

Comune di Vicopisano

Prov. di Pisa

PIANO DI RECUPERO DELL'AREA DENOMINATA
“LA CARBONAIA”

Via Butese ang. Via San Jacopo

[Scheda urbanistica n. 263 del R.U.]

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proprietà: soc. AQUAFORTE srl

Tecnico: Dott. Arch. Filippo Bacci

ART. 1 – Finalità e contenuti

Le presenti Norme stabiliscono le modalità operative del Piano di Recupero previsto da attuarsi sull'area denominata "La Carbonaia" ubicata nel territorio del comune di Vicopisano (PI) in Via Butese angolo Via San Jacopo ed hanno validità decennale.

A tale proposito, si premette che, trattandosi il Piano di Recupero di Piano attuativo alla scala urbana, nelle presenti Norme saranno contenute indicazioni che andranno ad inquadrarsi in tale scala urbanistica. Ogni ulteriore approfondimento in merito alle caratteristiche dell'intervento alla media e piccola scala dovrà essere evidenziato nella fase di maggior dettaglio dei singoli Permessi di Costruire.

Il Piano si attua mediante Convenzione Comune/Proponenti con la quale si stabiliscono le modalità di realizzazione dell'intervento e di concessione di aree per l'uso pubblico.

Come da bozza di convenzione, il Piano Attuativo di Recupero si sviluppa su di un comparto urbanistico che è considerato in termini di unitarietà dal punto di vista della progettualità generale, e che si articola in otto U.M.I. (Unità Minime di Intervento) funzionalmente distinte ed indipendenti per quanto riguarda le modalità di attuazione. In particolare, si evidenziano le seguenti U.M.I.:

U.M.I. n° 1 : Area espositivo-museale

U.M.I. n° 2 : Turistico-ricettivo

U.M.I. n° 3 : Area dei servizi collettivi

U.M.I. n° 4 : Area di svago per il tempo libero

U.M.I. n° 5 : Residenziale di nuova costruzione I

U.M.I. n° 6 : Residenziale di nuova costruzione II

U.M.I. n° 7 : Residenziale di nuova costruzione III

U.M.I. n° 8 : Residenziale di recupero su fabbricati originari

La modalità di attuazione del Piano di Recupero in questione prevede la possibilità di sviluppare ogni singola U.M.I. indipendentemente dalle altre ed in tempi differiti per quanto riguarda le varie fasi operative (dalla richiesta del Permesso di Costruire all'ottenimento del medesimo, dalla realizzazione delle opere alla certificazione di abitabilità/agibilità), fatta salva la condizione per cui siano realizzate progressivamente SUL a destinazione non residenziale in misura non inferiore al 30% della SUL realizzata a destinazione residenziale.

Il Piano attuativo in questione è specificatamente disciplinato dalla scheda norma n. 263 del Regolamento Urbanistico del comune di Vicopisano.

ART. 2 – Elaborati grafici e documentali

Costituiscono parte integrante e sostanziale del Piano di Recupero in questione i seguenti elaborati:

1. RILIEVO FOTOGRAFICO;
2. RELAZIONE TECNICA E PAESAGGISTICA;
3. SOVRAPPOSTO FOTOGRAFICO DEL PROGETTO NELL'AREA DI INTERVENTO;
4. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
5. SCHEMA DI CONVENZIONE;

6. RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA' PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI;
7. TAV. PdR1 – INQUADRAMENTO AREA DI INTERVENTO;
8. TAV. PdR2 – RILIEVO STATO ATTUALE (Planimetria generale e livellette);
9. TAV. PdR3.1 – RILIEVO STATO ATTUALE (Piante fabbricati esistenti);
10. TAV. PdR3.2 – RILIEVO STATO ATTUALE (Prospetti generali);
11. TAV. PdR3.3 – RILIEVO STATO ATTUALE (Sezioni);
12. TAV. PdR3.4 – RILIEVO STATO ATTUALE (Calcolo volumi esistenti e rilievo orizzontamenti);
13. TAV. PdR4 – RILIEVO STATO ATTUALE (Piante quotate villa);
14. TAV. PdR4.1 – RILIEVO STATO ATTUALE (Sezioni quotate e prospetti villa);
15. TAV. PdR5 – ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO E PAESAGGISTICO ESISTENTE;
16. TAV. PdR6.0 – LINEE GUIDA DEL PROGETTO;
17. TAV. PdR6.1 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (Verifiche urbanistiche);
18. TAV. PdR6.2 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (Sezione longitudinale e trasversale del comparto);
19. TAV. PdR6.3 – FOTOINSERIMENTO DELL'AREA DI PROGETTO;
20. TAV. PdR7 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (Evidenziazione delle U.M.I. funzionali);
21. TAV. PdR8 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (Verifica parcheggi);
22. TAV. PdR9 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (Aree a verde);
23. TAV. PdR10 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (Sviluppo reti sottoservizi);
24. TAV. PdR11 – ELABORATO PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO;

ART. 3 – Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi specifici del Piano di Recupero in oggetto sono quelli contenuti nella scheda n. 263 del Regolamento Urbanistico, i cui punti essenziali sono riportati agli articoli seguenti.

ART. 4 – Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici previsti da recuperare e/o edificare ex-novo potranno essere le seguenti: turistico-ricettiva, case vacanze, direzionale, commerciale come attività di vicinato, attività di interesse pubblico (spazi espositivi, attività sportive e per il tempo libero, etc.) e residenziale.

Sono altresì ammesse ulteriori destinazioni d'uso purché funzionali allo sviluppo dell'area e non in contrasto con quelle di cui al comma precedente, a condizione che ne sia verificata la dotazione di standard urbanistici stabiliti per legge e dai Regolamenti comunali vigenti e che non siano in contrasto con le indicazioni particolari per l'area in questione contenute in questi ultimi.

Il Piano di Recupero dovrà infine prevedere la realizzazione di uno spazio espositivo dedicato a Museo dell'Olio.

ART. 5 – Volumetria massima edificabile

Il volume massimo edificabile complessivamente nell'intero intervento è di 11.000 mc, ivi compreso le volumetrie esistenti, che possono essere valorizzate fino al massimo dell'80% del volume originario.

ART. 6 – Rapporti di superficie fra le destinazioni d'uso

La destinazione residenziale dovrà avere una superficie lorda complessiva max. del 65% la superficie lorda di tutto l'intervento.

La destinazione turistico-ricettiva dovrà avere una SUL complessiva non inferiore al 30% della SUL a destinazione residenziale e potrà avere un dimensionamento massimo pari a 40 posti letto.

ART. 7 – Parcheggi

Ogni destinazione d'uso dovrà essere dotata di aree a parcheggio strutturate e dimensionate secondo le indicazioni della normativa di riferimento per ciascuna di esse, come riportate qui di seguito:

destinazione residenziale

N. 2 posti auto di dimensioni non inferiori a 2,50x5,00 mt. per ogni unità immobiliare, scoperti ed autonomamente utilizzabili;

destinazione turistico-ricettiva

N. 1 posto auto per ciascuna stanza commerciale;

destinazione espositivo-museale, servizi ed attrezzature collettive

Un numero di posti auto, al netto della viabilità, la cui superficie complessiva sia da calcolarsi sommando i combinati disposti del D.M. 1444/68, che prevede almeno 40 mq ogni 100 mq di SUL edificata, con quelli della legge 122/89, che prevede 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruito.

ART. 8 – Tipologie edilizie dei nuovi fabbricati

Le tipologie edilizie ammesse per l'edificazione dei nuovi fabbricati di progetto possono essere riconducibili all'edilizia di base, all'interno della quale potranno trovare sede ville singole, bifamiliari, villette a schiera, mono, duplex ed appartamenti di varie dimensioni, il tutto ricercando l'organicità e l'interconnessione tra i vari corpi di fabbrica, come indicato negli elaborati grafici.

ART. 9 – Caratteri architettonici degli edifici

Fatta eccezione per la villa principale, che sarà oggetto di restauro in senso conservativo del volume e delle facciate originari, le caratteristiche architettoniche degli edifici previsti da edificarsi e/o ristrutturarsi saranno orientate ad esprimere unitarietà progettuale, inserimento nel contesto e qualità.

La edificazione delle singole unità immobiliari, infatti, pur se posta in essere su U.M.I. diverse ed in tempi differiti, dovrà comunque garantire uniformità tipologiche e di materiali di facciata. Più in particolare, dovranno essere recuperati il più possibile gli elementi tipologici e formali dei fabbricati, oltre che materici e cromatici dei prospetti e delle coperture, tipici del contesto architettonico e paesaggistico nel quale l'intero comparto è inserito.

Saranno pertanto da preferirsi:

- coperture a falde inclinate con coperture in cotto a coppi ed embrici alla toscana, con strutture portanti di tipo ligneo; saranno comunque consentite porzioni di copertura piana, purché ben integrata nel paesaggio circostante e nel progetto complessivo;
- facciate intonacate a civile e tinteggiate nei colori della tradizione, con la possibilità di elementi decorativi cromatici di contorno delle bucatore, delle cornici etc. e di rivestimento a parete con materiali tipo pietra, mattoni a faccia vista o similari;
- infissi esterni muniti di persiane, in legno o in altri materiali, con colori e finiture nella tradizione;
- pavimentazioni di marciapiedi esterni in cotto o pietra oppure in materiale ceramico in effetto cotto o pietra.

Un maggior grado di definizione delle soluzioni tipologiche di progetto e delle caratteristiche dei materiali previsti da impiegarsi dovrà essere indicato, di volta in volta, in sede di richiesta di titolo abilitativo dell'intervento.

I fabbricati dovranno essere inoltre dotati di caratteristiche di elevata efficienza energetica, ed essere attrezzati per l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili.

ART. 10 – Aree a verde

All'interno del Piano di Recupero, oltre ad aree a verde di esclusiva pertinenza delle unità immobiliari, ad aree a verde ad uso spartitraffico e/o di risulta, dovranno essere ritrovate aree strettamente concatenate alle funzioni previste destinate a giardino, parco attrezzato per il tempo libero e per lo svago, al fine di favorire l'integrazione del comparto con il contesto sociale esistente, la cui accessibilità sarà oggetto di convenzionamento con l'A.C.

Dal punto di vista delle qualità arboree e vegetali, saranno da preferirsi essenze autoctone e tipiche del contesto collinare e paesaggistico nel quale il comparto è inserito.

ART. 11– Servizi ed opere a rete

I servizi e le opere a rete (approvvigionamento idrico, elettrificazione, smaltimento acque reflue, linee telefoniche, rete gas, etc.) dovranno essere realizzati sulla base di un progetto esecutivo generale, nel rispetto dei pareri dei vari Enti gestori di tali servizi e dei vincoli ambientali e paesaggistici.

Il progetto generale dei servizi a rete potrà essere eseguito globalmente o per parti funzionali in relazione all'attuazione indipendente e/o differita delle singole U.M.I.

ART. 12 – Opere di urbanizzazione a scomputo

Il presente Piano di Recupero non prevede alcuna opera di urbanizzazione a scomputo.

ART. 13 – Vincoli urbanistici e invarianti progettuali

Il presente Piano di Recupero definisce le caratteristiche planivolumetriche, tipologiche e organizzative degli interventi previsti attraverso i seguenti vincoli urbanistici:

- Le destinazioni d'uso ammesse;

- Il parametro urbanistico in termini di volume massimo edificabile di 11.000 mc, ivi compresi i fabbricati esistenti;
- I parametri urbanistici di superficie lorda, SUL e volume delle destinazioni residenziale e turistico-ricettivo in termini assoluti e di reciprocità;
- La distanza minima, come fascia di rispetto, di 10,00 mt. dal ciglio del Rio Grifone di tutte le costruzioni previste da edificarsi sul lato occidentale del comparto.

Costituiscono inoltre invariante progettuale del Piano in questione:

- Il restauro conservativo della “scatola” edilizia della villa principale, depurato da qualsiasi volume o superfetazione si possa essere addossato in maniera incongrua negli anni a comprometterne l'immagine originaria, e delle sue facciate;
- Il muro di confine perimetrale del comparto - lato sud - direttamente prospiciente su Via Butese, che costituisce elemento fortemente connotativo dell'intero complesso immobiliare.

In relazione a specifici condizionamenti tecnici, morfologici, paesaggistici, etc. si rendono possibili aggregazioni, suddivisioni o diversa perimetrazione delle varie U.M.I., nel rispetto della volumetria massima consentita per l'intero comparto.

Sempre nel rispetto della volumetria massima consentita per l'intero comparto e degli altri indici urbanistici di cui alle presenti Norme, all'interno delle singole U.M.I. si potrà edificare un numero di alloggi superiore o inferiore a quelli indicati negli elaborati del presente Piano, con relativa diminuzione o aumento di volume.

Le sagome edilizie indicate negli elaborati grafici di progetto, ad esclusione di quella della villa principale, non sono vincolanti, in quanto rappresentano esclusivamente il massimo ingombro dei fabbricati all'interno delle U.M.I. Lo stesso dicasi per la consistenza e la sagoma delle aree esterne di esclusiva pertinenza di ciascuna unità immobiliare e delle relative recinzioni perimetrali, delle aperture pedonali e carrabili, che potranno subire variazioni in sede di progettazione definitiva.

Fatto salvo il rispetto degli indici di edificabilità massima evidenziati, le destinazioni d'uso delle varie U.M.I., la consistenza urbanistico-edilizia della villa principale (che rimane immutata), è consentito rimodellare i volumi dei fabbricati all'interno di ogni singola U.M.I. nonché trasferire quantità di volume, superficie lorda e SUL da una U.M.I. ad un'altra.

ART. 14 – Modalità di intervento e Varianti in corso d'opera

Tutti gli interventi, nel rispetto del Piano di Recupero approvato, potranno essere realizzati tramite Permesso di costruire.

In fase di esecuzione sarà consentito apportare, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modifiche sia di tipo planivolumetrico sia di posizionamento del manufatto edilizio che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione generale previste negli elaborati grafici e nelle N.T.A. del Piano di Recupero e che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti né sulle relative dotazioni di standard urbanistici.

ART. 15 – Disciplina degli interventi successivi

Successivamente alla conclusione dei lavori dell'intero comparto urbanistico, le singole unità immobiliari potranno subire i seguenti interventi di conservazione:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

- Ristrutturazione edilizia.

ART. 16 – Norme finali

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti Norme varranno i disposti e le prescrizioni di carattere generale previste dalla normativa comunale, regionale e statale vigente e dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Pontedera, 03/12/2018.

Il Tecnico
Dott. Arch. Filippo Bacci