

COMUNE DI SAN VINCENZO

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'EX OFFICINA BENSI – SAN VINCENZO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

- Art. 1. Obiettivi del Piano di Recupero;
- Art. 2. Normative ed atti di governo del territorio di riferimento;
- Art. 3. Ambito di applicazione;
- Art. 4. Destinazioni d'uso e quantità insediative ammesse;
- Art. 5. Contenuti prescrittivi del Piano di Recupero;
- Art. 6. Contenuti non prescrittivi del Piano di Recupero.
- Art. 7. Unitarietà degli interventi ed attuazione degli stessi.
- Art. 8. Caratteristiche formali, tipologie insediative e materiali da impiegare.
- Art. 9. Principi della ecoefficienza;
- Art. 10. Elaborati costituenti il Piano di Recupero.

Art. 1 – Obiettivi del Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero in oggetto costituisce lo strumento di pianificazione, di iniziativa privata, per la disciplina degli interventi di conservazione e trasformazione dell'ex officina Bensi di San Vincenzo.

Gli obiettivi del Piano di Recupero sono:

- La promozione degli interventi di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio consolidato e la valorizzazione delle sue relazioni con i tessuti urbani circostanti;
- La valorizzazione delle relazioni funzionali urbane con il collegamento tra il corso pedonale di via Vittorio Emanuele II e la via Peppino Impastato;
- La promozione di tecniche costruttive proprie della bioarchitettura e dello sviluppo economico locale fondato sul recupero sulla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente;
- La promozione della vitalità delle aree urbane centrali attraverso la previsione di funzioni compatibili con le strutture ed il contenitore edilizio originario;
- La valorizzazione dell'identità urbana dei luoghi attraverso il recupero e la eliminazione delle forme di degrado e sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Gli obiettivi del Piano di Recupero costituiscono l'articolazione ad una scala urbanistica di maggior dettaglio degli obiettivi generali e strategici degli strumenti della pianificazione territoriale comunale.

Art. 2 – Normative ed atti di governo del territorio di riferimento.

Il Piano di Recupero dell'ex officina Bensi di San Vincenzo costituisce, ai sensi dell'articolo 10 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014 atto di governo del territorio con valenza di strumento della pianificazione urbanistica.

I contenuti dello strumento della pianificazione urbanistica in oggetto rispondono a quanto stabilito dall'articolo 109 e dall'articolo 119 della

L.R.T. n. 65/2014 a proposito dei piani attuativi e dei piani di recupero del patrimonio edilizio.

Il complesso edilizio dell'ex officina Bensi fa parte del sottosistema insediativo centrale SSI.I5 del Piano Strutturale vigente approvato con Delib. C.C. n. 81. del 25/09/1998 e del sub-sistema insediativo della città consolidata Ics del nuovo Piano Strutturale adottato con Delib. C.C. n. 102 del 06/12/2013.

I contenuti delle presenti norme sono coerenti e conformi alle disposizioni dei sopradetti Piani Strutturali. In particolare, trattandosi di interventi di recupero, benchè in parte a fini residenziali, di superfici esistenti il Piano di Recupero di iniziativa privata in oggetto non costituisce, ai sensi dell'articolo 78 della disciplina del nuovo Piano Strutturale, variante anticipatoria alla formazione del primo Piano Operativo Comunale.

Le previsioni del Piano di Recupero, viceversa, costituiscono aggiornamento ed adeguamento delle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione C.C. n. 32 del 06/05/2013.

Art. 3 – Ambito di applicazione.

L'ambito di applicazione del Piano di Recupero dell'ex officina Bensi di San Vincenzo è individuato nella Tavola n. 02 degli elaborati grafici del piano stesso.

Le porzioni di immobili e le superfici interessate dalle disposizioni del Piano di Recupero sono rappresentate dai seguenti identificativi catastali:

- Foglio n. 2 particella n. 436 sub. 10;
- Foglio n. 2 particella n. 2.515 sub. 2.

L'insieme delle porzioni immobiliari sopradette costituiscono, ai sensi dell'articolo 119 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014, l'unica unità minima di intervento per l'attuazione delle previsioni del Piano di Recupero.

Art. 4 – Destinazioni d'uso e quantità insediative ammesse.

Il Piano di Recupero dell'ex officina Bensi di San Vincenzo prevede interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134 c.1, lettera h punto 2 della L.R.T 65/2014 a parità di volume esistente e con possibilità di incremento della SUL. Il fronte su Via V.Emanuele II classificato M/2 dovrà essere oggetto di restauro e risanamento conservativo.

Le destinazioni d'uso ammesse e le quantità massime insediabili risultano essere le seguenti:

Piano Terreno.

Destinazione commerciale/direzionale. SUL mq 370.00

Piano Primo.

Destinazione commerciale/direzionale/residenziale. SUL mq 335.00

Piano Secondo.

Destinazione residenziale. SUL mq 293.00

Piano Terzo.

Destinazione residenziale. SUL mq 299.00

Piano Quarto.

Destinazione residenziale. SUL mq 299.00

Al piano interrato è prevista la realizzazione, ai sensi dell'articolo 18 della L. n. 765/1967 così come modificato dalla L. n. 122/1989 di superfici per il parcheggio privato per una SUL di mq 530.00.

L'articolazione delle superfici e le relative destinazioni d'uso ammesse sono graficamente rappresentate nelle Tavole n. 21 e n. 22 del Piano di Recupero, calcolate secondo L.R.64/R (parametri urbanistici ed edilizi)

Art. 5 – Contenuti prescrittivi del Piano di Recupero.

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano di Recupero dell'ex officina Bensi di San Vincenzo:

- La manutenzione e il restauro conservativo della facciata sul corso pedonale di via Vittorio Emanuele;
- La sagoma di ingombro di progetto ad ogni piano raffigurata nei relativi elaborati grafici;
- Le altezze massime in gronda ed in sommità delle coperture, nonché le quote di imposta dei solai intermedi raffigurati nei relativi elaborati grafici;
- Le quantità insediabili e le destinazioni d'uso ammesse ad ogni piano descritte al precedente articolo 4 delle presenti norme;
- I rapporti minimi aeroilluminanti per ogni singolo locale con destinazione residenziale;
- I materiali impiegati e i colori degli intonaci nelle facciate visibili dagli spazi pubblici;
- Il collegamento pedonale di uso pubblico tra la via Vittorio Emanuele e la via Peppino Impastato.

La diversa realizzazione degli elementi prescrittivi rispetto agli elaborati progettuali del Piano di Recupero costituisce variante allo strumento della pianificazione urbanistica da approvare con le procedure previste dagli articoli 111 e 112 della L.R.T. n. 65/2014.

Art. 6 – Contenuti non prescrittivi del Piano di Recupero.

Costituiscono elementi indicativi e non prescrittivi del Piano di Recupero dell'ex officina Bensi di San Vincenzo:

- La disposizione degli spazi interni e la suddivisione dei locali;
- La composizione delle aperture sui fronti, fermo restando le simmetrie e gli allineamenti verticali ed orizzontali delle stesse.

La modifica di tali elementi rispetto agli elaborati progettuali del Piano di Recupero non costituisce variante allo strumento della pianificazione urbanistica e le variazioni potranno perciò essere introdotte nei progetti edilizi definitivi utili alla acquisizione del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

Art.7 – Unitarietà degli interventi ed attuazione degli stessi.

Le previsioni del Piano di Recupero dell'ex officina Bensi di San Vincenzo hanno validità temporale di anni dieci, a decorrere dalla data di approvazione dello strumento della pianificazione urbanistica.

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero, in quanto costituenti una unica unità minima di intervento così come sancito dal precedente articolo 3 delle presenti Norme, dovranno essere realizzati in forma unitaria e non potranno essere soggetti alla previsione di stralci funzionali.

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero sono soggetti al permesso a costruire, ai sensi dell'articolo 134 della L.R.T. n. 65/2014 da rilasciare con le procedure e le modalità contenute nell'articolo 142 della legge medesima.

L'uso pubblico del passaggio pedonale tra la via Vittorio Emanuele II e la via Peppino Impastato è condizione essenziale per il rilascio da parte del direttore dei lavori del certificato di rispondenza e dell'attestato di conformità al progetto e per la dichiarazione di abitabilità e di agibilità delle superfici residenziali, commerciali e direzionali.

Art. 8 – Caratteristiche formali, tipologie insediative e materiali da impiegare.

Le caratteristiche formali ed architettoniche degli interventi di conservazione e trasformazione dell'ex officina Bensi di San Vincenzo sono contenute negli elaborati grafici del Piano di Recupero. Fermo restando le prescrizioni contenute nell'articolo 5 delle presenti Norme esse potranno essere oggetto di aggiornamento e variazione con i progetti edilizi utili al rilascio del permesso a costruire.

Ai fini di un corretto inserimento delle opere nel paesaggio urbano, nei tessuti edilizi consolidati e nel sistema ambientale costiero vengono fornite le seguenti indicazioni sui materiali da impiegare:

- Tinteggiature con intonaco di calce e pittura di colore sabbia a base chiara;
- Rivestimenti con pannelli in polistirene espanso eps colore sabbia a base chiara;
- Fasce marcapiano con pannelli in polistirene espanso eps colore sabbia a base ocra;

- Manti di copertura in lastre di rame o di metallo zincato;
- Infissi in alluminio preverniciato di colore sabbia a base chiara;
- Balconi e logge con parapetti in acciaio preverniciato colore sabbia a base chiara e a base ocra.

Ogni accessorio alla costruzione, quali comignoli, vani contatori, ecc. ecc. deve essere trattamento omogeneamente ai paramenti murari principali.

Art. 9 – Principi della ecoefficienza.

Nella realizzazione degli interventi dovranno essere applicati tecnologie e principi costruttivi utili alla promozione della ecoefficienza, al contenimento del consumo della risorsa idrica e dei consumi energetici.

Per questo motivo gli interventi dovranno rispondere ai requisiti prestazionali previsti dalle “Linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana” definitivamente approvate con Delibera G.R.T. n. 218 del 03.04.2006.

Art. 10 – Elaborati costituenti il Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero dell’ex officina Bensi di San Vincenzo è costituito dai seguenti elaborati:

SA_Q00_R4	STATO ATTUALE UBICAZIONE TAV 1
SP_Q00_R4	STATO DI PROGETTO UBICAZIONE TAV 2
SA_P00_R4	STATO ATTUALE PLANIMETRIA TAV 3
SA_P01_R4	STATO ATTUALE P. TERRENO TAV 4
SA_S00_S01_S02_R4	STATO ATTUALE SEZIONI TAV 5
SA_V00_V01_V02_R4	STATO ATTUALE PROSPETTI TAV 6
SA_X00_R4	STATO ATTUALE CALCOLO VOLUMI E SUL TAV 7
SP_P00_R4	STATO DI PROGETTO PLANIMETRIA E SCHEMA IMPIANTI TAV8
SP_P01_R4	STATO DI PROGETTO P. INTERRATO TAV 9
SP_P02_R4	STATO DI PROGETTO P. TERRA TAV 10

SP_P03_R4	STATO DI PROGETTO P.PRIMO TAV 11
SP_P04_R4	STATO DI PROGETTO P.SECONDO TAV 12
SP_P05_R4	STATO DI PROGETTO P.TERZO TAV 13
SP_P06_R4	STATO DI PROGETTO P.QUARTO TAV14
SP_P07_R4	STATO DI PROGETTO P.COPERTURA E DISTANZE TAV 15
SP_V00_V01_R4	STATO DI PROGETTO PROSPETTI OVET/EST TAV16
SP_V02_V03_R4	STATO DI PROGETTO PROSPETTI NORD/SUD TAV 17
SP_S00_S01_R4	STATO DI PROGETTO SEZIONI AA/BB TAV 18
SP_S02_S03_R4	STATO DI PROGETTO SEZIONI CC/DD TAV 19
SP_S04_S05_R4	STATO DI PROGETTO SEZIONI EE/FF TAV 20
SP_X00_R4	STATO DI PROGETTO CALCOLI VOLUMI E SUPERFICI TAV 21
SP_X01_R4	STATO DI PROGETTO COLUMI E SUPERFICI SEZIONI TAV 22
SP_X02_R4	STATO DI PROGETTO PLANIVOLUMETRICO TAV 23
SP_X03_R4	STATO DI PROGETTO SKYLINE TAV 24
SP_X04_R4	STATO DI PROGETTO VISTE CORSO PEDONALE TAV 25
SS_V00_V01_V02_R4	STATO SOVRAPPOSTO PROSPETTI TAV 26
SP_R00_R01_R02_R4	STATO DI PROGETTO RENDERING TAV 27
SP_T00_R4	STATO DI PROGETTO PARTICOLARI COSTRUTTIVI TAV 28
ALLEGATO_54_R4	RELAZIONE TECNICA
ALLEGATO_03_R4	Relazione geologica
ALLEGATO_TAVOLA CONVENZIONE A_R4	TAVOLA PER CONVENZIONE
ALLEGATO_CONVENZIONE_R4	CONVENZIONE
ALLEGATO_NORME_R4	ALLEGATO NORME TECNICHE DEL PIANO DI RECUPERO