

COMUNE DI PIEVE a NIEVOLE

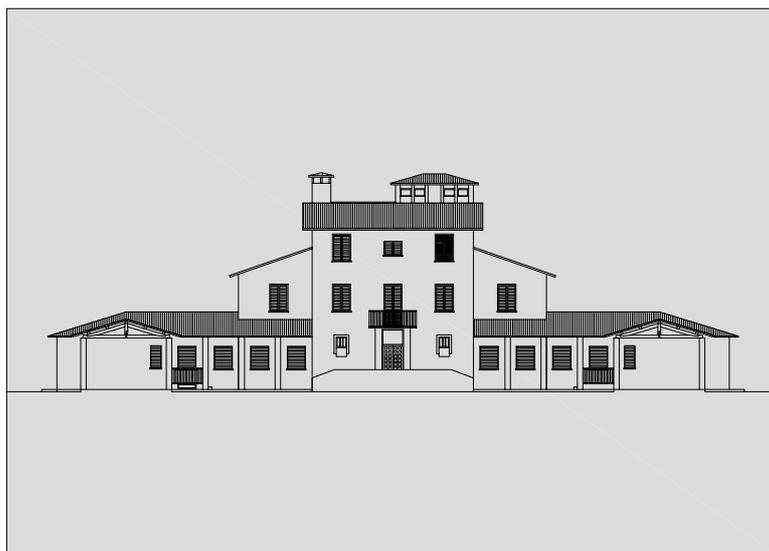
Provincia di Pistoia

PIANO DI RECUPERO

ZONA EX 4

Villa " Melani"

Strada Provinciale n.22 del Porrione e del Terzo



Proprietà:

P.G. DUE IMMOBILIARE s.r.l.

Progettisti: Arch.
Arch.

Riccardo Luca Breschi
Alberto Santiloni

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Febbraio 2016

Art.1 Oggetto del Piano di Recupero

Il presente Piano di Recupero, redatto ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale, disciplina il recupero e la trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area classificata zona EX4 "Villa Melani" nel vigente Regolamento Urbanistico, posta lungo la Strada Provinciale n.22 del Porrione e del Terzo.

Art.2 Elaborati del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati :

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico - Estratto R.U. , estratto mappa catastale, estratti CTR, foto aerea - scala 1:2000, 1:5000, 1:10000
- Tav. 2 Stato attuale - Planimetria generale - scala 1:500
- Tav. 3 Stato attuale - Edifici esistenti: villa , casa del custode, ex cappella - scala 1:200
- Tav. 3.1 Stato attuale - Edifici esistenti : edifici R1, R2, R3 e rimessa - 1:200
- Tav. 4 Progetto - Planimetria generale - scala 1:500
- Tav. 5 Progetto - Indicazioni progettuali, verifiche parametri urbanistici 1:1000
- Tav. 6 Progetto - Villa , casa del custode, ex cappella - scala 1:200, 1:500
- Tav. 6.1 Progetto - Edificio R1 ed edifici E1, E2, E3 scala 1:200, 1:500
- Tav. 7 Progetto - Sistemazioni esterne - scala 1:1000, 1:2000
- Documentazione fotografica
- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione degli effetti ambientali (REA)
- Bozza di convenzione
- Relazione geologica.

Art.3 Validità ed attuazione del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero ha validità per dieci anni dalla data della sua approvazione ed è attuato dai singoli proprietari mediante progetti di recupero e trasformazione degli edifici e progetti di sistemazione delle aree esterne, redatti in conformità alle indicazioni delle presenti norme e degli elaborati del Piano.

Art.4 Unità minime di intervento

Il Piano di Recupero è costituito da 7 unità minime di intervento (U.M.I.) corrispondenti ciascuna agli edifici da conservare e da ricostruire indicati nella tav. 5: la casa del custode (P) , la ex cappella (C), la villa (A), l'edificio R1 e ciascuno degli edifici E1, E2 ed E3.

Per ciascuna U.M.I. potrà essere predisposto uno specifico progetto e conseguito idoneo e distinto titolo abilitativo (permesso di costruire o SCIA).

E' comunque facoltà del soggetto attuatore provvedere alla redazione di un unico progetto per più U.M.I. e chiedere il rilascio di un corrispondente permesso di costruire.

Art.5 Dimensionamento e caratteristiche del Piano di Recupero

Le caratteristiche ed i parametri dimensionali del Piano sono indicati nella tav.5, in relazione alle disposizioni del Regolamento Urbanistico, NTA Allegato 1 , scheda della zona EX4 "Villa Melani" e come di seguito specificati:

- Superficie = mq 68.650 ca calcolati a mezzo CAD a seguito rilievo planialtimetrico
- Destinazione d' uso ammessa = Residenziale/ Turistico/ Ricettivo
- Destinazione d'uso prevista dal Piano= Residenziale o Turistico-ricettiva per edifici A, P, R1, E1, E2, E3; Turistico-ricettiva per edificio C.
- Altezza massima ammessa= altezza edifici esistenti : ml.10,80 (h Villa)
- Altezza massima di progetto = ml. 6,50
- Superficie utile massima ammessa : S.u.l + 10% = mq 3025,02
- Superficie utile massima da ricostruire :mq 1189,57
- Interventi edilizi ammessi: art.12, 13 , 14 NTA RU
- Interventi edilizi previsti dal piano:
 - demolizione edifici R2, R3 e rimessa
 - ricostruzione edifici E1,E2,E3 ed ampliamento edifici esistenti nei limiti della Sul massima da ricostruire
- Parcheggi privati P2 = secondo i parametri fissati per ciascuna funzione dalle NTA RU
- Parcheggi privati di progetto = secondo parametri funzione più impegnativa (residenza): 45 mq /100 mq Sul
- Gestione unitaria delle strutture turistico- ricettive, degli impianti sportivi e per il tempo libero e degli immobili collegati al loro esercizio.

Art.6 Indirizzi e prescrizioni per gli interventi edilizi

La progettazione edilizia dovrà osservare oltre alle leggi e normative vigenti i seguenti indirizzi e prescrizioni:

a) la superficie utile lorda complessiva del Piano è indicata all'art.5 e nella tavola 5 e corrisponde a mq.3025,04. Le modalità di calcolo della Sul sono quelle indicate nel DPGR 64R/2013. Sono ammesse motivate variazioni della Sul dei singoli edifici a condizione che non sia superata la Sul complessiva sopraindicata;

b) l'assetto planivolumetrico degli edifici ricostruiti E1, E2 ed E3 indicato nelle tavole 4 e 5 è indicativo e può subire variazioni dimensionali e tipologiche in sede di progettazione edilizia senza che ciò costituisca variante al Piano, purchè all'interno dell'area di "galleggiamento" degli edifici riportata nella tavola 5 e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi fissati dal Piano;

c) le quote altimetriche di progetto riportate nelle tavole del Piano hanno carattere indicativo e possono essere motivatamente modificate in sede di redazione dei progetti esecutivi degli edifici e delle opere di sistemazione esterna;

d) l'altezza massima degli edifici E1, E2 ed E3 è fissata in mt 6,50 calcolati dalla quota di pavimento del piano terreno;

e) la superficie utile abitabile (Sua) di ciascuna unità abitativa non può essere inferiore a mq.70;

f) i parcheggi privati P2 devono essere dimensionati sulla base del rapporto 45 mq/100 mq di Sul; la loro localizzazione può essere motivatamente modificata rispetto alle indicazioni indicate nelle tavole 5 e 7 del Piano. I posti auto privati possono essere coperti con strutture leggere in legno e ferro, opportunamente schermati con rampicanti ed arbusti: è ammessa la loro copertura con pannelli ed altri elementi finalizzati alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili secondo le tipologie e le modalità di intervento che saranno concordate con l'ufficio tecnico comunale;

g) le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici da conservare o ricostruire all'interno del Piano sono quelle indicate nella tavola 5 e nell'art.5 e devono essere dettagliatamente definite in sede di redazione dei progetti degli edifici. Fra le destinazioni turistico-ricettive sono ammesse funzioni complementari quali spazi di servizio e di accoglienza, spazi per la ristorazione, spazi per il benessere fisico e l'attività sportiva e simili,

integrati con le sistemazioni esterne;

h) le esemplificazioni progettuali contenute nelle tavole 6 e 6.1 scala 1:200 hanno il valore di elementi guida per la redazione dei progetti architettonici. Le soluzioni indicate non sono vincolanti; significativi discostamenti dalle stesse debbono tuttavia essere adeguatamente motivati;

i) la progettazione degli edifici da ricostruire deve comunque risultare coerente con le caratteristiche architettoniche e compositive dei fabbricati esistenti del complesso di Villa Melani. Sono in particolare da rispettare le seguenti indicazioni relative ai materiali ed alle tecniche costruttive:

- finitura delle pareti esterne ad intonaco di tipo civile ed a faccia vista solo per murature in laterizio e pietrame con stuccatura dei giunti a raso;
- tinteggiatura in colori chiari, analoghi a quelli esistenti, con esclusione di tonalità di bianco e di grigio;
- coperture a falde inclinate con manto in coppi e tegole alla toscana e struttura di gronda analoga a quella degli edifici esistenti;
- infissi in legno naturale o verniciato a corpo;
- recinzioni dei fabbricati in legno, legno e rete metallica o con elementi murati di cotto e pietrame a faccia vista a raso o intonacati, di altezza massima di mt.1,20.

l) è consentita la realizzazione di volumi tecnici totalmente o parzialmente interrati per alloggiare depositi, vasche e macchinari a servizio della piscina e degli impianti termici, di produzione di acqua calda e di energia da fonti rinnovabili e di altri impianti similari;

m) è consentito collocare pannelli fotovoltaici e solari sulle coperture degli edifici esistenti e di progetto a condizione che siano integrati con i manti di copertura ed abbiano lo stesso colore.

Art.7 Opere di sistemazione esterna

Le sistemazioni esterne devono essere coerenti con i caratteri del luogo: un ampio parco che circonda una villa padronale e strutture di servizio che nonostante le condizioni di abbandono si distingue nettamente dal contesto agricolo circostante.

Devono essere recuperati i manufatti e le opere di pregio esistenti: recinzioni, muri divisorii, percorsi veicolari e pedonali, architetture esterne come l'anfiteatro sul lato

ovest, tettoie e porticati dell'originario impianto del complesso. Dovranno essere conservate ed ove necessario sostituite le essenze arboree di pregio esistenti nell'area; i filari esistenti dovranno essere reintegrati ed i perimetri del parco dovranno essere piantumati con essenze autoctone secondo gli indirizzi di massima contenuti nelle tavole 4 e 7 e secondo le indicazioni relative alle aree a verde di valore ambientale di cui all'art 41 delle NTA del RU, appositamente individuate nelle tavole 1 e 7 .

Le aree poste fra i fabbricati e la Strada Provinciale, in quanto ricadenti fra le aree a verde di valore ambientale , dovranno conservare il carattere prevalente di aree aperte ed arborate a parco. Le aree poste a sud degli edifici dovranno essere sistemate in stretta relazione con i fabbricati esistenti e ricostruiti con un'organizzazione finalizzata all'esercizio di attività fisiche e sportive (piscine, parco giochi, campo da tennis, laghetto, percorsi vita e simili). A servizio delle strutture previste (piscina, campo da tennis ecc) possono essere realizzate piccole strutture di supporto, preferibilmente in legno; la Sul di dette strutture, se collocate fuori terra, andrà computata nel calcolo della Sul ammessa nella zona Ex4. Sugli alberi esistenti è ammessa la realizzazione di strutture in legno per attività ludiche sul modello delle "tree houses": dette strutture sono in ogni caso prive di qualsiasi valenza urbanistica ed edilizia. Il laghetto esistente può essere ampliato ed essere reso più profondo anche al fine di realizzare gli interventi di autocompensazione dei volumi sottratti all'espansione delle acque secondo le indicazioni contenute nella tavola 7 e nella Relazione geologica.

Le indicazioni progettuali contenute nelle tavole 4 e 7 del Piano, pur non essendo vincolanti, hanno il valore di elementi guida per la redazione dei progetti esecutivi delle sistemazioni esterne. In particolare i tracciati dei percorsi interni all'area (carrabili e pedonali) potranno subire motivate modifiche di tracciato in relazione alla sistemazione degli spazi e delle attrezzature esterne ed alle piantumazioni di nuove essenze.