

PIANO DI RECUPERO

(Art.109 L.R. 10/11/2014, n.65)

DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO “VILLA ALTA”

Ubicazione: Via Montalese 354

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 1 – Finalità

Le presenti norme tecniche d'attuazione valgono per la realizzazione delle opere previste nel piano di recupero relativo al complesso edilizio denominato “Villa Alta”, costituito dall'immobile censito al N.C.F. del comune di Montemurlo al Foglio 15 particella 312 (sub 500,501,502, 503, 4 e 7) , particella 362 (Sub 1 e 2) e particelle 1796, 1797 e 2690

Il comparto definito dal Piano di recupero ricade nel Piano Strutturale all'interno dell'UTOE n. 1 Montemurlo ed è previsto quale strumento attuativo dal Piano Operativo, approvato con DCC. n. 41 del 9 Aprile 2019.

L'intervento trova applicazione attraverso la proposta di iniziativa privata per la quale è necessario Piano di recupero ai sensi dell'art. 119 della Legge regionale n. 65 del 10/11/2014 e l'art. 56 delle Nta del Piano Operativo.

Le presenti norme regolano e disciplinano l'attuazione del Piano compreso la fase di predisposizione degli atti abilitativi relativi al complesso edilizio e alle sue pertinenze.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo vigente, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Il Piano di recupero di iniziativa privata pone norme e vincoli per il recupero del complesso edilizio e degli spazi circostanti, regolando l'uso dell'area interessata dall'intervento con la finalità di recuperare, risanare e conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che consentano la destinazione residenziale .

Il Piano definisce graficamente e normativamente:

1. la perimetrazione del comparto;
2. le destinazioni d'uso del suolo e dell'edificato e la loro localizzazione;
3. gli indirizzi sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
4. le tipologie di intervento sui corpi di fabbrica di cui è composto l'immobile;
5. la qualificazione tecnica e compatibilità ambientale del progetto.

Costituiscono parte integrante delle presenti norme gli elaborati grafici del Piano di Recupero.

Art. 2 – Elaborati del Piano di Recupero.

1. Sono elementi costitutivi del Piano di Recupero i seguenti elaborati:

EZ 01 – Estratto di CTR, Estratto PO, Estratto aerofotogrammetrico, mappa catastale – scheda QC01_ del PO – edifici di valore .

RZ- Relazioni

RZ 01 - Relazione tecnica descrittiva

RZ 02 – documentazione fotografica interni

RZ Tavola 2_ Documentazione fotografica – analisi storica- analisi di degrado

RZ_ Relazione tecnica – censimento specie arboree

RZ Tavola Censimento specie arboree

RZ_05_ Relazione Geologica di fattibilità a firma della dott.ss Gioia Innocenti

RZ_05_ Scheda di sintesi geologica

RZ11 – Relazione Storica

Computo metrico estimativo _ rifacimento muro a retta

Dichiarazione asseverata di stato legittimo

allegato grafico alla dichiarazione di stato legittimo

EA – Elaborati stato attuale

EA01 –Tav. 1 - Planimetria generale stato attuale

EA02 – Tav.5 - Pianta piano terra stato attuale

EA02 - Tav.6 – Pianta Piano primo e secondo – stato attuale

EA02 - Tav.7 – Prospetti e sezioni – stato attuale

EP – Elaborati di progetto

EP01 – Tav. 3 Planimetria generale – stato di progetto

EP01 – Abaco delle finiture esterne

EP01 - Abaco elementi

EP02 – Tav. 8 - Pianta piano terra stato di progetto

EP02 - Tav.9 – Pianta Piano primo e secondo – stato di progetto

EP02 - Tav.10– Prospetti e sezioni – stato di progetto

EP04 _ Tav. 13 – verifica del volume

EP04 –Tav.15 Verifiche Superfici utili e non residenziali

EP04 _ Tav. 16 Verifiche Volumetrie _ stato di progetto

EP – Tavola di adeguamento muro di contenimento e marciapiede

ES – Elaborati stato sovrapposto

ES01 –Tav. 4 Planimetria generale stato sovrapposto.

ES01 Tav. 11 Pianta stato sovrapposto

ES01 Tav. 12 – Prospetti e sezioni stato sovrapposto

NTA

Schema di convenzione

2. Assumono valore prescrittivo i seguenti elaborati:

- RZ 01 - Relazione tecnica descrittiva
- EP01 – Tav. 3 Planimetria generale – stato di progetto
- EP01 – Abaco delle finiture esterne
- EP01 - Abaco elementi
- EP02 – Tav. 8 - Pianta piano terra stato di progetto
- EP02 - Tav.9 – Pianta Piano primo e secondo – stato di progetto
- EP02 - Tav.10– Prospetti e sezioni – stato di progetto
- EP04 _ Tav. 13 – verifica del volume
- EP04 – Tav. 15 -Verifiche Superfici utili e non residenziali
- EP04 _ Tav. 16- Verifiche Volumetrie _ stato di progetto
- EP – Tavola di adeguamento muro di contenimento e marciapiede

Ha valore vincolante per il recupero dell'organismo edilizio potendone discostarsi solo per modeste modifiche che si rendano necessarie in fase attuativa e che non modifichino i parametri urbanistici del Piano.

I restanti elaborati grafici hanno valore documentario, dimostrativo ed indicativo.

Le disposizioni e gli obblighi della convenzione attuativa prevalgono sulle disposizioni delle presenti norme.

Art. 3 – Contenuto del Piano

1. Il Piano di recupero prevede la ristrutturazione e recupero del complesso edilizio denominato Villa Alta, anche mediante interventi di demolizione di volumi esistenti o comunque legittimati e loro ricostruzione in ampliamento nella parte posteriore dell'edificio, a completamento della torretta, già esistente, sul prospetto anteriore, oltre a interventi di ristrutturazione e consolidamento delle parti strutturali.

Nella riorganizzazione funzionale dell'edificio principale (la Villa), finalizzata all'ottenimento di 7 unità residenziali, sarà rispettata la sua storicità, saranno realizzati nuovi impianti tecnologici, saranno riaperte le finestre preesistenti, saranno rifatti i solai intermedi e la copertura.

Viene ammesso il recupero, anche mediante intervento di demolizione e fedele ricostruzione, dell'annesso esistente a funzioni residenziali con la creazione di una Unità immobiliare.

2. E' prevista la riconfigurazione generale degli spazi esterni, con la realizzazione di camminamenti, di un'area a parcheggio comune ed una nuova piscina in sostituzione di quella esistente .

Art. 4 – Modalità di attuazione

Il Piano di recupero viene attuato attraverso la presentazione di uno o più titoli abilitativi con i contenuti indicati nella convenzione attuativa.

L'attuazione del Piano avverrà mediante un insieme sistematico di opere complessive o parziali, nel rispetto delle presenti norme, di quelle contenute nel Piano Operativo e nel Regolamento Edilizio e più in generale delle normative in materia urbanistica ed edilizia, vigenti al momento della presentazione dei relativi atti abilitativi.

Le procedure per l'attuazione degli interventi diretti sono le seguenti:

a) Permesso di costruire:

è necessaria per tutti gli interventi previsti atti alla trasformazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 134 Legge Regione Toscana del 10 novembre 2014 n.65.

b) Segnalazione Certificata di Inizio Attività: è necessaria per attuare gli interventi previsti all'art. 135 Legge Regione Toscana 10 novembre 2014 n.65.

c) Attività libera : per tutti gli interventi senza titolo abilitativo di cui all'art. 136 Legge Regione Toscana del 10 novembre 2014 n.65.

Art. 5 – Destinazioni d'uso

E' ammissibile la destinazione d'uso residenziale.

Per la conduzione del fondo viene mantenuto a destinazione deposito / rimessaggio attrezzi l'annesso posto sul lato ovest della Villa prevedendone un utilizzo comune a tutte le Unità immobiliari residenziali.

Oltre alla residenza, ai sensi dell'art. 114 delle Nta del PO è consentito l'insediamento, previa presentazione di apposito titolo edilizio, delle seguenti attività:

- servizi ed attrezzature di uso pubblico limitatamente ai servizi culturali, sociali, sociosanitari e ricreativi;
- esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (enoteche, trattorie, ristoranti, bar, locali con degustazione e vendita di prodotti tipici)
- ospitalità alberghiera e extralberghiera (bed & breakfast, affittacamere, alberghi e locande di campagna)

Non è consentito l'insediamento delle attività incompatibili con il territorio rurale previste all'art. 37 delle NTA del PO.

Art. 6 – Dimensionamento del piano di recupero

Il dimensionamento della superficie edificabile prevista nel piano di recupero è quella risultante nella tavola EP04 _ Verifiche Volumetriche _ stato di progetto che prevede una superficie Edificata complessiva di 1075,47 mq e un volume complessivo di 3747,11 mc. Le altezze minime previste per i locali abitabili è pari a ml 2.70 mentre quella per i locali accessori interrati e non interrati, deve essere pari o inferiore a ml 2.40.

Art. 7 – Interventi ammessi

1. Nell'area interessata dal Piano di recupero, sono ammessi, senza che ciò costituisca variante allo stesso PdR, gli interventi di cui agli articoli 56, 138 e 139 del Piano Operativo vigente. Inoltre costituiscono prescrizioni gli elaborati elencati all'art. 2 comma 2, fatto salvo quanto indicato ai successivi commi e articoli.

2. Le modifiche eventuali apportate al progetto devono verificare quant'altro previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente.

3. Devono essere rispettati i parametri urbanistici e di piano inderogabili previsti al precedente articolo.
4. E' consentito il frazionamento a condizione che comporti la realizzazione di unità abitative con una superficie edificabile "SE" non inferiore a 100 mq, salvo minori dimensioni dell'intero edificio interessato o per oggettivi limiti strutturali.
5. E' consentita la modifica della distribuzione, della forma e delle dimensioni delle aperture sui prospetti laterali e tergali, mantenendo tuttavia un rapporto di coordinamento e continuità col disegno generale dei vari fronti dell'edificio; sono consentite inoltre limitate modifiche alle aperture del fronte principale in relazione ad esigenze distributive e comunque tali da non alterare in modo sostanziale l'originaria espressione formale del fronte stesso;

Una modesta variazione nelle distribuzioni interne delle unità immobiliari, e comunque quanto configurabile come variante ai sensi dell'art. 143 comma 2 della L.R. 65/2014, non costituisce variante al piano di recupero, a condizione che rispetti quanto previsto dalla convenzione attuativa e dalle norme di tutela del fabbricato .

Art. 8 Prescrizioni attuative

1. E' vietata la rimozione o alterazione degli elementi costitutivi di valore storico testimoniale sia complementari interni, che esterni e di finitura .
- 2 . Nel recupero dell'edificio principale (la Villa) sono vietati interventi sistematici di demolizione e ricostruzione delle strutture portanti verticali per le quali devono essere previste opere di consolidamento generale .
3. Dovranno essere ripristinati gli elementi decorativi presenti nelle facciate; il trattamento del paramento murario dovrà essere concordato con U. T. e le nuove parti in faccia vista dovranno essere costituite in pietra del luogo.”

I materiali di finitura dovranno essere concordati con il servizio Edilizia, con registrazione a verbale delle scelte. In caso di realizzazione di cappotto termico, esso dovrà essere realizzato internamente al fabbricato.

Art. 9 - Aree di intervento elementare

Viene prevista un'unica area di intervento elementare che prevede:

- a) la demolizione e ricostruzione dei volumi incongrui o comunque legittimati e loro ricostruzione ai fini di completamento della torretta esistente;
- b) restauro e risanamento conservativo dell'edificio principale con terratetto annesso e realizzazione di 7 Unità immobiliari abitative residenziali mediante una diversa distribuzione interna dei locali;
- c) ristrutturazione ricostruttiva dell'annesso posto su lato Est della villa e realizzazione di una unità residenziale
- d) manutenzione straordinaria della ex deposito /limonaia;
- e) sistemazioni esterne e realizzazione di piscina.

Art. 10- Spazi interni ai lotti/sistemazioni esterne agli edifici

Gli spazi antistanti l'edificio devono continuare a mantenere un carattere semi privato nel senso che non dovranno essere frazionati tra i diversi proprietari.

La pavimentazione di tutto il complesso richiede particolare cura: saranno distinte le parti per il transito degli autoveicoli, le aree a verde e i percorsi pedonali.

I percorsi pedonali di progetto sono quelli che collegano tra di loro: le unità abitative, gli ingressi pedonali e la zona destinata a piscina. Sono realizzati in pietra locale squadrata.

Lo spazio comune viene pavimentato in ghiaia .

I percorsi carrabili sono pavimentati in cemento architettonico.

Art. 11 - Sistemazione delle aree di parcheggio per le auto

E' ammessa la localizzazione di un'area destinata alla sosta dei veicoli in prossimità della rampa di accesso al complesso edilizio. Potrà essere prevista la realizzazione di pergolati, anche fotovoltaici, per il riparo degli autoveicoli.

Le indicazioni localizzative contenute nelle tavole di progetto hanno valore prescrittivo.

L'area destinata alla sosta sarà pavimentata con lo stesso materiale usato per i percorsi carrabili.

Art. 12 - Architetture vegetali diffuse

Gli alberi d'alto fusto da collocarsi all'interno dell'area dovranno essere scelti tra le seguenti specie:

- Quercus robur
- acer campestre
- carpinus betulus
- Ulmus campestre
- olivo (olea)
- gelso
- alberi da frutta
- cipresso

Per quanto riguarda l'uso dei Cipressi, questi non dovranno essere utilizzati in filare continuo ma solo come elementi isolati all'ingresso, come elemento marcatore solitamente in uso nelle case rurali.

Le essenze arboree ammesse sono quelle autoctone e storicizzate. E' vietato l'inserimento di essenze e di tipologie di architetture vegetali di altre zone climatiche e paesaggistiche, con particolare riferimento a quelle invasive, quali la Robinia (Robinia pseudoacacia L.) e alianto (ailanthus altissima).

Art. 13 - Illuminazione

La scelta dei corpi illuminanti da adottare per la realizzazione degli interventi sarà guidata dai seguenti criteri:

- mettere in risalto la conformazione architettonica dello spazio nel suo complesso. Essi devono essere compatibili con i manufatti presenti e con l'ambiente urbanistico-architettonico, in modo da valorizzarne i caratteri senza forti contrasti;
- essere legati alla progettazione architettonica e di arredo urbano;
- dare all'ambiente una vivibilità discreta, senza luci forti.

Gli impianti di illuminazione esterna devono essere ubicati all'interno della pertinenza dell'edificio e devono essere realizzati in modo da non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna, in conformità a quanto indicato nelle linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna approvati con D.G.R. n. 962 del 27/09/2004.

Art. 14 - Recinzioni

La delimitazione della proprietà deve essere realizzata mediante pali e rete, mentre quella prospiciente la via Montalese deve essere realizzata con ringhiera in ferro infissa al suolo.

Diverse e nuove delimitazioni non individuate in cartografia possono essere realizzate purché espressamente autorizzate dall'Amministrazione e costituiscano un disegno del terreno che si raccordi alla morfologia esistente.

All'interno del lotto di pertinenza eventuali delimitazioni delle area a verde dovranno essere realizzate con siepi.

Art. 15– Cantierizzazione

Durante la realizzazione delle singole opere dovranno essere valutati e mitigati gli impatti ambientali relativi alle fasi di cantierizzazione; ciò con particolare riguardo all'inquinamento atmosferico (principalmente al traffico delle macchine operatrici ed al sollevamento di polveri) ed a quello acustico.

Durante le fasi di realizzazione delle opere, fermo restando il rispetto della normativa corrente riguardante la sicurezza nei cantieri edili dovranno essere monitorate e mitigate le seguenti criticità:

- impatto acustico;
- emissione di polveri diffuse e puntuali;
- impatti sul traffico;
- accesso e circolazione dei mezzi meccanici di trasporto e dei pedoni;
- riutilizzo dei materiali di scavo (non contaminati).

Art. 16 – Durata del piano di recupero.

Il piano di recupero ha validità di 10 anni dalla data della sua approvazione.

Se al termine dei dieci anni fossero ancora da eseguire opere già autorizzate, il piano si intende tacitamente prolungato fino allo scadere del termine della SCIA o del Permesso a costruire.