiesta dei seguenti atti abilitativi:

- Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Lavori per opere liberamente eseguibili.

Il tutto, secondo quanto previsto dalla normativa Vigente al momento della presentazione delle pratiche edilizie necessarie per la realizzazione dell'intervento.

Art. 7- Elementi prescrittivi ed indicativi

Hanno valore vincolante e prescrittivo per la realizzazione degli interventi previsti nel presente Piano di Recupero:

- Destinazione d'uso del nuovo fabbricato esclusivamente residenziale
- Tipologia del nuovo fabbricato esclusivamente unifamiliare
- Individuazione del perimetro del limite di pdr indicato nelle tavole di progetto
- Il percorso ciclabile ad uso pubblico ricavato all'interno del limite di pdr, come indicato nelle tavole di progetto
- Il valore massimo ammissibile di Sul per la realizzazione del fabbricato unifamiliare, come risulta indicato nelle tavole di progetto
- Le indicazioni relative alla tipologia di materiali da usare per la realizzazione della recinzione perimetrale dell'intero lotto, come indicato nella Tav.9.1
- Le indicazioni relative ai materiali di finitura esterna del nuovo fabbricato, dei rivestimenti, degli sporti, degli elementi strutturali ecc., come risultano indicati nel successivo Art.12 delle presenti Norme
- Il mantenimento delle distanze di rispetto dal fronte stradale, dall'elettrodotto e dai confini, come riportato nella Tav.10.1 di progetto
- **La posizione del nuovo passo carraio di accesso al lotto riportato nelle tavole di progetto**
- La realizzazione del locale tecnico a servizio della piscina sarà interrato a prescindere dalla conformazione della piscina
- L'impianto a servizio della piscina, dovrà prevedere un sistema di approvvigionamento alternativo all'utilizzo dell'acqua di acquedotto.

Hanno valore indicativo e non vincolante:

- La sistemazione degli arredi da giardino all'interno dell'area a verde di pertinenza
- La definizione dei vialetti all'interno dell'area a verde di pertinenza, purchè realizzati con materiali che non alterino la permeabilità del suolo
- Lievi modifiche di "forma" per la realizzazione della piscina, fermo restando gli elementi prescrittivi indicati precedentemente.

Art. 8- Varianti al Piano di Recupero

Non costituiscono varianti al presente Piano di Recupero gli interventi, fermo restando i criteri informativi dello stesso, di seguito elencati:

- Diversa definizione e collocazione, in sede di esecuzione, delle reti tecnologiche previste nelle tavole di piano;
- Diversa distribuzione degli spazi interni al fabbricato principale, senza che questi alterino la sagoma del fabbricato con relativo aumento della Sul di progetto;
- Diversa localizzazione dei piccoli manufatti precari in legno all'interno del resede di pertinenza, purchè realizzati secondo quanto prescritto dall'art. 30 comma 6 delle NTA di R.U. vigente;
- Eventuali modifiche in fase di realizzazione degli elementi strutturali principali, senza alterazione della Sul di progetto e della conformazione prospettica principale del fabbricato rappresentato nelle tavole di piano.

Art. 9- Cessione di aree

Nel Piano di Recupero è prevista la cessione a titolo gratuito al patrimonio Comunale di area da destinare a pista ciclabile, secondo le dimensioni di cui all'art. 92 delle NTA di R.U. vigente.

Nella tav. 17.3 a corredo del presente Piano di Recupero, è rappresentata la superficie da destinare a pista ciclabile, ricavata all'interno del limite di P.d.r., avente le seguenti caratteristiche:

- *Area complessiva*
 $m. 130,05 \times m. 3,00 = mq 390,15$

di cui:

- $m. 2,50 \times m.130,05 = mq. 325,12$ (destinati a pista ciclabile secondo quanto prescritto dall'art. 92 comma 1 lettera a delle NTA di R.U.)
- $m. 0,50 \times m.130,05 = mq. 65,02$ (fascia di rispetto pista ciclabile)

Tale dimensionamento risulta invariante tipologica obbligatoria per l'attuazione del presente Piano di Recupero, in conformità con quanto riportato al precedente Art.3 delle presenti Norme.

Art. 10- Recinzioni e accessi carrai

Recinzioni:

Il presente Piano di recupero prevede la realizzazione di recinzione perimetrale sia sul fronte strada Via le Prata, sia sulla restante porzione del lotto di intervento.

Per le caratteristiche di tali recinzioni, valgono le prescrizioni riportate nell'Art. 57 delle NTA di R.U.

In particolare, la recinzione perimetrale sarà realizzata con rete metallica di altezza non maggiore di m. 2.00 integrata con essenze arbustive locali.

Per la recinzione del solo fronte strada, in accordo con le prescrizioni di cui all'Art. 57 comma 4 delle NTA di R.U., sarà utilizzata muratura tradizionale rivestita con materiale congruo alla tradizione locale.

Accessi Carrai:

E' prevista la realizzazione di nuovo accesso carraio su Via Le Prata, in alternativa di quello esistente, in quanto il percorso della pista ciclabile in prossimità del vecchio accesso presenta un cambio di direzione ad angolo retto, che precluderebbe condizioni di scarsa sicurezza sia per gli utilizzatori della pista ciclabile, sia per l'accesso delle auto private al lotto di intervento.

Nella Tav. 9.1 di progetto è **indicata la nuova localizzazione** **evidenziata una posizione indicativa del passo carraio.**

Tale posizione, in fase di realizzazione del progetto definitivo, potrà variare in funzione di una collocazione più consona all'intero lotto, permettendo di avere uniformità rispetto al resede privato sul fronte principale del nuovo fabbricato.

La nuova collocazione del passo carraio, sarà realizzata sempre su Via Le Prata.

In fase esecutiva, la realizzazione del nuovo passo carraio è subordinata al rilascio delle autorizzazioni degli Organi Competenti (Vigili Urbani e/o Provincia).

Art. 11- Fascia di rispetto stradale

Il presente Piano di Recupero prevede la realizzazione del nuovo fabbricato residenziale unifamiliare posizionato centralmente rispetto al perimetro di P.d.r.

il nuovo fabbricato, sarà posizionato conformemente a quanto specificato nell'Art. 94 delle NTA di R.U.

Infatti, essendo l'intervento di Piano di Recupero esterno al centro abitato, le distanze dal confine stradale per i fabbricati di nuova costruzione, non deve essere minore di m.20 per le strade di tipo F, ovvero strade extraurbane locali.

Nella Tav. 10.1 a corredo delle presenti Norme, sono riportate le principali distanze di riferimento.

Art. 12- Caratteristiche architettoniche fabbricato

L'area sulla quale ricade il presente Piano di Recupero, rientra nel sistema di collina definito dalle tavole di R.U. vigente.

Le nuove edificazioni dovranno avere caratteristiche decorative e materiali di rifinitura conformi con i manufatti esistenti e la tradizione rurale del luogo. In particolare si specifica:

- Per quanto riguarda gli intonaci esterni, l'utilizzo di malte di calce aerea adattivato con pigmenti naturali per ottenere le varie colorazioni uguali a quelle della tradizione locale ad esclusione del bianco.
- Gli infissi e i serramenti in genere saranno del tipo in legno nelle forme e nei colori della tradizione locale. E' ammesso compatibilmente con le caratteristiche degli edifici l'utilizzo di infissi in ferro.
- Anche per quanto concerne le caratteristiche strutturali del nuovo edificio, è da precisare che per quanto riguarda il solaio di copertura, sarà utilizzato esclusivamente un solaio in travi e travicelli in legno, con manto in coppi del tipo "alla toscana", rendendo nel complesso il nuovo edificio esteticamente simile agli edifici esistenti circostanti.
- Nella costruzione del nuovo edificio, saranno utilizzati mattoni ed elementi in pietra serena facenti parte del vecchio edificio demolito. Questi, saranno utilizzati per il rivestimento delle pilastrature del portico e altri elementi decorativi del fabbricato, al fine di creare un manufatto il più possibile rispondente alla tradizione rurale caratteristica del luogo oggetto di intervento.

Art. 13- Arredi da giardino

Il presente Piano di Recupero prevede, all'interno dell'area privata di pertinenza, la realizzazione di arredi da giardino in conformità a quanto prescritto nell'Art. 30 delle NTA di R.U.

In particolare si specifica:

manufatti precari in legno:

E' prevista l'installazione nel resede esterno privato di "piccoli manufatti" per il ricovero di attrezzi, realizzati in legno e semplicemente ancorati e appoggiati al suolo, di dimensioni non superiori a mq. 10 con la possibilità di aggetto/tettoia fino ad un massimo di mq. 4.

L'altezza interna netta sarà inferiore a m. 2.30.

pergolati:

All'interno del Piano di Recupero è prevista, inoltre, l'installazione di pergolati costituenti il supporto di vegetazione rampicante avente funzione ombreggiante.

Tali strutture potranno essere utilizzate a supporto di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in accordo con quanto prescritto nell'Art. 43 delle NTA di R.U.

Art. 14- Soluzioni tecnologiche ed impiantistiche:

Per contenere i consumi energetici, il presente Piano di Recupero prevede accorgimenti impiantistici che consentono un'ottimizzazione della dispersione, della produzione e della distribuzione del calore, in ottemperanza a quanto prescritto nel D.Lgs n. 192 del 19/08/2005 e s.m.i, oltre alle prescrizioni di cui all'Art. 42 delle NTA di R.U.

In particolare, dovranno essere rispettate le indicazioni sia per il rispetto dei consumi energetici sia per quelli idrici, di seguito elencate:

consumi energetici:

- Il nuovo fabbricato sarà realizzato con materiali e caratteristiche strutturali tali da garantire un isolamento termico dell'involucro edilizio ad alte prestazioni, nel rispetto dei requisiti richiesti dalla normativa vigente;
- Gli impianti di produzione di energia termica saranno progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 35% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, come previsto nell'Allegato 3 del D.Lgs n. 28 del 3/03/2011.

consumi idrici:

- L'intervento dovrà prevedere l'installazione di cisterne per la raccolta delle acque meteoriche, dalla capacità minima di mc 5, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.

Art. 15- Fonti rinnovabili:

Lo scopo del presente Piano di Recupero è quello di ottenere un edificio di classe energetica A, mediante il rispetto dei requisiti elencati nel precedente articolo e l'utilizzo di fonti rinnovabili quali fotovoltaico e solare termico.

Il tutto sarà realizzato nel rispetto delle indicazioni di cui all'Art. 43 delle NTA di R.U., oltre alle indicazioni di seguito elencate:

solare termico:

- L'intervento dovrà prevedere l'installazione di sistemi solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria.

I pannelli solari dovranno essere installati nel rispetto dei valori paesaggistici tipici del luogo di intervento, limitando al minimo l'impatto visivo.

E' preferibile l'installazione a terra nel resede di pertinenza o nelle coperture degli elementi architettonici di arredo, in alternativa all'installazione sulla copertura dell'edificio di nuova realizzazione.

fotovoltaico:

- E' altresì prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica che garantisca una produzione energetica non inferiore a quella prevista al punto 3 dell'allegato 3 del D.Lgs n. 28 del 3/03/2011.

Per l'installazione di tali sistemi, valgono le indicazioni di cui all'Art. 13 delle presenti Norme.

Art. 12- Validità del Piano Di Recupero:

Il presente Piano di Recupero ha validità di 10 anni dalla data di approvazione. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del Piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.